



NORGES HØYESTERETT

Den 3. juni 2014 avsa Høyesterett dom i

HR-2014-01143-A, (sak nr. 2014/102), sivil sak, anke over dom,

Terje Wik Mikkelsen

(advokat Eilif S. Koch – til prøve)

mot

Erna Nikoline Svindlands dødsbo

Erna Victoria Cramer

Ann Christine Svindland Jørgensen

(advokat Heikki Giverholt)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Bergsjø**: Saken gjelder fastsettelse av gjengs leie etter husleieloven § 4-3. Den reiser spørsmål om beregningen av fradraget for den del av leieverdien som skyldes leietakers forbedringer og innsats.
- (2) Terje Mikkelsen som leietaker og Erna Svindland som utleier inngikk 15. januar 1985 leieavtale for en leilighet i Dybwads gate 3 på Majorstua i Oslo. Leieforholdet var i kontrakten angitt å gjelde en leilighet i fjerde etasje med tre rom, kjøkken, bad/WC og pikeværelse. Måned sleien var satt til 1 040 kroner. Standardkontraktens paragraf om leieforholdets varighet og eventuell oppsigelsesfrist ble ikke fylt ut. Leieforholdet er dermed tidsubestemt og har oppsigelsesfrist i henhold til husleieloven.
- (3) Ved kontrakt 4. mars 1987 mellom Dybwads gate 3 v/Svindland og Mikkelsen fikk han tillatelse til å bygge ut deler av loftsetasjen i tilknytning til leiligheten. Kontrakten har følgende ordlyd:

"Mellom Orkestersjef Terje Wik Mikkelsen født 6/4 -57 og Dybwadsgt. 3 ved bestyrer og innehaver Erna Svindland født 3/7-16 er det inngått følgende avtale: Hr. Mikkelsen gis hermed tillatelse til å bygge til loftsetasje i tilslutning til sin nuværende leilighet i Dybwadsgt. 3, 4. etasje, således at leilighetens areal utvides tilsvarende, i henhold til vedlagt tegning. Som byggherre blir herr Mikkelsen. Som sikkerhet for inntil kr. 500.000 får herr Mikkelsen i sin leiekontrakt at han ved eventuell fraflytning er sikret samme beløp. Ved eventuelt salg av Dybwadsgt. 3 er Mikkelsen sikret retten til å kjøpe tilbygget over 4. etasje for kr. 500.000. Husleien ved nevnte utvidelse vil bli basert på samme kvadratmeterpris i loftsetasjen (5. etasje) som den opprinnelige husleien i 4. etasje."

- (4) Mikkelsen bygget i de påfølgende årene ut loftsarealet og integrerte det i leiligheten. Samtidig oppgraderte han det opprinnelige arealet i fjerde etasje. Loftsetasjen ble ferdigstilt i 1994. Leiligheten er etter dette på totalt 175 kvadratmeter, fordelt på 98 kvadratmeter i fjerde etasje og 77 kvadratmeter i femte etasje.
- (5) Leieforholdet var tidligere omfattet av bestemmelsene om husleieregulering. Etter at denne falt bort 1. januar 2010, er leieforholdet underlagt husleielovens bestemmelser om gjengs leie.
- (6) Utleier sendte varsel om leieregulering til gjengs leie 16. september 2009. Det ble opplyst at leie ville bli fastsatt etter en sakkyndig vurdering av leieverdien. Ved brev 25. februar 2010 ble så Mikkelsen informert om at ny leie fra 1. april 2010 var satt til 22 000 kroner per måned. Mikkelsen protesterte mot leiereguleringen. Etterfølgende korrespondanse og kontakt mellom partene førte ikke til enighet, og utleier bragte derfor saken inn for Husleietvistutvalget for avgjørelse.
- (7) Saken for Høyesterett gjelder utelukkende fastsettelse av gjengs leie for det arealet i femte etasje som tidligere var råloft. I fortsettelsen omtaler jeg derfor ikke de øvrige tvistetemaene.
- (8) Husleietvistutvalget tolket tilleggskontrakten 4. mars 1987 slik at den forhindret oppregulering til gjengs leie for loftsarealet. På den bakgrunn ble månedsleien for dette arealet satt til 817 kroner.
- (9) Ved stevning 24. mai 2012 bragte utleier saken inn for Oslo tingrett. Også tingretten så det slik at tilleggskontrakten forhindret oppregulering til gjengs leie for arealet i femte etasje. I dommen 6. november 2012 satte tingretten månedsleien til 817 kroner.
- (10) Utleier påanket dommen til Borgarting lagmannsrett. Lagmannsretten fant at også leien for femte etasje kunne oppreguleres etter bestemmelsen om gjengs leie i husleieloven § 4-3. Månedsleien for hele leiligheten ble satt til avrundet 20 000 kroner, hvorav 7 652 kroner knyttet seg til femte etasje. Dommen 29. november 2013 har slik domsslutning:

- "1. I leieforholdet mellom Terje Wik Mikkelsen og Sameiet Dybwads gate 3 v/Erna Svindlands dødsbo, Erna Victoria Cramer og Ann Christine Jørgensen, fastsettes gjengs leie med virkning fra 1. april 2010 til 20.000 – tyvetusen – kroner.**
- 2. Terje Wik Mikkelsen dømmes til å betale sameierne av Dybwads gate 3 v/Erna Svindlands dødsbo, Erna Victoria Cramer og Ann Christine Jørgensen skyldig husleiedifferanse fra 1. april 2010 til og med 1. november 2013 med 357.557 – trehundreogfemtisjutusenfemhundreogfemtisju – kroner innen 2 – to – uker fra forkynning av denne dom, med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.**
- 3. Terje Wik Mikkelsen dømmes til å betale sameierne av Dybwads gate 3 v/Erna Svindlands dødsbo, Erna Victoria Cramer og Ann Christine Jørgensen 297.447 – tohundreognittisjutusenfirehundreogførtisju – kroner i sakskostnader for tingretten og lagmannsretten innen 2 – to – uker fra forkynning av denne dom."**

- (11) Mikkelsen påanket lagmannsrettens dom. Anken gjaldt bevisvurderingen og rettsanvendelsen, og den omfattet både kontraktsforståelsen og fastsettelsen av gjengs leie for femte etasje. I beslutning 24. januar 2014 tillot ankeutvalget anken fremmet "for så vidt gjelder rettsanvendelsen ved beregningen av fradraget for leietakers forbedringer ved fastsetting av gjengs leie etter husleieloven § 4-3 for femte etasje i leiligheten i Dybwads gate 3". For øvrig ble anken ikke tillatt fremmet.
- (12) Den ankende part – *Terje Wik Mikkelsen* – har i det vesentlige anført:
- (13) Lagmannsretten har bygget på feil rettsanvendelse ved vurderingen av fradraget for den del av leieverdien som skyldes Mikkelsens forbedringer og innsats. Etter husleieloven § 4-3 første ledd andre punktum skal alle forbedringer som går ut over den alminnelige vedlikeholdsplikten, komme leietaker til gunst. Formålet er å forhindre at leietakeren må betale for fruktene av sin egen innsats. Fastsettelsen av fradraget må bero på et konkret skjønn i det enkelte tilfellet. Det er uriktig rettsanvendelse når lagmannsretten i stedet har trukket fra 30 prosent basert på en form for avskrivning og beregning av restverdi av påkostningene.
- (14) Så godt som hele verdien av arealet i femte etasje er skapt av Mikkelsen. Hvis hans påkostninger og innsats tenkes borte, hadde arealet fortsatt vært råloft. Verdien ut over dette skyldes Mikkelsens forbedringer og må gå til fradrag. Dette innebærer at gjengs leie må beregnes som om arealet fortsatt var et råloft. Slik lagmannsretten har beregnet fradraget, blir realiteten at Mikkelsen betaler leie for 70 prosent av verdien av egen innsats.
- (15) Terje Wik Mikkelsen har lagt ned slik påstand:

"I Prinsipalt:

1. **Husleien for leiligheten Terje Wik Mikkelsen leier i 5. etasje i eiendommen Dybwads gate 3 i Oslo fastsettes til kr 817 per måned med virkning fra 1. april 2010.**

II Subsidiært:

