



Kan bare gjengis offentlig i
anonymisert form, jf. domstolloven
§ 130 første ledd

NORGES HØYESTERETT

Den 27. august 2019 ble det av Høyesteretts ankeutvalg med justitiarius Øie og dommerne Møse og Arntzen i

HR-2019-1637-U, (sak nr. 19-117458SIV-HRET), sivil sak, anke over dom:

A
B
C

(advokat Anne Mette Hårdnes)

mot

X kommune

(advokat Lars-Henrik Windhaug)

avsagt slik

D O M :

- (1) Saken gjelder anke over lagmannsrettens dom i tvist om oppsigelse av husleiekontrakter.
- (2) A, B og C leier kommunale boliger i Y bofellesskap i X kommune. A, B og C er funksjonshemmede. De har bodd sammen i bofellesskapet i Y siden de inngikk leiekontrakter 9. desember 1991.
- (3) I husleiekontraktens punkt 2 er det inntatt en særbestemmelse om oppsigelse av kontrakten.
- (4) Den 24. oktober 2017 sa X kommune opp leieavtalene med A, B og C. Bakgrunnen for oppsigelsene var at kommunestyret i X 26. september 2017 fattet vedtak om omstrukturering av kommunens helse- og omsorgstjenester. Vedtaket innebærer at Y skal bli bofellesskap for eldre med mindre omfattende omsorgsbehov, mens et annet bofellesskap, Z bofellesskap, skal huse personer med funksjonshemminger som gjør at de har mer omfattende omsorgsbehov. De tre ankende parter fikk samtidig med oppsigelse av leiekontraktene i Y bofellesskap tilbud om leie av leiligheter i Z bofellesskap.

(5) Vergene til A, B og C protesterte på oppsigelsene av leieavtalene, og X kommune reiste da tre separate søksmål mot leieboerne med krav om at oppsigelsene var gyldige. Sakene ble forent til felles behandling.

(6) Nord-Gudbrandsdal tingrett avsa 28. mai 2018 dom med slik domsslutning:

«Sak 17-191805TVI-NOGU

1. Oppsigelse av 24. oktober 2017 er gyldig.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke.

Sak 17-191818TVI-NOGU

1. Oppsigelse av 24. oktober 2017 er gyldig.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke.

Sak 17-191827TVI-NOGU

1. Oppsigelse av 24. oktober 2017 er gyldig.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke.»

(7) A, B og C ved deres respektive verger påanket tingrettens dom til Eidsivating lagmannsrett.

(8) Eidsivating lagmannsrett avsa 9. mai 2019 dom med slik domsslutning:

- «1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler A – 73.563 – syttitretusenfemhundreogsekstire – kroner til X kommune innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.
3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler B – 73.563 – syttitretusenfemhundreogsekstire – kroner til X kommune innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.
4. I sakskostnader for lagmannsretten betaler C – 73.563 – syttitretusenfemhundreogsekstire – kroner til X kommune innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.
5. I sakskostnader for tingretten betaler A – 72.149 – syttitotusenetthundreogførtini – kroner til X kommune innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.
6. I sakskostnader for tingretten betaler B – 72.149 – syttitotusenetthundreogførtini – kroner til X kommune innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.
7. I sakskostnader for tingretten betaler C – 72.149 – syttitotusenetthundreogførtini – kroner til X kommune innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.»

(9) A, B og C har anket til Høyesterett. Anken gjelder saksbehandlingen og rettsanvendelsen. I tillegg er det inngitt særskilt anke over sakskostnadene.

(10) I anken over rettsanvendelsen er det vist til at lagmannsretten i vurderingen av oppsigelsens gyldighet har begått en rettsanvendelsesfeil ved at det ikke er tatt utgangspunkt i vilkårene for oppsigelse etter leiekontraktens punkt 2, men i stedet de alminnelige vilkårene for oppsigelse i

husleieloven §§ 9-5 og 9-8. Videre pekes det på at lagmannsrettens resultat strider med FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) artikkel 19. Det er anført at saken reiser prinsipielle spørsmål om tolkningen av kommunale husleiekontrakter til en særlig sårbar leietakergruppe og derfor bør tillates fremmet. Avslutningsvis er det vist til at de ankende parter er i en sårbar posisjon, at de har blitt flyttet tidligere, og at de nå har bodd sammen i bofellesskapet i Y i snart 30 år. Det gjør det derfor uansett særlig viktig at saken prøves i Høyesterett.

(11) Anken over saksbehandlingen gjelder mangler ved lagmannsrettens begrunnelse. Det er særlig pekt på at lagmannsretten i vurderingen av oppsigelsens gyldighet ikke tar utgangspunkt i vilkårene for oppsigelse etter leiekontraktens punkt 2. Videre er det vist til at lagmannsretten verken nevner spørsmålet om eller vurderer hvorvidt oppsigelse av leiekontrakten med tilbud om ny leiekontrakt i et annet bofellesskap strider mot CRPD artikkel 19.

(12) I anken er det lagt ned slik påstand:

«Prinsipalt:

1. **Oppsigelsen av leieforhold i Y 13B H0101, mellom C og X kommune kjennes ugyldig.**
2. **X komme dømmes til å betale Cs saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett.**
1. **Oppsigelsen av leieforhold i Y 13B H0102, mellom B og X kommune kjennes ugyldig.**
2. **X komme dømmes til å betale Bs saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett.**
1. **Oppsigelsen av leieforhold i Y 13B H0103, mellom A og X kommune kjennes ugyldig.**
2. **X kommune dømmes til å betale As saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett.**

Subsidiært:

1. **Eidsivating lagmannsretts dom av 9. mai 2019 i sak nr. 18-145654ASD-ELAG oppheves.»**

(13) *X kommune* har i sitt tilsvare bestridt at det hefter feil ved lagmannsrettens dom. Avgjørelsen er tilstrekkelig begrunnet, og det er ikke begått rettsanvendelsesfeil. Hva gjelder anken over saksbehandlingen, er det anført at lagmannsretten har vist til ankende parts anførsler på side 4 i dommen og presumtivt forstått disse. Videre er det pekt på at lagmannsretten viser til leiekontrakten og vurderer vilkårene i denne på side 6 og side 7 i dommen. Denne vurderingen viser at lagmannsretten har hatt et aktivt og bevisst forhold til de ankende parters anførsler om kontraktens bestemmelser.

(14) Det er lagt ned slik påstand i anketilsvaret:

«Prinsipalt:

1. **Ankene nektes fremmet.**

Subsidiært:

2. **Ankene forkastes.**

I alle tilfelle:

3. **X kommune tilkjennes 22 094,- kroner i sakskostnader for Høyesterett.»**

- (15) *Høyesteretts ankeutvalg* er kommet til at lagmannsrettens dom må oppheves, jf. tvisteloven § 30-3 annet ledd bokstav d.
- (16) Husleiekontraktens punkt 2 lyder:
- «Frå kommunen si side vert det gjort atterhald om å kunne gjere omdisponering innan dei kommunale bustadene ved særlege høve. Om eit slikt behov skulle oppstå plikter kommunen å stille anna likeverdig husvere til disposisjon for leigar.»**
- (17) Når en leieavtale som den saken gjelder, har en særklausul om oppsigelse, er det uheldig at lagmannsretten ikke uttrykkelig drøfter de anførslene som gjelder klausulen.
- (18) Riktignok er vurderingene etter klausulen til dels de samme som etter loven. Men det er ikke gitt at terskelen for «særlege høve», som det heter i leieavtalen, og «saklig grunn», som det heter i husleieloven § 9-5, er den samme. I tillegg kommer at «anna likeverdig husvere» ikke er et vilkår etter loven. Dette momentet er imidlertid relevant – og er drøftet av lagmannsretten – i forbindelse med rimelighetsvurderingen. Men bare deler av ankende parts argumentasjon er trukket inn her. Særlig savner utvalget en vurdering av betydningen av at de ankende parter flyttes fra et bofellesskap med fem boliger hvor de tre for tiden bor og hvor de har felles oppholdsrom, til et bofellesskap med tolv boliger uten fellesrom.
- (19) Det er også uheldig at lagmannsretten ikke uttrykkelig har drøftet anførselen om brudd på CRPD artikkel 19. Den korte drøftelsen av spørsmålet om diskriminering – løsrevet fra alle kilder – dekker ikke denne anførselen.
- (20) På denne bakgrunn har ankeutvalget enstemmig funnet det klart at lagmannsrettens dom må oppheves.
- (21) Utvalget ser ikke grunn til å oppheve ankeforhandlingen i lagmannsretten. Lagmannsretten må av eget tiltak fortsette behandlingen av saken og avsi ny dom, jf. tvisteloven § 29-24 andre ledd, jf. § 30-3 første ledd.
- (22) De ankende parter har også anket særskilt over lagmannsrettens sakskostnadsavgjørelse, men etter opphevelsen av lagmannsrettens dom bortfaller denne anken som gjenstandsløs, jf. blant annet Rt-2010-1257 avsnitt 35 og Rt-2011-1334 avsnitt 32.
- (23) Anken har ført frem, og de ankende parter må derfor tilkjennes sakskostnader for Høyesterett i samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd. Kostnadsoppgave er ikke inngitt, og det kan dermed ikke tilkjennes mer enn 15 000 kroner med tillegg av merverdiavgift, jf. tvisteloven § 20-5 fjerde ledd. Sakskostnadene for tingretten og lagmannsretten må avgjøres ved lagmannsrettens nye avgjørelse, jf. tvisteloven § 20-8 tredje ledd.

S L U T N I N G

Lagmannsrettens dom oppheves.

I sakskostnader for Høyesterett betaler X kommune til C, A og B i fellesskap 18 750 – attentusensyvhundreogfemti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen.

Erik Møse
(sign.)

Toril Marie Øie
(sign.)

Wenche Elizabeth Arntzen
(sign.)

Dokumentet er i samsvar med originalen:
Gunn May Grinden