



NORGES HØYESTERETT

Den 23. juni 2025 ble det av Høyesteretts ankeutvalg med dommerne Falch, Østensen Berglund og Lund i

HR-2025-1186-U, (sak nr. 25-060989SIV-HRET), sivil sak, anke over kjennelse:

Republikken Frankrike

(advokat Nikolai Karleif Lyngnes)

mot

Holtegaten 29 AS

(advokat Andre Standberg)

avsagt slik

K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder spørsmål om søksmål anlagt for Oslo tingrett skal avvises fordi Republikken Frankrike (Frankrike) nyter folkerettslig immunitet.
- (2) Frankrike er eier av seksjon nummer 1 i eierseksjonssameiet Holtegata 29. Eiendommen har blitt brukt til ambassadevirksomhet, som ett av flere bygg. Holtegaten 29 AS er eier av seksjon nummer 2 og 3. Frankrike har på bakgrunn av størrelsen på seksjon 1 et flertall av stemmene i sameiet.
- (3) Frankrike ønsker å samlokalisere ulike ambassadefunksjoner som i dag utøves ved ulike adresser, og flytte disse til Holtegata 29. I den forbindelse fattet sameiet vedtak om ulike tiltak knyttet til fellesarealene, blant annet betydelige sikkerhetsinstalleringer. Holtegaten 29 AS motsatte seg disse endringene.
- (4) Holtegaten 29 AS innga 25. april 2024 stevning til Oslo tingrett mot Frankrike og eierseksjonssameiet Holtegata 29 ved styrets leder med påstand blant annet om at sameiets vedtak er ugyldige. Frankrike innga tilsvaer med prinsipal påstand om at saken avvises fordi den faller utenfor norske domstolars kompetanse.
- (5) Oslo tingrett avsa 21. oktober 2024 kjennelse med slik slutning:
 - «1. Sak 24-067518TVI-TOSL/05 mot Republikken Frankrike avvises.
 2. Holtegaten 29 AS dømmes til å betale Republikken Frankrikes sakskostnader For tingretten med 250 000 – tohudreogfemtusen –kroner.»
- (6) Oslo tingrett besluttet også at søksmålet mot eierseksjonssameiet Holtegata 29 skulle overføres til forliksrådet i Oslo.

- (7) Holtegaten 29 AS anket kjennelsen. Borgarting lagmannsrett avsa 26. februar 2025 kjennelse med slik slutning:
- «1. Sak 24-067518TVI-TOSL/05 mot Republikken Frankrike avvises ikke på det grunnlag at Republikken Frankrike har folkerettslig immunitet mot søksmålet.
 - 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Republikken Frankrike 100 162 – hundretusenett hundreogsekstio – kroner til Holtegaten 29 AS innen to uker etter forkynnelsen av denne kjennelsen.
 - 3. I sakskostnader for tingretten betaler Republikken Frankrike 85 000 – åttifemtusen – kroner til Holtegaten 29 AS innen to uker etter forkynnelsen av denne kjennelsen.»
- (8) *Republikken Frankrike* har anket til Høyesterett. Det er anket over rettsanvendelsen og saksbehandlingen. Anken over rettsanvendelsen er rettet mot lagmannsrettens tolkning av rettsreglene om folkerettslig immunitet. Frankrike mener at saken må avvises etter tvisteloven § 1-2 fordi Frankrike nyter både statsimmunitet og diplomatisk immunitet i saken. Når det gjelder statsimmunitet er det vist til at saken er et klart eksempel på myndighetsutøvelse, og at unntaket om fast eiendom i artikkel 13 i FNs konvensjon av 2. desember 2004 om immunitet for stater, ikke får anvendelse. Når det gjelder diplomatisk immunitet er det vist til at ambassadebygninger er vernet etter Wien-konvensjonen artikkel 22. Til saksbehandlingen er det anført at lagmannsretten har begått en saksbehandlingsfeil ved å ikke ta stilling til en anførsel om avvisning på grunn av manglende rettslig interesse.
- (9) *Holtegaten 29 AS* har inngitt tilsvaer. Det er anført at lagmannsrettens rettsanvendelse er riktig, og at det ikke foreligger saksbehandlingsfeil.
- (10) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker at anken er en videre anke over kjennelse. Høyesteretts kompetanse er begrenset til å prøve lagmannsrettens saksbehandling og den generelle rettslige forståelsen av en skreven rettsregel, jf. tvisteloven § 30-6 bokstav b og c.
- (11) For så vidt gjelder Høyesteretts kompetanse, bemerker ankeutvalget at de aktuelle reglene om statsimmunitet har grunnlag i folkerettslig sedvane. Ut fra lovens ordlyd og rettspraksis synes dette å falle utenfor begrepet «skreven rettsregel» i § 30-6 bokstav c, se Jens Edvin Skoghøy, *Tvisteløsning*, 4. utgave, 2022, side 1275.
- (12) Tvisten i denne saken gjelder rettsspørsmål som også er regulert i FNs konvensjon av 2. desember 2004 om immunitet for stater og deres eiendom overfor fremmede staters domsmyndighet. Denne er ratifisert av Norge, men har foreløpig ikke trådt i kraft. Konvensjonen er «i det vesentlige» en kodifisering av gjeldende folkerettslig sedvanerett, jf. HR-2022-1041-U avsnitt 11 og 12, med videre henvisninger til St.prp. nr. 33 (2005-2006). I denne situasjonen mener ankeutvalget at tilknytningen til en skreven rettsregel er sterk nok til at Høyesterett kan prøve den generelle rettslige forståelsen av de rettsreglene lagmannsretten har bygget avgjørelsen sin på.
- (13) Det følger av tvisteloven § 1-2 at loven gjelder med de begrensninger som er anerkjent i folkeretten. I saken her er det anført at saken må avvises både som følge av reglene om statsimmunitet, og som følge av reglene om diplomatisk immunitet. Mens statsimmunitet gir en generell beskyttelse til staten som rettssubjekt og til dens eiendeler og representanter,

beskytter diplomatisk immunitet en snever gruppe av statens representanter og eiendeler. De to regelsettene overlapper i noen grad, se blant annet Sondre Torp Helmersen, *Folkerettslig immunitet i norsk sivilprosess*, Jussens venner 2021/6, side 501.

- (14) Lagmannsretten har gitt en grundig redegjørelse for hensynene bak reglene om statsimmunitet, som ankeutvalget slutter seg til. Det klare utgangspunktet er at en stat ikke kan saksøkes i fremmede staters domstoler. FN-konvensjonen oppstiller derfor i artikkel 5 et utgangspunkt om at stater og deres eiendom nyter immunitet ved søksmål i utenlandske domstoler. Etter artikkel 6 nr. 1 skal en stat sørge for at hovedregelen om statsimmunitet etter artikkel 5 overholdes, ved å avstå fra å utøve domsmyndighet i en sak for dens domstoler mot en fremmed stat.
- (15) FN-konvensjonen oppstiller imidlertid flere unntak. Av særlig interesse i denne saken er artikkel 13 bokstav a, som lyder:
- «Med mindre annet er avtalt mellom de berørte stater, kan en stat ikke påberope seg immunitet overfor domsmyndighet ved en annen stats domstol som for øvrig er kompetent, i saker som gjelder fastlegging av
- a) statens rettigheter eller eierinteresser i eller dens besittelse eller bruk av, eller statens forpliktelser som følge av dens eierinteresser i eller dens besittelse eller bruk av, fast eiendom som befinner seg i den annen stat.»
- (16) Årsaken til at en stat ikke kan påberope seg statsimmunitet i slike saker knyttet til fast eiendom, har sammenheng med skillet mellom myndighetsutøvelse og privatrettslige disposisjoner. Det er utøvelsen av offentlig myndighet som er beskyttet av statsimmuniteten.
- (17) Lagmannsretten har lagt til grunn at artikkel 13 bygger på en forutsetning om at tvister som gjelder en stats rettigheter eller eierinteresser i fast eiendom er av privatrettslig karakter, som skal unntas. Etter ankeutvalgets syn er dette riktig. Ordlyden i artikkel 13 bokstav a gir klar støtte for en slik forståelse, og tolkningen er i samsvar med hvordan Høyesterett tolker unntaket for arbeidsavtaler, se blant annet i HR-2022-1041-U avsnitt 17. Tolkningsresultatet er også i tråd med synspunkter i nyere juridisk litteratur, se blant annet Morten Ruud og Geir Ulfstein, *Innføring i folkerett*, 6. utgave, 2023, side 191.
- (18) Frankrike har vist til FN-konvensjonen artikkel 3 nr. 1 bokstav a, som fastslår at konvensjon ikke berører «en stats privilegier og immunitet etter folkeretten i forhold til de funksjoner som utøves av statens diplomatiske stasjoner ... og personer tilknyttet disse», og anført at artikkel 13 ikke kommer til anvendelse.
- (19) Unntaket fra statsimmuniteten i FN-konvensjonen i artikkel 13 er ikke ment å ha innvirkning på den immunitet en stat nyter i henhold til folkeretten for eiendommer som benyttes som diplomatiske stasjoner, se blant annet St.prp. nr. 33 (2005-2006) side 10. Etter ankeutvalgets syn knytter artikkel 3 seg til den generelle diplomatiske immuniteten som er gitt diplomater og ambassadebygninger. Den gir derfor liten veiledning ved tolkningen av artikkel 13.
- (20) Ankeutvalget nøyer seg her med å vise til at dette er tydeliggjort i utkastet som ble utarbeidet av FNs folkerettskommisjon (ILC) i 1991, se «Draft articles on Jurisdictional Immunities of States and Their Property, with commentaries.» Utkastet inneholder kommentarer til de enkelte bestemmelsene, og det fremgår blant annet på side 21 at bestemmelsen «was

originally drafted as a one-paragraph article concerning existing regimes of diplomatic and consular immunities which should continue to apply unaffected by the present articles». Selv om forarbeider har begrenset vekt ved tolkning av traktater, er det i denne sammenheng spørsmål om å kartlegge det nærmere innholdet i den folkerettslige sedvanen uttrykt gjennom traktaten. Kommentarene kaster lys over dette.

- (21) FN-konvensjonen om statsimmunitet må imidlertid ses i sammenheng med reglene i Wien-konvensjonen om diplomatisk samkvem, der diplomatisk immunitet for ambassadebygninger er regulert i artikkel 22. Denne bestemmelsen lyder:
- «1. Stasjonens område er ukrenkelig. Mottakerstatens tjenestemenn kan ikke trenge inn på det, uten med stasjonssjefens samtykke.
 2. Mottakerstaten har en spesiell plikt til å treffe alle passende tiltak til å beskytte stasjonens område mot enhver inntrengen eller skade og til å hindre at stasjonen forstyrres eller krenkes.
 3. Stasjonens område, samt møbler og andre gjenstander som befinner seg der, samt stasjonens transportmidler, skal nyte immunitet mot ransaking, rekvisisjon, beslagleggelse eller tvangsfullbyrdelse.»
- (22) Lagmannsretten har forstått artikkel 22 slik at prinsippet om at stasjonens område er «ukrenkelig», innebærer at ambassaden har diplomatisk immunitet mot tvangsfullbyrdelse, men at det ikke er til hinder for at det tas ut et sivilt søksmål mot staten i en sak som dreier seg om ambassadeeiendommen. Ankeutvalget er enig i dette. En slik forståelse har støtte i ordlyden, og tolkningsresultat er i samsvar med hva som er lagt til grunn i juridisk litteratur, se blant annet den nevnte artikkelen av Helmersen side 501 og side 504, med videre henvisninger til Carl August Fleischer, *Folkerett*, 8. utgave, side 164.
- (23) Ankeutvalget kan etter dette ikke se at det er noe å utsette på lagmannsrettens generelle tolkning av de aktuelle rettsreglene. Ved vurderingen av om kravene som Holtegaten 29 AS har fremmet er av privatrettslig karakter, har lagmannsretten korrekt tatt utgangspunkt i HR-2022-1041-U og Rt-2004-402. Den konkrete subsumsjonen kan ikke prøves av ankeutvalget.
- (24) Frankrike har også anket over saksbehandlingen. Det er anført at lagmannsretten skulle tatt stilling til anførselen om at saken skal avvises som følge av manglende rettslig interesse. Det er vist til at det etter tvisteloven § 1-3 er en absolutt prosessforutsetning at saken gjelder et «rettskrav», og at saksøker må påvise «et reelt behov for å få kravet avgjort overfor saksøkte», noe som ikke er tilfellet i saken her.
- (25) Som påpekt av lagmannsretten, var tingrettens kjennelse og den etterfølgende anken begrenset til spørsmålet om søksmålet skal avvises som følge av folkerettslig immunitet. Tingretten har *foreløpig* ikke tatt stilling til spørsmålet om rettslig interesse. Det er i denne situasjonen ingen feil at ikke lagmannsretten av eget tiltak tok stilling til dette.
- (26) Anken skal derfor forkastes.

- (27) Sameiet Holtegaten 29A har vunnet saken, og skal i tråd med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd tilkjennes sakskostnader. Det er ikke grunnlag for å gjøre unntak fra denne hovedregelen eller å utsette sakskostnadsspørsmålet etter tvisteloven § 20-8. Sakskostnadskravet for Høyesterett er oppgitt til 90 000 kroner inklusiv merverdiavgift. Beløpet anses som rimelig og nødvendig, jf. tvisteloven § 20-5.
- (28) Kjennelsen er enstemmig.

S L U T N I N G

Anken forkastes.

I sakskostnader for Høyesterett betaler Republikken Frankrike til Holtegaten 29 AS 90 000 – nittitusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

Cecilie Østensen Berglund
(sign.)

Ingvald Falch
(sign.)

Christian Lund
(sign.)