2. **Ved fastsettelsen av gjengs leie med virkning fra 1. april 2010 for leiligheten Terje Wik Mikkelsen leier i 5. etasje i Dybwads gate 3 i Oslo beregnes leien som om arealet var et råloft.**

III I begge tilfelle:

3. **Beløpet Terje Wik Mikkelsen er dømt til å betale etter punkt 2 i lagmannsrettens domsslutning rettes i samsvar med Høyesteretts avgjørelse ved fastsettelsen av gjengs leie.**
4. **Terje Wik Mikkelsen tilkjennes sakens omkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett."**

- (16) Ankemotpartene – *Erna Nikoline Svindlands dødsbo, Erna Victoria Cramer og Ann Christine Svindland Jørgensen* – har i det vesentlige anført:
- (17) Rettsanvendelsen i lagmannsrettens dom er korrekt. Utgangspunktet etter husleieloven § 4-3 er at leieverdien vurderes slik objektet fremstår på verdsettelsestidspunktet. Her skilles ikke mellom utleiers innsats, leietakers innsats og faktorer som ikke kan tilskrives noen av dem. Deretter foretas en skjønnsmessig vurdering av hvordan leietakers påkostninger og innsats har påvirket leieprisen. Denne vurderingen må ta utgangspunkt i

at verdien av forbedringene er størst på ferdigstillesestidspunktet og senere taper seg. Det må foretas en nedskrivning frem til et tidspunkt hvor restverdien er null. Nedskrivningstidens lengde vil avhenge av hvilke tiltak leietaker har utført.

- (18) Lagmannsretten har etter dette benyttet riktig metode ved vurderingen av verdien av Mikkelsens forbedringer og innsats. Den skjønnsmessige fastsettelsen av fradraget til 30 prosent kan ikke overprøves slik anken er henvist. Gjengs leie kan ikke fastsettes som om arealet i femte etasje fortsatt var råloft – en slik tilnærming vil ikke avspeile utleiers bidrag til verdien, som eiendommens beliggenhet, gårdens tilstand og bærende konstruksjoner.
- (19) Erna Nikoline Svindlands dødsbo, Erna Victoria Cramer og Ann Christine Svindland Jørgensen har lagt ned slik påstand:

"Prinsipalt:

1. Anken forkastes.
2. Erna Nikoline Svindlands dødsbo v/bobestyrer advokat Axel Øvre, Erna Victoria Cramer og Ann Christine Svindland Jørgensen tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.

Subsidiært:

1. Lagmannsrettens avgjørelse av gjengs leie for femte etasje i Dybwads gate 3 i Oslo oppheves og henvises til fortsatt behandling for lagmannsretten.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke.

Alternativt subsidiært:

1. Gjengs leie for femte etasje i Dybwads gate 3 i Oslo fastsettes til kr 23.100 pr. år fra 1. april 2010.
2. Erna Nikoline Svindlands dødsbo v/bobestyrer advokat Axel Øvre, Erna Victoria Cramer og Ann Christine Svindland Jørgensen tilkjennes sakskostnader for Høyesterett."

- (20) *Jeg er kommet til at lagmannsrettens dom må oppheves så langt gjelder fastsettelsen av gjengs leie for femte etasje i leiligheten i Dybwads gate 3.*
- (21) Saken reiser spørsmål om forståelsen av husleieloven § 4-3, som gjelder tilpasning til gjengs leie i husleieforhold. Første ledd lyder:

"Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats."

- (22) Bestemmelsen gir etter sin ordlyd anvisning på en to-leddet operasjon. Først skal det fastsettes en gjengs leie, deretter gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leietakers forbedringer og innsats.
- (23) I NOU 1993: 4 Lov om husleieavtaler side 134 heter det at gjengs leie "er et representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av liknende husrom på liknende leievilkår". Det fremheves at gjengs leie gjenspeiler et

allerede etablert nivå, og at den dermed vil være atskillig mindre konjunkturømfintlig enn markedsløien. Videre heter det:

"Systemet forutsetter altså at det foretas undersøkelser med sikte på å klarlegge hva som betales i sammenliknbare leieforhold; på grunnlag av dette materialet skal en så finne fram til tyngdepunktet i det etablerte leienivået sett under ett."

- (24) Gjengs leie er altså en slags gjennomsnittsløie for tilsvarende leiligheter. Fastsettelsen av denne må baseres på undersøkelser av leienivået i sammenliknbare områder. Boligbygg Oslo KF har utgitt en dokumentasjonsrapport om vurderingen av gjengs leie for leiligheter i Oslo. På oppdrag fra foretaket leverer Opinion hvert kvartal leieprisrapporter med statistikk over leiepriser i fem forskjellige prissoner. I rapporten side 14 uttales følgende om hvilke faktorer som påvirker leieprisene:

"Leiepriser varierer med en rekke kvaliteter ved en leieleilighet samt egenskapene ved kontrakten og leieforholdet. Den desidert viktigste kvaliteten ved leiligheten er beliggenhet, deretter antall rom og så antall kvadratmeter. Andre variable av betydning, er husets og leilighetens beskaffenhet og standard samt i hvilken grad varme, lys og varmtvann er inkludert."

- (25) I denne saken er partene enige om at verdsettelsen skal gjøres med utgangspunkt i Boligbygg Oslo KFs statistikk for området St. Hanshaugen og Frogner for andre kvartal 2010. Det er ingen uenighet om lagmannsrettens fastsettelse av gjengs leie før fradraget for Mikkelsens forbedringer og innsats – 10 932 kroner per måned for femte etasje.
- (26) Etter husleieloven § 4-3 første ledd andre punktum skal det ved leiefastsettingen gjøres fradrag "for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats". Spørsmålet er hvordan dette fradraget skal beregnes. I NOU 1993: 4 side 134 heter det:

"I første ledd annet punktum er det fastsatt at man ved avgjørelsen etter første punktum skal se bort fra den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats. Uttrykket omfatter ethvert bidrag fra leierens side som er egnet til å forhøye husrommets leieverdi. Det er uten betydning om leieren eventuelt kan kreve vederlag fra utleieren ved leieforholdets opphør etter bestemmelsene i §§ 11-6 og 11-7. Formålet med bestemmelsen er å forhindre at leieren må betale for fruktene av sin egen innsats."

- (27) Også i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 176 er det vist til disse uttalelsene. Det legges her opp til en årsaksvurdering – den delen av verdien som er forårsaket av leietaker, skal gå til fradrag. Formålsangivelsen er klart formulert og har betydelig vekt. Om leietaker kan kreve vederlag ved avslutning av leieforholdet, er altså irrelevant.
- (28) Ankemotpartene har likevel fremhevet husleieloven § 10-5 i sin argumentasjon. Bestemmelsen står i kapitlet om tilbakelevering av husrommet ved leieforholdets opphør, og gjelder nettopp leietakers rett til vederlag for forbedringer. Slikt vederlag kan kreves "for den fordel utleieren oppnår som følge av forbedringene". I forarbeidene redegjøres nærmere for hvordan berikelsen på utleiers hånd skal beregnes, se Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 208–209. Her fremgår det at bedømmelsen må skje på grunnlag av forholdene slik de var da utleieren igjen fikk disposisjonsretten over husrommet, at det har betydning når forbedringene ble utført, og at det må tas hensyn til "hva som er normal avskrivningstakt for slike arbeider". Ankemotpartene har fremholdt at det samme må gjelde ved vurderingen av fradraget etter § 4-3.

- (29) Jeg ser det slik at overføringsverdien fra § 10-5 er begrenset. Etter den bestemmelsen er det utleierens fordel som skal vurderes, altså berikelsen. I en slik sammenheng kan det være naturlig å benytte en avskrivningsmodell. Vurderingstemaet etter § 4-3 er derimot hvor stor del av leieverdien som skyldes leietakers forbedringer og innsats. Dette må vurderes konkret, og det er som nevnt presisert i forarbeidene at det er irrelevant om leietaker kan kreve vederlag. Det er etter dette ingen holdepunkter for at en tilsvarende avskrivningsmodell skal benyttes ved vurdering av fradraget etter § 4-3 første ledd andre punktum. En annen sak er at slitasje og utidsmessighet vil inngå i en samlet vurdering, noe jeg kommer tilbake til.
- (30) Ingen av partene har vist til praksis fra Høyesterett som direkte tar stilling til forståelsen av fradragsregelen i § 4-3. Avgjørelsen i Rt. 1997 side 1109 har imidlertid en viss interesse, selv om den gjelder tolkningen av en leiekontrakt. Leietaker hadde i den saken overtatt lokalene i nærmest uinnredet stand – som "rålokaler" – for deretter å investere i pub-innredning. Investeringene var relativt betydelige, anslagsvis 6–7 000 kroner per kvadratmeter. Spørsmålet var om verdien av innredningen skulle inngå i reguleringsgrunnlaget for husleien. Høyesterett la til grunn at "den økonomiske betraktning" måtte danne utgangspunktet for avtaleforståelsen. Leietakers investeringer ble holdt utenfor, og lokalenes standard før investeringene ble dermed lagt til grunn ved markedsreguleringene.
- (31) Dommen bygger på en forutsetning om at leietaker ikke skal måtte betale dobbelt – først for innredning, så en høyere leie på grunn av egne investeringer. De samme hensyn bærer § 4-3 første ledd andre punktum. På den bakgrunn kan dommen sies å gi en viss støtte til den ankende parts syn i vår sak.
- (32) Jeg oppsummerer etter dette mitt syn på forståelsen av fradragsregelen slik: Fradraget må fastsettes konkret og skjønnsmessig, med sikte på at leietaker ikke skal måtte betale for fruktene av egen innsats. Det er irrelevant om leietaker kan kreve vederlag etter § 10-5 ved leieforholdets opphør. Tiltak som faller inn under vedlikeholdsplikten, gir ikke grunnlag for fradrag. For øvrig kan i prinsippet ethvert bidrag fra leietaker tas i betraktning. Ved vurderingen må det imidlertid også ses hen til at leieverdien vil være påvirket av elementer som ikke kan tilskrives leietaker, som beliggenhet i et attraktivt område, strøket i snevrere forstand, gårdens tilstand og i hvilken grad gården og leietakers leilighet var slik at det lå til rette for utbygging av tilknyttede arealer. Slike faktorer skal ikke gå til fradrag. Dermed vil det i et tilfelle som vårt ikke være riktig å fastsette leien som om femte etasje fortsatt var et råloft.
- (33) På denne bakgrunn går jeg over til å vurdere lagmannsrettens rettsanvendelse. Lagmannsretten innleder sin drøftelse av fradraget med å slå fast at det skal "gjøres fradrag for verdien av leietakers forbedringer og innsats". Her bruker lagmannsretten en formulering som avviker fra lovens, men uten at det i seg selv er tilstrekkelig til å konstatere at rettsanvendelsen er uriktig.
- (34) I den videre drøftelsen skiller lagmannsretten mellom fjerde og femte etasje. Om femte etasje uttales at Mikkelsen har gjort omfattende utbedringer av råloftet, og at byggekostnadene i tråd med taksmann Bent Syrrists vurderinger kan anslås til 723 800 kroner. Lagmannsretten fortsetter slik:

"Mikkelsen avsluttet utbedringsarbeidet i 1994, og de enkelte tiltak har ulik levetid. På denne bakgrunn legger lagmannsretten til grunn at det må gjøres en form for avskrivning og beregning av restverdi ved fastsettelsen av fradraget for Mikkelsen."

- (35) Lagmannsrettens utgangspunkt er her at det skal foretas en vurdering av restverdien av Mikkelsens påkostninger. Restverdien forutsettes beregnet gjennom en avskrivningsmodell. I fortsettelsen fremgår det at lagmannsretten slutter seg til de vurderingene som på dette punkt er gjort av takstmann Syrrist. Lagmannsretten siterer følgende fra Syrrists rapport:

"Restverdi, leietagers påkostning i innredet 'ny del' av boenheten.

Sintef byggforsk sine 'Levetidsbetraktning' for en boligeiendom estimeres i en linje inntil 100 år. Det er forutsatt vedlikeholdsintervaller og vesentlige kostnader jevnlig underveis.

Vesentlige påkostninger/naturlige oppgraderinger/rehabiliteringer forutsettes i et intervall på hvert 25 til hvert 30 år i løpet av tidslinjen.

Denne vurderingen baseres skjønnsmessig på Sintef byggforsk sine tabeller for vedlikeholdsintervall for de forskjellige bygningsdeler og rom en bolig består av.

Byggetiltaket som er utført på loftsplan 5. etg. anses dermed å gi en reduksjon i gjengs leie nivå på 26 til 30 % i en løpetid på 40 år fra tiltaket ble gjennomført. Det anses at et fradrag i gjengs leie for denne delen av boenheten settes til 30 % og at 2011 anses som år 17 av 40 år med denne reduksjonen."

- (36) På denne bakgrunn konkluderer lagmannsretten med et fradrag på 30 prosent og setter leieverdien for arealet i femte etasje til 7 652 kroner. Lagmannsretten tilføyer at det "ikke [er] fremkommet noe for lagmannsretten som kan gi grunnlag for å vurdere restverdien av Mikkelsens innsats på annen måte enn det som er gjort av Syrrist".
- (37) Jeg forstår det slik at lagmannsretten her har beregnet restverdien av Mikkelsens påkostninger, mens vurderingstemaet etter § 4-3 første ledd andre punktum er hvor stor del av leieverdien som skyldes leietakers innsats. Lagmannsretten har videre utelukkende bygd sitt syn på en avskrivningsmodell, tilsynelatende som om dette skulle gjelde som en generell og ufravikelig regel. Jeg kan ikke se at lagmannsrettens tilnærming tar tilstrekkelig høyde for at leietakers innsats – som investeringer i fast eiendom for øvrig – må ha økt betydelig i verdi siden 1994. Det er ikke gjort en bredere vurdering av hvor stor del av leieverdien som skyldes Mikkelsens forbedringer og innsats. Etter mitt syn er dette feil rettsanvendelse.
- (38) Lagmannsretten skulle i stedet vurdert fradraget med utgangspunkt i et bredt skjønn. Den relative verdiinnsats vil her kunne gi veiledning. Leietakers bidrag må holdes opp mot de deler av verdien som ikke kan tilskrives ham, som beliggenhet i et attraktivt område, strøket i snevrere forstand, gårdens tilstand og i hvilken grad gården og leietakers leilighet var slik at det lå til rette for utbygging av tilknyttede arealer. Det må mer konkret kunne ses hen til leilighetens andel av tomteverdien og i hvilken utstrekning det eksisterende bygget reduserer byggekostnadene for leiligheten sammenlignet med kostnadene ved et nybygg.
- (39) I dette tilfellet utgjør de to etasjene i realiteten én boenhet. Det kan da også gi en viss veiledning å sammenligne leieverdien av på den ene siden fjerde etasje med

utbyggingsrett for leietaker på loftet, med på den annen side fjerde etasje sammen med et utbygd loftsareal.

- (40) En avskrivningsmodell kan etter omstendighetene inngå i totalvurderingen etter husleieloven § 4-3 første ledd andre punktum. Det vil imidlertid særlig være aktuelt i de mer praktiske situasjonene, hvor leietaker har foretatt en alminnelig oppussing av leieobjektet.
- (41) Den konkrete vurderingen av fradragets størrelse må foretas av lagmannsretten. Lagmannsrettens dom, domsslutningen punkt 1 og 2, må etter dette oppheves så langt gjelder fastsettelsen av gjengs leie for arealet i femte etasje. Som en konsekvens av dette, må også sakskostnadsavgjørelsen oppheves, jf. domsslutningen punkt 3.
- (42) Ingen av partene har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige i saken for Høyesterett. Sakskostnader tilkjennes derfor ikke.
- (43) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom, domsslutningen punkt 1 og 2, oppheves så langt gjelder fastsettelsen av gjengs leie for femte etasje i leiligheten i Dybwads gate 3 i Oslo. Også domsslutningen punkt 3 oppheves.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

- (44) Dommer **Noer**: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (45) Dommar **Utgård**: Det same.
- (46) Dommer **Endresen**: Likeså.
- (47) Justitiarius **Schei**: Likeså.

(48) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom, domsslutningen punkt 1 og 2, oppheves så langt gjelder fastsettelsen av gjengs leie for femte etasje i leiligheten i Dybwads gate 3 i Oslo. Også domsslutningen punkt 3 oppheves.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekreftes: