



NORGES HØYESTERETT

Den 20. november 2018 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av justitiarius Øie og dommerne Bårdsen og Bergh i

HR-2018-2212-U, (sak nr. 18-155564SIV-HRET), sivil sak, anke over kjennelse:

Knarvik Senterforening

(advokat Atle Birkeland)

mot

Knarvik Handel AS

(advokat Gerd Aaland Fagerli)

avsagt slik

K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder videre anke over lagmannsrettens kjennelse om avvisning.
- (2) Ankende part, Knarvik Senterforening, er en forening av forretningsdrivende som driver virksomhet i kjøpesenteret Knarvik Senter. Foreningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser. I vedtektene går det frem at alle som driver forretning i senteret, er pliktig til å være med i foreningen. Opprinnelig, fra senteret ble bygget på 1970-tallet, sto Knarvik Senterforening også for innkreving av en avgift fra medlemmene, betegnet senteravgift. Senteravgiften skal dekke utgifter til drift og vedlikehold av senteret samt felles markedsføring.
- (3) Fra 1994 har innkrevingen av senteravgiften vært lagt til Knarvik Senter AS, som eies av huseierne i senteret. Denne ordningen følger både av Knarvik Senterforenings vedtekter og av driftsavtalen mellom Knarvik Senter AS og Knarvik Senterforening, slik den gjaldt frem til 9. mars 2017. En andel av senteravgiften, knyttet til markedsføring, disponeres likevel av Knarvik Senterforening. Knarvik Senter AS har ansvaret for drift og vedlikehold av fellesarealene.
- (4) Den 9. mars 2017 ble det inngått en ny avtale mellom Knarvik Senterforening og Knarvik Senter AS om blant annet fastsettelse og innkreving av senteravgift. Partene er uenige om betydningen av denne avtalen.
- (5) Ankemotparten, Knarvik Handel AS, er et selskap som leier ut areal i senteret. I avtale av november 2014 ble 600 kvadratmeter leid ut til Vinmonopolet. I avtalen har Knarvik Handel AS fritatt Vinmonopolet for å betale senteravgiften.

- (6) Knarvik Senterforening tok ut stevning mot Knarvik Handel AS med krav om erstatning for økonomisk tap som følge av at Knarvik Handel AS har leid ut lokalene sine til Vinmonopolet med fritak for senteravgift. Det ble også lagt ned påstand om at Knarvik Handel AS dømmes til å betale den senteravgiften som Vinmonopolet etter vedtektene skulle ha betalt, så lenge Vinmonopolet er leietaker.
- (7) Knarvik Handel AS anførte blant annet at saken måtte avvises som følge av manglende rettslig interesse.
- (8) Bergen tingrett avsa kjennelse 7. mai 2018 med følgende slutning:
- "1. Søksmål i sak 17-080100TVI-BERG/3 for Bergen tingrett vert avvist.**
 - 2. Knarvik Senterforening pliktar å betale sakskostandar til Knarvik Handel AS med 347 500 – trehundreogførtisjutusenfemhundre – kroner, innan 2 – to – veker frå dommen er forkynt."**
- (9) Knarvik Senterforening anket til lagmannsretten. Knarvik Handel AS påstod anken forkastet.
- (10) Gulating lagmannsrett avsa kjennelse 27. august 2018 med slik slutning:
- "1. Anken vert forkasta.**
 - 2. I sakskostnader for lagmannsretten betalar Knarvik Senterforening kroner 10 000 – titusen – til Knarvik Handel AS innan 2 – to – veker frå denne orskurd er forkynt."**
- (11) Lagmannsretten så det slik at det er medlemmene i Knarvik Senterforening som er de reelle kravshaverne i tvisten, og at foreningen ut fra dette ikke har tilstrekkelig tilknytning til det rettskravet som er reist, jf. tvisteloven § 1-3. Retten fant heller ikke at bestemmelsen om organisasjoners søksmålsadgang i tvisteloven § 1-4 kommer til anvendelse i dette tilfellet.
- (12) *Knarvik Senterforening* har anket til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens bevisbedømmelse og rettsanvendelse. Det anføres i korte trekk:
- (13) Senteravgiften springer direkte ut av foreningens vedtekter og tilhører følgelig foreningen som sådan, og ikke det enkelte medlem. Knarvik Senterforening har dermed rettslig interesse i å forfølge kravet. At avgiften vil komme det enkelte medlem til gode, er kun en følge av vedtektene og medfører ikke at kravet reelt sett tilhører det enkelte medlem. Det er dessuten mer naturlig og rimelig at Knarvik Senterforening forfølger kravet på avgift enn at hvert enkelt medlem tar ut individuelle søksmål. Det ligger innenfor foreningens formål å forfølge kravet, jf. tvisteloven § 1-4. I den grad det skulle være tvil om det foreligger rettslig interesse, bør søksmålet tillates fremmet.
- (14) *Knarvik Handel AS* har inngitt tilsvar. Det anføres i korte trekk:
- (15) Lagmannsretten har gjort en korrekt vurdering av om søksmålsvilkårene er oppfylt. Knarvik Senter AS har ansvaret for å kreve inn senteravgiften i henhold til vedtektene og driftsavtalen. Følgelig er det Knarvik Senter AS, og ikke Knarvik Senterforening, som har eierskapet til senteravgiften. For lite innbetalt avgift vil ikke føre til noe tap på Knarvik Senterforenings hånd. Knarvik Senterforening er heller ikke forpliktet til å bidra med midler til drift og vedlikehold av fellesarealene. Det foreligger videre ikke særlige forhold som tilsier at tilknytningskravet er oppfylt.

- (16) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker:
- (17) Lagmannsretten har avvist søksmålet på det grunnlag at kravene til rettslig interesse i tvisteloven § 1-3 ikke er oppfylt. Ankeutvalget har da full kompetanse, jf. tvisteloven § 30-6 bokstav a.
- (18) Tvisteloven § 1-3 andre ledd lyder slik:
- "Den som reiser saken, må påvise et reelt behov for å få kravet avgjort i forhold til saksøkte. Dette avgjøres ut fra en samlet vurdering av kravets aktualitet og partenes tilknytning til det."**
- (19) I Høyesteretts ankeutvalgs avgjørelse i Rt-2010-646 heter det i avsnitt 24:
- "For privatrettslige krav kreves som hovedregel at saksøkeren må pretendere selv å inneha det krav han gjør gjeldende overfor saksøkte, se Rt-1989-338."**
- (20) Dette er nærmere omtalt i Høyesteretts ankeutvalgs avgjørelse i Rt-2005-999, hvor det i avsnitt 20 heter:
- "Dersom saksøkeren hevder at han er innehaver av det krav han gjør gjeldende, vil han ha tilstrekkelig rettslig interesse i å gå til søksmål. Spørsmålet om hvorvidt han er rette kreditor, er et materielt spørsmål som han har krav på å få realitetsbehandlet."**
- (21) Det Knarvik Senterforening gjør gjeldende i søksmålet, er at foreningen har lidt og vil lide et tap som følge av at Vinmonopolet er fritatt for senteravgift, og at Knarvik Handel AS er forpliktet til å dekke dette tapet. Ankeutvalget kan ikke se at foreningen ved dette utelukkende opptrer som representant for de enkelte medlemmene. Det er på det rene at Knarvik Senterforening har hatt og har en rolle knyttet til fastsettelse og innkreving av senteravgift, og at foreningen i denne sammenheng opptrer som en selvstendig juridisk enhet.
- (22) At det foreligger uklarhet i forholdet mellom Knarvik Senterforening og Knarvik Senter AS, har ikke betydning for søksmålsadgangen. Hvorvidt Knarvik Senterforening er rett kravshaver, og eventuelt har lidt et tap, må prøves som en del av saken.
- (23) Etter dette må lagmannsrettens og tingrettens kjennelser oppheves og søksmålet fremmes.
- (24) Knarvik Senterforening har vunnet saken og har krav på dekning av sine sakskostnader. Spørsmålet om saken skal fremmes, har vært gjenstand for særskilt anke, og det følger av tvisteloven § 20-8 andre ledd andre punktum at kostnadene i slike tilfeller skal fastsettes for alle instanser, se blant annet HR-2018-492-U avsnitt 36. For tingretten foreligger likevel ikke spesifisert oppgave over hvilke kostnader som knytter seg til spørsmålet om saken skal fremmes. Særskilte kostnader for tingretten tilkjennes derfor ikke.
- (25) For lagmannsretten krever Knarvik Senterforening 57 733 kroner inkludert merverdiavgift og rettsgebyr. For Høyesterett krever Knarvik Senterforening 72 230 kroner pluss merverdiavgift og rettsgebyret. Ankeutvalget finner at sakskostnadskravet for Høyesterett er for høyt. Saken står i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten. Nødvendige kostnader for Høyesterett settes til 45 000 kroner med tillegg av merverdiavgift og rettsgebyret på 6 780 kroner, til sammen 63 030 kroner.
- (26) Kjennelsen er enstemmig.

S L U T N I N G :

1. Tingrettens og lagmannsrettens kjennelser oppheves.
2. Søksmålet fremmes.
3. I sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett betaler Knarvik Handel AS til Knarvik Senterforening 120 763 – etthundreogtjuetusensjuhundreogsekstire – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen.

Arnfinn Bårdsen
(sign.)

Toril M. Øie
(sign.)

Espen Bergh
(sign.)

Riktig utskrift: