



# NORGES HØYESTERETT

Den 15. oktober 2015 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av dommerne Utgård, Webster og Bergsjø i

**HR-2015-02080-U, (sak nr. 2015/1631), sivil sak, anke over beslutning:**

RV Holding AS

(advokat Steinar Mageli)

mot

Oslo kommune

(Kommuneadvokaten i Oslo  
v/advokat Espen Hansen)

avsagt slik

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

- (1) Saken gjelder kravet til kontradiksjon hvor lagmannsretten nekter en anke fremmet i medhold av tvisteloven § 29-13 andre ledd med en annen begrunnelse enn tingrettens avgjørelse bygger på.
- (2) Bakgrunnen for saken er en tvist om forkjøpsrett til en leiegård. RV Holding AS ervervet 25. september 2014 eiendommen Drammensveien 66 (gnr. 211 bnr. 76) i Oslo. Oslo kommune ble varslet om overdragelsen 29. september 2014. Den 20. november 2014 fattet Oslo kommune vedtak om at forkjøpsrett ville bli gjort gjeldende til fordel for leietagerne i gården i medhold av lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder § 3. Fristen for å benytte forkjøpsretten er etter lovens § 6 fire måneder, det vil i dette tilfellet si 29. januar 2015.
- (3) I vedtaket heter det blant annet:

**"Leietagerne skal innen 20.01.2015 ha oppfylt kommunens krav om sikkerhetsstillelse for betaling av kjøpesummen samt alle nødvendige kostnader i forbindelse med overdragelsen. Samtidig med fremleggelse av en sikkerhetsstillelse skal det fremlegges en erklæring fra de leietagerne som skal delta i forkjøpet om at de har en ubetinget rett og plikt til å delta i forkjøpet. Vedtaket faller bort dersom kommunen ikke mottar nødvendig sikkerhetsstillelse eller beboererklæringer fra et flertall av de forkjøpsberettigede."**

- (4) Leietagerne innleverte finansieringsbevis med lånetilsagn fra Bien Sparebank AS innen fristen. I henhold til kommunens retningslinjer skal sikkerhetsstillelse i slike saker være i form av bankgaranti. Det ble derfor bedt om at det ble gjort endringer i bankdokumentene. Banken utstedte den 23. januar 2015 et mer utfyllende finansieringsbevis som kommunen godkjente. RV Holding AS mente på sin side at vedtaket om forkjøpsrett var falt bort som følge av at det ikke var stilt dekkende sikkerhet innen den fristen som var satt i vedtaket. Kommunen bestred dette. Som grunnlag ble det vist til at fristen for sikkerhetsstillelse var en intern frist fastsatt av hensyn til kommunens egen saksbehandling. Kommunen anførte videre at finansieringsbeviset i realiteten hadde samme innhold som en bankgaranti, og at kravet om sikkerhetsstillelse derfor var oppfylt fra beboernes side. I brev 28. januar 2015 til oppgjørsansvarlig advokat krevde kommunen – innen firemånedersfristen i lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder § 6 – at forkjøpsretten ble gjennomført.
- (5) RV Holding AS begjærte 27. februar 2015 midlertidig forføyning mot Oslo kommune. Det ble nedlagt påstand om at Oslo kommunes tiltredelse av eiendommen skulle utsettes til det ved rettskraftig dom eller avtale var avgjort om vilkårene for bruk av kommunal forkjøpsrett var oppfylt.
- (6) Oslo byfogdembete besluttet – etter anmodning fra partene – samtidig pådømmelse av hovedkravet i forføyningssaken i medhold av tvisteloven § 32-9. Byfogden avsa 20. mars 2015 dom og kjennelse med følgende slutning:
- "I sak om midlertidig forføyning:**
1. Begjæringen fra RV Holding AS mot Oslo kommune tas ikke til følge.
  2. RV Holding AS ved styrets leder betaler i saksomkostninger kr 18.900 til Oslo kommune innen to uker fra forkynnelse av denne kjennelse.
- I søksmålssaken:**
1. Oslo kommune frifinnes.
  2. RV Holding AS ved styrets leder betaler i saksomkostninger kr 18.900 til Oslo kommune innen to uker fra forkynnelse av denne dom."

(7) Byfogden avgjorde saken på grunnlag av at RV Holding AS ikke ble ansett å ha tilstrekkelig partstilknytning i søksmålssituasjonen etter tvisteloven § 1-3 til å angripe kommunens faktiske lempning i form av utsatt garantistillelse. Byfogden anså at RV Holding AS' rettigheter og plikter var uttømmende regulert i leiegårdslovens bestemmelser, og at selger og kjøper – innenfor firemånedersperioden forkjøpsretten etter loven kan gjøres gjeldende – er prisgitt kommunens innretning med tanke på om forkjøpsrett skal tas i bruk. Det var således ikke nødvendig for byfogden å gå inn på spørsmålet om kommunen hadde adgang til å endre betingelsene i forkjøpsrettsvedtaket.

(8) RV Holding AS anket dommen til lagmannsretten og gjorde gjeldende feil i bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen.

(9) Ved brev fra Borgarting lagmannsrett 5. juni 2015 ble partene varslet om at lagmannsretten overveide å nekte anken fremmet i medhold av tvisteloven § 29-13, og det ble bedt om uttalelse fra partene. Begge parter innga tilleggsbemerkinger.

(10) Borgarting lagmannsrett avsa 1. juli 2015 beslutning med følgende slutning:

"1. Anken nektes fremmet.

2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler RV Holding AS til Oslo kommune 10 000 – titusen – kroner innen to uker fra forkynnelse av beslutningen."

(11) Lagmannsretten avgjorde saken på et annet grunnlag enn byfogden. Lagmannsretten nektet anken fremmet med grunnlag i at den anså det som klart at vedtaket om bruk av forkjøpsrett ikke var falt bort 20. januar 2015, herunder at vedtakets vilkår om finansiering faktisk var oppfylt ved utløpet av fristen.

(12) *RV Holding AS* har anket beslutningen til Høyesterett. Det gjøres gjeldende at det foreligger en saksbehandlingsfeil med grunnlag i at lagmannsretten ikke har sørget for tilstrekkelig kontradiksjon. Lagmannsretten skulle varslet særskilt om at den vurderte å nekte anken fremmet på et annet grunnlag enn byfogden. Det er lagt ned følgende påstand:

"1. Borgarting lagmannsretts beslutning 1. juli 2015 oppheves.

2. Oslo kommune erstatter RV Holding AS' sakskostnader for Høyesterett."

(13) *Oslo kommune* anfører at det er gitt tilstrekkelig adgang til kontradiksjon gjennom lagmannsrettens varselbrev, og at beslutningen derfor ikke lider av saksbehandlingsfeil. Kravet til varsel må ses i sammenheng med hvilken oppfordring parten for øvrig hadde til å uttale seg om det aktuelle grunnlaget. Kommunen har for begge instanser anført at kravet til sikkerhetsstillelse var oppfylt. Det er også nær sammenheng mellom grunnlagene som henholdsvis lagmannsretten og byfogdembetet avgjorde saken på. Ankende part hadde tilstrekkelig oppfordring til å uttale seg om det grunnlaget lagmannsretten avgjorde saken på. Det er lagt ned følgende påstand:

"1. Anken forkastes.

2. Oslo kommune tilkjennes sakskostnader."

(14) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker at ankeutvalgets kompetanse er begrenset til å prøve lagmannsrettens saksbehandling, jf. tvisteloven § 29-13. Til prøvingen av saksbehandlingen hører også om beslutningen er basert på en forsvarlig kontradiktorisk behandling, jf. Rt. 2011 side 943 avsnitt 12.

(15) Lagmannsretten har anledning til å basere sin avgjørelse om at anken klart ikke kan føre frem på et annet grunnlag enn tingretten, jf. Ot.prp. nr. 51 (2004-2005) side 475. Hvis dette skal gjøres, kreves det at den ankende part hadde grunn til å være forberedt på denne muligheten, jf. Rt. 2011 side 330 avsnitt 28, hvor det videre heter at "[h]ensynet til forsvarlig behandling innebærer at lagmannsretten i slike tilfeller normalt må gjøre særskilt oppmerksom på at den vurderer å bygge avgjørelsen på et annet grunnlag enn tingretten." Dette er fulgt opp i Rt. 2011 side 943 avsnitt 13. Ankeutvalget forstår avgjørelsene slik at utgangspunktet om at partene normalt må varsles, kan fravikes hvis den ankende part uansett måtte være forberedt på at lagmannsretten kunne nekte anken fremmet på et annet grunnlag enn det førsteinstansen avgjorde saken på.

(16) I den foreliggende saken varslet ikke lagmannsretten særskilt om at den vurderte å avgjøre saken på et annet grunnlag enn byfogdembetet. Spørsmålet er derfor om saken likevel ligger slik an at den ankende part burde være oppmerksom på denne muligheten.

- (17) Utvalget viser til at spørsmålet lagmannsretten avgjorde saken på, var fremme i den ankende parts begjæring om midlertidig forføyning til Oslo byfogdembete. I kommunens tilsvare er de rettslige anførslene knyttet til det materielle spørsmålet i saken utelukkende konsentrert om hvorvidt kravet til sikkerhet var oppfylt. Også gjengivelsen av kommunens anførsler i byfogdembetes dom og kjennelse viser at dette spørsmålet var løftet frem for byfogdembetet.
- (18) I anken til lagmannsretten hevder RV Holding AS at "[d]et synes ubestridt at beboerne ikke oppfylte kommunens krav til sikkerhetsstillelse innen fristen som fremkom av vedtakets punkt 3." I anketilsvaret presiserer kommunen at dette ikke er riktig. Kommunen fastholdt at beboerne oppfylte kravet til sikkerhetsstillelse. Synspunktet utdypes noe under de rettslige anførslene i anketilsvaret.
- (19) Det fremgår av prosesskrivet fra den ankende part, etter at lagmannsretten hadde varslet at den vurderte å nekte anken fremmet, at RV Holding AS var kjent med muligheten lagmannsretten har for å nekte anken fremmet på annet grunnlag enn det førsteinstansen har bygget sin avgjørelse på. Når spørsmålet om beboerne har oppfylt kravet til sikkerhetsstillelse har stått så sentralt i saken som tilfellet er her, mener ankeutvalget at den ankende part burde vært forberedt på muligheten for at lagmannsretten kunne nektet anken fremmet på dette grunnlaget. Hvis RV Holding AS mente det var flere anførsler knyttet til spørsmålet om sikkerhetsstillelse som burde kommet frem, i tillegg til det som alt var anført i tidligere prosesskriv i saken, var det slik saken ligger an tilstrekkelig foranledning til å fremsette disse ytterligere synspunktene. Etter en totalvurdering er utvalget derfor kommet til at kravet til kontradiksjon er tilstrekkelig ivaretatt uten et særskilt varsel fra lagmannsrettens side.
- (20) Anken må etter dette forkastes.
- (21) Oslo kommunen har nedlagt påstand om å bli tilkjent saks kostnader. Kravet er på 5 600 kroner. Kravet tas til følge.
- (22) Kjennelsen er enstemmig.

#### SLUTNING :

1. Anken forkastes.
2. I saks kostnader for Høyesterett betaler RV Holding AS til Oslo kommune 5 600 – femtusensekshundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen.

Bergljot Webster  
(sign.)

Karl Arne Utgård  
(sign.)

Per Erik Bergsjø  
(sign.)

Riktig utskrift: