

## HUSLEIETVISTUTVALGET I OSLO OG AKERSHUS

### AVGJØRELSE

---

<b>Dato:</b>	06.02.15
<b>Sak nr:</b>	2013/643
<b>Utvalgets sammensetning:</b>	Saksleder Ellen Strømmodden og utvalgsmedlemmene Ola Fæhn og Jens Petter Bull
<b>Klager:</b>	A AS (utleier)
<b>Prosessfullmektig for klager:</b>	Advokat Jostein Grosås
<b>Innklaget:</b>	Stat B v/ambassadøren (leietaker) Embassy
<b>Leieobjektets adresse:</b>	X, Oslo

**Sammendrag:** Saken gjelder et utleieselskaps krav under et langvarig leieforhold med en stat ved dens ambassadør vedrørende en ambassade/ambassadebolig, om

- betaling av ubetalt indeksregulering av husleien.

Leiende stat ved ambassadøren bestred kravet med henvisning til

- prinsipielt at saken måtte avvises grunnet statens/ambassadørens immunitet mot søksmål, og
- subsidiært fordi utleier ikke hadde krav på leieøkningen da denne ikke var lovlig krevd eller retten senere var bortfalt ved aksept/passivitet/foreldelse, evt. fordi leieavtalen var ulovlig eller leieren hadde oppnådd eiendomsrett til eiendommen, og
- og fordi leieren uansett grunnet utleiers manglende utføring av vedlikeholdsplikt og avtalt utbedring hadde rett til å holde tilbake leie og motkrav som følge av for mye betalt leie og krav på utførelse av bestemte vedlikeholdsarbeider.

Husleietvistutvalget (HTU) la til grunn at

- HTU var kompetent instans og at leiende stat/ambassadør ikke hadde immunitet i saken grunnet vedtakelse av utkastelsesklausul i leiekontrakten og senere prosessuell handlemåte (realitetsdrøftelse/motkrav/spørsmål om avgjørelse).
  - utleiers rett til indeksregulering av husleien i stor grad hadde bortfalt grunnet passivitet/foreldelse, men HTU ga utleier medhold i etterbetaling av indeksregulering fra 1 måned etter kravet sist var gjort skriftlig gjeldende (2012).
  - HTU ga leieren for en stor del medhold i kravet om at utleier måtte oppfylle bestemte vedlikeholds- og avtalte arbeider og at leieren hadde rett til å holde tilbake leie som følge av dette, men leieren fikk ikke medhold i at leieavtalen var ulovlig eller at leieren hadde oppnådd eiendomsrett til eiendommen.
-

## **Saksgang**

Saken ble brakt inn for Husleietvistutvalget ved klage av 25.09.13.

Klagen ble forkynt via Det kongelige norske utenriksdepartementet for innklagede stat til dens ambassade den 21.03.14. I forkynningsbrevet ble innklagede bedt om å inngi tilsvaer innen 8 uker etter forkynningsdatoen – det vil si innen 16.05.14. Det ble samtidig informert om at dersom tilsvaer ikke blir gitt, vil saken kunne bli avgjort på bakgrunn av klagers framstilling.

Innklagede innga tilsvaer ved brev av 19.05.14.

Etter Husleietvistutvalgets brev av 20.05.14 med oversending av tilsvaer og innkalling til mekling, har det i løpet av høsten 2014 ikke lyktes å arrangere et meklingsmøte.

Ved Husleietvistutvalgets brev av 28.10.14 fikk partene frist til 07.11.14 med å gi eventuelle ytterligere opplysninger og dokumentasjon. Saken avgjøres på grunnlag av de faktiske opplysningene som går fram av saken, jf. forskrift om Husleietvistutvalget § 8 tredje avsnitt.

## **Leieforholdet**

*Leiekontrakt* ble inngått 06.07.91 mellom klageren som utleier og innklagede stat ved ambassadøren som leier, og gjaldt en eiendom til bruk som ambassade og bolig for staben.

Kontrakten startet 06.07.91 og løp for 10 år med mulighet til fornyelse for 5 år. Ytterligere fornyelse måtte partene bli enige om. I leietiden gjaldt det en gjensidig oppsigelsesadgang for det tilfellet at leiende stat og Norge bryter sitt diplomatiske forhold slik at det ikke lenger foreligger noen offisiell representasjon, og ellers ved salg av eiendommen. Oppsigelsestiden var 4 måneder.

Leien var kr 33 000,- per måned til forfall første gang 15.07.91 for 6 måneder, og deretter hver 4. måned på forskudd. Ettersom det fremgår av saken at leien nå betales forskuddsvis hver måned har dette ikke praktisk betydning lenger, men utvalget bemerker at det etter husleieloven av 1999 nå bare er adgang til 1 måneds forskudd, jf. § 3-2. Leieren skulle selv dekke utgifter til strøm, oljefyring, telefon, kloakk, søppelhåndtering og vannavgift.

Partene signerte 17.09.91 et *Tillegg til leieavtalen av 06.07.91*, hvor det blant annet fremgår at leien skulle utgjøre kr 30 000,- per måned betalt forskuddsvis hvert kvartal og justert i samsvar med konsumprisindeksen. I tillegg inneholdt tilleggsavtalen bestemmelser om leieobjektets tilstand og utføring av arbeider (bestemmelsene behandles nærmere nedenfor).

## **Klagerens påstand og påstandsgrunnlag**

Klageren har i hovedsak gjort gjeldende:

Leieforholdet ble forlenget fra 2001 til 2006. Kontrakten ble ikke fornyet etter 2006, men har fortsatt på vanlige leievilkår.

Leieren har imidlertid ikke betalt leieøkning knyttet til konsumprisindeksen. Utleier har tatt dette opp flere ganger med leieren, uten at betaling har skjedd. Utleiers advokat fikk i desember 2011 i oppdrag å tvangsinn drive utestående leie. Det ble begjært fravikelse til Namsfogden ved brev av 07.02.12. Namsfogden behandlet saken 23.03.12. Av namsboken side 2 fremgår det

*«Etter namsmannens vurdering skal begjæringen nektes fremmet da den er rettet mot en ambassade, som etter Wienkonvensjonen artikkel 22 punkt 3 er immune mot tvangsfullbyrdelse.»*

Namsmannens beslutning ble mottatt av utleiers advokat 30.03.12. Oslo byfogdembete stadfestet beslutningen ved kjennelse av 05.06.13.

### Rettslige anførsler

Begrunnelsen fra Oslo byfogdembete var tuftet på statsimmunitet. Oslo byfogdembete legger imidlertid til grunn i kjennelsen på side 8 at et unntak for statsimmuniteten gjelder for fast eiendom som staten eier eller besitter i en annen stat. Oslo byfogdembete legger videre til grunn at unntaket omfatter ambassadelokaler, men kun i forhold til søksmål, ikke for tvangsfullbyrdelse.

Innklagede har anført at han ikke er pliktig til å betale den utestående leie, fordi han mener at saksøker ikke har oppfylt sin vedlikeholdsplikt. Klageren avviser dette. Det fremgår av leiekontraktens § 7 at mindre innvendig vedlikehold er leierens ansvar. Hovedreovering skal skje etter nærmere avtale mellom partene.

Videre er det et faktum at saksøkte har godtatt en indeksregulering av leien i henhold til konsumprisindeksen (jf. § 2 i leiekontrakten) og har godtatt å betale forsinkelsesrente (jf. § 14 i leiekontrakten).

For en mer utfyllende framstilling av påstandsgrunnlaget vises det til utleierens klage.

Klageren har med forbehold om ytterligere anførsler og bevis nedlagt slik

### **påstand:**

1. Embassy of B/stat B dømmes til å betale til A AS kr 2 984 876,98 med tillegg av lovens forsinkelsesrenter fra 19.07.13 til betaling skjer.
2. A AS tilkjennes sakens omkostninger.

### **Innklagedes påstand og påstandsgrunnlag**

Innklagede har i hovedsak gjort gjeldende:

#### Del I. Immunitet

Innklagede ambassade ønsker å bekrefte at den holder domstolene i høy aktelse, og respekterer alle norske lover. Samtidig er ambassaden også klar over den immunitet og beskyttelse som er blitt den til del gjennom Wien-konvensjonen om diplomatisk samkvem av 1961, som Norge og (stat B) samt resten av de uavhengige statene i verden har undertegnet. Innklagede merker seg at namsmannens beslutning og dommeren i forhørsretten er basert på artikkel 22 nr. 3 i Wien-konvensjonen hvor det fremgår:

*«Stasjonens område, samt møbler og andre gjenstander som befinner seg der, samt stasjonens transportmidler, skal nyte immunitet mot ransaking, rekvisisjon, beslaglegging eller tvangsfullbyrdelse.»*

Det kongelige utenriksdepartement er også av den oppfatning, i følge brev fra saksøkerens advokat av 04.10.12, at i henhold til siterte artikkel er *«immunitet gitt mot utkastelse på grunn av leiemislighold selv i en situasjon der bygningen eies av utleieren.»*

Ambassaden er fullt ut enig i namsmannens, Oslo forhørsretts og Det kongelige norske utenriksdepartements fortolkning av Wien-konvensjonen.

Dessuten er klagerens påstand om at reglene i Wien-konvensjonen sitert over, ikke dekker den leide eiendommen, feilaktig. Artikkel 31 i Wien-konvensjonen gjør det klart at ambassadens immunitet mot straffeforfølgning, i kriminelle, sivile og administrative saker i mottakerstaten, er absolutt og gjelder også i saker vedrørende privat fast eiendom, dersom den besittes på vegne av senderstaten, til bruk for stasjonens virksomhet. Artikkel 31 punkt 1 litra a) gjengis nedenfor:

1. *En diplomatisk representant skal nyte immunitet mot straffeforfølgning i mottakerstaten. Han skal også nyte immunitet i sivile og administrative saker, med unntak av:*
  - a. *Saker vedrørende privat fast eiendom innen mottakerstatens territorium, med mindre han besitter den på vegne av senderstaten, til bruk for stasjonens virksomhet.*
  - b. *(I skifte- og arvesaker...)*
  - c. *(... ervervsvirksomhet ...)*
2. *En diplomatisk representant er ikke forpliktet til å opptre som vitne i en sak.*
3. *Ingen tvangfullbyrdelse kan foretas mot en diplomatisk representant, utenom i de tilfelle som er nevnt i denne artikkels punkt 1, litra a), b) og c). I de tilfeller hvor det er adgang til tvangfullbyrdelse er det en forutsetning at fullbyrdelsen kan foretas uten at man kommer i konflikt med vedkommendes personlige ukrenkelighet eller hans boligs ukrenkelighet.»*

Ambassaden viser også til tvfbl. § 1-4 som fastslår at «Loven gjelder med de begrensninger som er anerkjent i folkeretten eller følger av overenskomst med fremmed stat». Det vises også til 4. punkt i kommentarutgaven til tvangfullbyrdsloven, bind 1, 4. utgave side 70,

*«Rettslige skritt mot fremmede stater vil, som en generell regel, ikke bli prøvd av norsk rett. Denne immuniteten gjelder også for tvangfullbyrdelse med hensyn til eiendeler som besittes av en fremmed stat i dette landet. Det eneste unntaket «gjelder når en fremmed stat er involvert i regulær ervervsvirksomhet; eiendeler omfattet av denne virksomheten».*

Det kan også vises til at leieavtalen var mellom utleier A og leieren B [staten]. I denne saken nyter ambassaden, i tillegg til beskyttelse under Wien-konvensjonen, derfor også statlig immunitet. Doktrinen og reglene om statlig immunitet gjelder beskyttelsen en stat er gitt mot å bli saksøkt i domstolene i andre stater. FNs konvensjon om immunitet for stater og deres eiendom overfor fremmede staters domsmyndighet, som ble undertegnet og ratifisert av Norge (i påvente av at minste antall ratifikasjoner skal tre i kraft), gir immunitet til statene, mot en annen stats domsmyndighet. Artikkel 5 og 6 i konvensjonen er gjengitt nedenfor:

#### Artikkel 5: Statsimmunitet

*En stat har, for så vidt gjelder den selv og dens eiendom, immunitet overfor domsmyndigheten i en annen stat som er underlagt bestemmelsene i denne konvensjon.*

#### Artikkel 6: Nærmere regler for å gi prinsippet om statsimmunitet virkning

1. *En stat skal sørge for at prinsippet om statsimmunitet etter artikkel 5 får virkning ved å avstå fra å utøve domsmyndighet i saker som reises mot en annen stat ved en domstol i førstnevnte stat, og skal for dette formål påse at dens domstoler på eget initiativ fastsetter den annen stats immunitet etter artikkel 5 skal respekteres.*
2. *En sak skal anses for å være reist mot en stat ved domstolen i den annen stat dersom førstnevnte stat*
  - a. *Er oppført som part i saken, eller*
  - b. *Ikke er oppført som part i saken, men målet med saken i realiteten er å ramme førstnevnte stats eiendom, rettigheter, interesser eller virksomhet.*

De ovennevnte referansene fra Wien-konvensjonen om diplomatisk samkvem av 1961 (og Det kongelige norske utenriksdepartementets og namsmannens tolkning av den), Oslo forhørsrett, FNs konvensjon om immunitet for stater og deres eiendom overfor fremmede staters domsmyndighet av 2004, og Lov om tvangfullbyrdelse i de foregående avsnittene gjør det helt klart at i den foreliggende saken nyter ambassaden absolutt immunitet, og at de lokale domstolene ikke har domsmyndighet.

## Del II. Tvisten

Ambassaden ønsker også å avgi en uttalelse om den påståtte tvisten om misligholdt leie.

Den aktuelle eiendommen ble utleid til innklagede under tvilsomme omstendigheter. På tidspunktet for undertegning av leieavtalen 06.07.91 eide utleier ikke eiendommen, og den var fortsatt administrert av bobestyrer fordi den tidligere eieren gikk konkurs. Eiendomsretten ble overført til utleier 2 år senere, den 14.06.93. Selskapet ble registrert som rettssubjekt 4 år senere 19.02.95. Retten ønsker kanskje å avsi kjennelse om hvorvidt det er logisk, og derfor lovlig, for et foretak å leie ut en eiendom i 2 år før det eier den, og 4 år før foretaket oppstår.

Leieavtalen hadde i seg selv juridiske feil. Ambassaden undres om ambassadens navn og status ble brukt til å skaffe pantelånet på NOK 3,5 mill. I så fall forbeholder ambassaden seg rett til å gjøre krav på eiendomsretten til eiendommen.

Artikkel 1 i leieavtalen av 06.07.91 fastslo at utleieren leide ut «sin» eiendom, noe som var en falsk erklæring, og dermed var leieavtalen ulovlig fra begynnelsen. Dersom ambassaden hadde visst dette, ville den sannsynligvis ikke inngått avtalen.

For det andre kan det ikke i henhold til reguleringsplanene for byplanlegging etableres et kontor i boligområder. Utleier villedet ambassaden til å flytte inn i lokalene i strid med lokale regler. Ambassaden fikk vite om dette senere, noe som var til ulempe for ambassaden og satte den i forlegenhet. Den norske pressen flommet over av nyheten.

Men ambassaden har likevel alltid vært en leier med godt ry, og betalte den avtalte leien regelmessig, til tross for at utleier unnlot å oppfylle plikten til reparasjoner og oppussing, særlig med hensyn til dobbelt glass i vinduene. Så langt er det betalt NOK 10,4 mill til utleier. Utleieselskapet er registrert i Norge, men har ikke fysisk nærvær eller kontor i Norge. Selv om selskapsadressen i Norge er den samme som til advokaten, er adressen for leiebetalingen britisk. I de siste 21 årene har ingen fra selskapet besøkt eiendommen. Ambassadens meldinger om hardt tiltrengte reparasjoner og oppussing har blitt møtt enten med et arrogant svar eller ikke noe svar i det hele tatt. Et advokatkontor er neppe det riktige stedet for å drive virksomhet knyttet til utleie av eiendom.

Utleier la frem saken for namsretten 07.02.12 med krav om påstått mislighold av den oppjusterte leien, i henhold til den årsjusterte norske konsumprisindeksen, med henvisning til artikkel 2 i leiekontrakten. Denne artikkelen er imidlertid ikke i tråd med husll. § 4-2, som krever at utleier gir skriftlig varsel minst 1 måned før endringen kan tre i kraft. Ettersom utleier ikke ga noe slikt varsel, og fordi han ikke fremsatte noen krav om de påståtte misligholdte betalingene før i desember 2011, er kravet uholdbart.

Leieren har i leieperioden ikke mottatt noen fakturaer fra utleier, men har i god tro betalt den kontraktsfestede leien til en bankkonto angitt av utleieren. I henhold til normal rettspraksis for leieavtaler, bør utleieren foreta den årlige justeringen hvert år, samt sende varsel om det nye beløpet som skal betales. Det er imidlertid ikke blitt gjort. Ettersom utleieren ikke har gitt slikt varsel, men tvert i mot har akseptert betalingene uten å gi uttrykk for noen innsigelser eller umiddelbare krav om årlige justeringer, har kravet hans gått tapt på grunn av den passive håndteringen. I tillegg er størsteparten av det beløpet som kreves, blitt juridisk foreldet.

Den månedlige leien for bygningen ved avtaleinngåelsen var NOK 33 000,-. Senere ble en endring i leieavtalen undertegnet mellom partene 17.09.91, hvor månedsleien ble endret til NOK 30 000,- fra 01.09.91. Leien ble imidlertid fortsatt betalt med delbetalinger på NOK 33 000,- per måned, det vil si en overbetaling på NOK 36 000,- hvert år. Ambassaden ønsker å få tilbakebetalt den overbetalte leien, sammen med renten som har påløpt, jf. husll. § 4-4.

Leien ble deretter økt til NOK 34 600,- per måned fra september 1993, og igjen økt til NOK 35 300,- i september 1994. En ytterligere økning i leien ble gjort i juli 2000, og den ble da fastsatt til NOK 40 314,42 per måned.

I henhold til artikkel 4 i kontrakten vil *«ytterligere arbeid bli utført av utleieren med det formål å gjøre leieren i stand til å utøve sin virksomhet og bruke lokalene på en komfortabel måte»*; det ekstra arbeidet omfattet utskiftning av de ytre vinduene med doble vindusruter, teppelegging og installering av varme og isolasjon på loftet. Denne forpliktelsen ble gjentatt, se *«Endring/vedlegg til leieavtalen»* undertegnet 17.09.91. Den reviderte nr 4 forpliktet utleier til å *«overlate eiendommen med inngangsdører og låser, samt vindusruter, i god stand»*. Det at det ikke fantes vinduer med dobbelt glass, et krav i henhold til skandinavisk lovgivning, gjorde at oppvarmingskostnadene økte. Men til tross for gjentatte anmodninger ble det ikke gjort noe. I frustrasjon over husvertens vedvarende vegring mot å utføre de nødvendige og tidligere avtalte reparasjoner og oppussing, ble leien fryst da leieperioden utløp i september 2001, på NOK 40 314,32 per måned. Deretter ble det gitt forlengelse i ytterligere 5 år av utleieren uten at nye betalingsbetingelser ble registrert. Det var ingen krav fra utleieren om å øke leien eller å legge til en konsumprisregulert endring til den.

I juni 2011 måtte ambassaden utføre sårt tiltrengte reparasjoner av den utvendige trappen ned til underetasjen, som ble brukt til konsulatseksjonen. Trappen var i så dårlig forfatning at det førte til ulykker, og besøkende ble skadet, blant annet kvinner og eldre personer. Da utleier nektet å dekke kostnadene, påberopte ambassaden seg husll. § 2-15 og § 5-7 og holdt tilbake 4 måneders leie med NOK 161 257,68 for å betale for absolutt påkrevde reparasjoner. Dette omfattet kostnader til en tidligere reparasjon av det defekte elektrisitetsanlegget, som i tillegg til å være farlig for bygningen, førte til mange ulemper for naboene. Etter å ha holdt tilbake leien i 4 måneder, ble leiebetalingen gjenopptatt i november 2012. Leien for april måned 2013 på kr 40 313,42, ble betalt 05.04.13.

Konklusjonen blir at leieren ikke har gjort seg skyldig i mislighold av noe slag. Imidlertid må utleieren oppfylle sine forpliktelser, arbeid som for lengst skulle vært utført, som skifting av defekte vinduer med doble vindusruter, oppvarming og isolasjon av loftet, utskiftning av det ineffektive sentralvarmeanlegget og teppelegging i rom og trappeoppganger. Så snart dette arbeidet er utført, er ambassaden villig til å forhandle om en ny leieavtale, inkludert oppjustering av leien ut fra konsumprisindeksen.

Husleietvistutvalget finner at innklagede har nedlagt slik

#### **påstand:**

#### **I hovedklagen:**

1. Ambassaden ber derfor om at beslutningene fra namsmannen i sak nr. xav 23.03.12 og fra Oslo forhørsrett i sak nr. x, blir opprettholdt, og at saken som er fremlagt av A AS for Husleietvistutvalget den 25.09.13, blir avvist som uholdbare.

#### **I motklagen:**

2. Utleieren må oppfylle sine forpliktelser, arbeid som for lengst skulle vært utført, som utskiftning av defekte vinduer med doble vindusruter, oppvarming og isolasjon av loftet, utskiftning av det ineffektive sentralvarmeanlegget og teppelegging i rom og trappeoppganger.

## Husleietvistutvalgets vurderinger

### Prosessuelle forhold

#### 1. Husleietvistutvalgets kompetanse

I henhold til *Forskrift om husleietvistutvalget for Oslo, Akershus, Hordaland, Sør- og Nord-Trøndelag* av 28.09.00 nr. 1020 (HTU-forskriften) § 1 kan Husleietvistutvalget behandle tvister om leie av bolig i Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag som omfattes av husleielovene fra 1939 og 1999.

Av Husleieloven av 1999 (husll.) § 1-1 femte ledd fremgår det at det med bolig i denne loven menes husrom som «fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse». Med lokale menes i denne loven annet husrom enn bolig. Leiekontrakten gjaldt en eiendom beliggende i Oslo til bruk som ambassade og bolig for ambassadestaben. Utvalget legger til grunn at boligformålet gjaldt en ikke helt ubetydelig del av leieobjektet.

Husleietvistutvalget finner derfor i utgangspunktet å være kompetent til å behandle saken.

#### 2. Immunitet

Rettsområdet hvor Husleietvistutvalget er gitt avgjørelsesmyndighet er husleietvister etter husleielovene jf. HTU-forskriften § 1, men i forbindelse med den alminnelige vurdering om Husleietvistutvalget kan behandle husleietvisten, finner utvalget forutsetningsvis å måtte ta prejudisielt («før-rettslig»; foreløpig, uten at det medfører noen endelig bindende avgjørelse av rettstilstanden vedrørende dette rettsspørsmålet) stilling til hvorvidt innklagede stat og dens ambassadør er beskyttet av bestemmelser om statsimmunitet.

Om rettstilstanden omkring statsimmunitet har Høyesteretts Kjæremålsutvalg av 04.03.04 i Rt-2004-402 (en arbeidsrettssak mellom en stat og en ambassadesjåfør) generelt uttalt:

*(...) Det følger altså av tvistemålsloven § 36 a at tvistemålslovens regler gjelder med de begrensninger som følger av folkerettslige regler – her folkerettslige immunitetsregler. Avgjørende er om Republikken B som stat nyter folkerettslig immunitet mot søksmål for norske domstoler i saker om arbeidsforhold mellom ambassade og en privatperson. Spørsmålet er ikke regulert i traktat mellom republikken og Norge. Videre foreligger det ennå ikke noen generell traktat om statlig immunitet. De alminnelige folkerettslige regler vil derfor være avgjørende for om søksmålet kan fremmes.*

*Kjernen i den statlige immunitet er at en stat ikke kan saksøkes for de nasjonale domstoler i en annen stat. Utgangspunktet er derfor at en som vil bestride lovligheten av en statlig myndighetshandling, må gjøre dette for statens egne domstoler, slik også Morten Ruud og Geir Ulfstein: *Innføring i folkerett*, 2. utgave (2002) side 159.*

*Utvalget bemerker at det over tid har skjedd en utvikling fra en tilnærmet unntaksfri regel om immunitet i retning av en oppfatning som betegnes som den restriktive immunitetsteori, eller prinsippet om begrenset immunitet. Utgangspunktet er imidlertid også etter denne lære at statene nyter immunitet. Dette er lagt til grunn både i Europarådets konvensjon om statlig immunitet (*European Convention on State Immunity*), 1972, artikkel 1 og i utkastet til en FN-konvensjon (*Report of the Ad Hoc Committee on Jurisdictional Immunities of States and Their Property*), 2003, artikkel 5. Det er vanlig å skille mellom på den ene side handlinger som staten foretar som en del av myndighetsutøvelse i egenskap av stat (*acta jure imperii*), og på den annen side handlinger av privatrettslig karakter (*acta jure gestionis*), jf. *Brownlie m.fl.: Principles of Public International Law*, 5. utg. (1998) side 335. I det førstnevnte tilfellet nyter staten immunitet mot en annen stats jurisdiksjon. Utkastet til FN-konvensjon bygger på at de stater som ratifiserer en traktat om jurisdiksjon, skal akseptere søksmål for fremmede lands domstoler vedrørende tjenesteanliggender. Noen endelig vedtatt konvensjonstekst foreligger imidlertid så langt ikke.*

Prinsippet om begrenset immunitet har ikke et klart definert innhold. I land som har vedtatt intern lovgivning om dette, vil det regelmessig være gitt regler som anviser mer eller mindre presise unntak fra et utgangspunkt om statlig immunitet. Norge har ikke egen lovgivning om spørsmålet, og i mangel av slik lovgivning må man falle tilbake på sondringen mellom handlinger som er utslag av myndighetsutøvelse og handlinger av privatrettslig karakter. Ruud og Ulfstein uttaler om dette på side 160 følgende:

«Et utgangspunkt kan være om det forhold som rettstvisten bygger på, springer ut fra et myndighetsvedtak eller en kontrakt. Dersom den posisjon som staten har i forholdet, like gjerne kunne ha vært innehatt av et privat rettssubjekt, gir dette en presumpsjon for at forholdet ikke er undergitt immunitet. Men absolutt er ikke dette. En arbeidskontrakt mellom en ambassade og en privatperson kan ikke prøves for domstolene i det land hvor ambassaden befinner seg. Det samme gjelder en tvist om eiendommen hvor amassadebygningen er oppført. Dette følger direkte av reglene om diplomatisk immunitet. (...)»

Etter utvalgets oppfatning er dette en dekkende beskrivelse av rettstilstanden når de alminnelige folkerettslige regler legges til grunn. (...)

Utvalget legger i samsvar med innklagedes anførsel til grunn at Norge og innklagede stat de facto er bundet av Wien-konvensjonen og FN-konvensjonen, - og uansett av de folkerettslige prinsipper som disse bygger på, jf. også Høyesteretts Kjæremålsutvalgs uttalelse om dette.

Av FNs konvensjon av 02.12.04 artikkel 5 og 6 fremgår det:

**Artikkel 5: Statsimmunitet**

*En stat har, for så vidt gjelder den selv og dens eiendom, immunitet overfor domsmyndigheten i en annen stat som er underlagt bestemmelsene i denne konvensjon.*

**Artikkel 6: Nærmere regler for å gi prinsippet om statsimmunitet virkning**

3. *En stat skal sørge for at prinsippet om statsimmunitet etter artikkel 5 får virkning ved å avstå fra å utøve domsmyndighet i saker som reises mot en annen stat ved en domstol i førstnevnte stat, og skal for dette formål påse at dens domstoler på eget initiativ fastsetter den annen stats immunitet etter artikkel 5 skal respekteres.*
4. *En sak skal anses for å være reist mot en stat ved domstolen i den annen stat dersom førstnevnte stat*
  - c. *Er oppført som part i saken, eller*
  - d. *Ikke er oppført som part i saken, men målet med saken i realiteten er å ramme førstnevnte stats eiendom, rettigheter, interesser eller virksomhet.*

Av Wien-konvensjonen artikkel 22 fremgår det:

1. *The premises of the missions shall be inviolable. The agents of the receiving State may not enter them, except with the consent of the head of the mission.*
2. *The receiving State is under special duty to take all appropriate steps to protect the premises of the mission against any intrusion or damage and to prevent any disturbance of the peace of the mission or impairment of its dignity.*
3. *The premises of the mission, their furnishings and other property thereon and the means of transport of the mission shall be immune from search, requisition, attachment or execution."*

Av Wien-konvensjonen artikkel 31 fremgår det:

1. *En diplomatisk representant skal nyte immunitet mot straffeforfølgning i mottakerstaten. Han skal også nyte immunitet i sivile og administrative saker, med unntak av:*
  - a. *Saker vedrørende privat fast eiendom innen mottakerstatens territorium, med mindre han besitter den på vegne av senderstaten, til bruk for stasjonens virksomhet.*
  - b. *(I skifte- og arvesaker...)*
  - c. *(... ervervsvirksomhet ...)*
2. *En diplomatisk representant er ikke forpliktet til å opptre som vitne i en sak.*
3. *Ingen tvangsfullbyrdelse kan foretas mot en diplomatisk representant, utenom i de tilfelle som er nevnt i denne artikkels punkt 1, litra a), b) og c). I de tilfeller hvor det er adgang til tvangsfullbyrdelse er det en forutsetning av fullbyrdelsen kan foretas uten at man kommer i konflikt med vedkommendes personlige ukrenkelighet eller hans boligs ukrenkelighet.»*



Innklagede part er den aktuelle stat ved den ansvarlige ambassadøren. Utvalget forstår det slik at innklagede har påberopt seg både reglene om statsimmunitet og ambassadørens diplomatiske immunitet. Det følger av FN-konvensjonens artikkel 6 nr. 3 at «*domstolen på eget initiativ skal fastsette den annen stats immunitet og avstå fra å utøve domsmyndighet*». Av Wien-konvensjonen artikkel 31 nr. 1 a) følger det videre at den diplomatiske representanten nyter immunitet også i sivile saker vedrørende fast eiendom når han besitter eiendommen på vegne av staten til bruk for stasjonens virksomhet. Husleietvistutvalget er et domstolsliknende forvaltningsorgan, som er gitt kompetanse til å avgjøre husleietvister ved vedtak, som for tilfelle av manglende innbringelse for tingretten innen 1 måned blir rettskraftlige, jf. HTU-forskriften § 8 og § 10. Utvalget har dermed i realiteten domskompetanse. Utvalget legger til grunn at innklagede stat og ambassadør besitter leieobjektet vesentlig til bruk for stasjonens virksomhet, og at immuniteten dermed i utgangspunktet omfatter både statens og ambassadørens hjemmel til leieobjektet.

Namsfogden (namsbok av 23.03.12), Namsretten (Oslo byfogdembetes kjennelse av 05.06.13) og Utenriksdepartementet (UDs diplomatseksjon ved telefon med namsmannen 27.02.12) har på denne bakgrunn lagt til grunn at innklagede stat har statsimmunitet.

Utvalget er enig i at det gjelder et *alminnelig utgangspunkt* om immunitet både for staten og ambassadøren, uten at det er noe krav til at eksistensen av denne uttrykkelig må nevnes i leiekontrakten. Det er imidlertid på det rene at det gjelder noen unntak fra dette utgangspunktet. Uenigheten står om hvorvidt unntak kommer til anvendelse:

Av FNs konvensjon om immunitet for stater og deres eiendom overfor fremmede staters domsmyndighet av 02.12.04, - som kom etter Høyesteretts Kjæremålsutvalgs avgjørelse i av 04.03.04, antas å ha kodifisert allerede eksisterende prinsipper og tok til å gjelde før partenes siste fornyelse av leiekontrakten i 2006 - fremgår det imidlertid også (teksten gjengis i sin helhet for sammenhengens skyld):

#### **Artikkel 7: Uttrykkelig samtykke til å utøve domsmyndighet**

*En stat kan ikke påberope seg immunitet overfor domsmyndighet i en sak reist ved en domstol i en annen stat i forbindelse med et anliggende eller et spørsmål dersom den har gitt uttrykkelig samtykke til at domstolen skal utøve domsmyndighet i anliggendet eller spørsmålet*

*ved internasjonal overenskomst,*

*i en skriftlig kontrakt, eller*

*gjennom en erklæring avgitt i retten eller ved skriftlig meddelelse i en konkret sak.*

*Dersom en stat erklærer seg enig i at en annen stats lovgivning skal få anvendelse, skal dette ikke tolkes som at førstnevnte stat samtykker i at den annen stats domstoler utøver domsmyndighet.*

#### **Artikkel 8: Virkning av deltakelse i en rettssak**

*En stat kan ikke påberope seg immunitet overfor domsmyndighet i en sak reist ved en domstol i en annen stat dersom den*

*selv har reist saken, eller*

*har intervenert i saken eller tatt andre skritt i forhold til sakens materielle innhold. Dersom staten imidlertid kan godtgjøre overfor domstolen at den ikke kunne ha fått kjennskap til det faktum som kan legges til grunn for en påstand om immunitet, før etter at den hadde tatt slike skritt, kan den påberope seg immunitet med grunnlag i dette faktum, forutsatt at den gjør det så snart som mulig.*

*En stat skal ikke anses for å ha gitt samtykke til at en domstol i en annen stat utøver domsmyndighet, dersom den intervenserer i en sak eller tar andre skritt utelukkende i den hensikt å*

*påberope seg immunitet, eller gjøre gjeldende en rettighet eller eierinteresse i eiendom saken gjelder.*

*Dersom en representant for en stat møter for domstolen i en annen stat i egenskap av vitne, skal dette ikke tolkes som at førstnevnte stat samtykker i at domstolen utøver domsmyndighet.*

*Dersom en stat unnlater å inngi tilsvar i en sak reist ved en domstol i en annen stat, skal dette ikke tolkes som at førstnevnte stat samtykker i at domstolen utøver domsmyndighet.*

#### **Artikkel 9: Motkrav**

*En stat som reiser sak ved en domstol i en annen stat, kan ikke påberope seg immunitet overfor dennes domsmyndighet med hensyn til eventuelle motkrav reist med grunnlag i samme rettsforhold eller faktum som hovedkravet.*

*En stat som intervenserer i den hensikt å gjøre gjeldende et krav i en sak reist ved en domstol i en annen stat, kan ikke påberope seg immunitet overfor dennes domsmyndighet med hensyn til eventuelle motkrav reist med grunnlag i samme rettsforhold eller faktum som det krav staten har gjort gjeldende.*

*En stat som reiser motkrav i en sak reist mot staten ved en domstol i en annen stat, kan ikke påberope seg immunitet overfor dennes domsmyndighet med hensyn til hovedkravet.*

#### **Artikkel 13: Rettigheter i eller besittelse eller bruk av eiendom**

*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*

*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,*

*statens rettigheter eller eierinteresser i løsøre eller fast eiendom som skriver seg fra suksesjon, gave eller arv, eller*

*statens rettigheter eller eierinteresser i forbindelse med eiendomsforvaltning, for eksempel forvaltning av stiftelsers eiendom, konkursbo eller bo ved selskapsavvikling.*

Disse bestemmelsene er i samsvar med alminnelige rettsgrunnsetninger, hvorav det følger at parter – så også stater – har rettshandleevne som medfører at de kan binde seg ved skriftlig kontrakt. At stater har bundet seg ved traktater osv. er eksempel på det, og prinsippet kommer blant annet til uttrykk også i Wien-konvensjonens artikkel 2. Rettshandleevnen må for øvrig på vanlig måte omfatte evnen til å binde seg ved annen form for avtale, konkludent adferd e.l.

Av partenes leiekontrakt av 06.07.91 i punkt 14 har innklagede stat ved ambassadøren vedtatt følgende tvangsfravikelsesklausul:

*If the rent is not paid in due time, Lessor should initially claim interest between (15% to 18% depending on Market rate for delayed payment). However, the Lessor is entitled to cancel the Lease and re-enter the premises. The Lessee agrees that the Lessor has the right to evict him from the premises without legal trail in accordance with Norwegian law of August 13<sup>th</sup> 1915 relating to the Endorsement of Judgements, section 3 (9). Lessor has the same right if Lessee does not give up the possession of the premises when the Lease-term expires.*

Innklagede stat har her ved sin legitimerte representant ambassadøren vedtatt å kunne kastes ut uten via søksmål, for det tilfellet at leien blir misligholdt eller leieren ikke frivillig flytter ved leietidens eventuelle utløp. Ambassadøren har vært avtalekompetent og legitimert både på statens og egne vegne. Utvalget anser derfor vedtakelsen av klausulen dels som en avtalerettslig aksept fra *både staten og ambassadøren* av de aktuelle bestemmelser i tvangsfullbyrdelsesloven herunder med følgene av dette, dels som en aksept av unntak fra bestemmelsene om statsimmunitet og diplomatimmunitet i dette anliggende, og dels at det kan anses som en forskuddsvis godkjenning til å komme inn på ambassadeeiendommen jf. Wien-konvensjonens Artikkel 22 nr 1, for det tilfellet at de nevnte betingelser oppfylles (betalingsmislighold, leietidens utløp mv.). Det aksepterte unntaket fra immunitet gjelder privatrettens område (ikke straff), er forholdsvis snevert, og gjelder tilfeller som innklagede stat ved sin ambassadør har full kontroll over hvorvidt vil inntreffe. Utkastelsesklausulen det er snakk om, er helt nødvendig for å gi utleieren den nødvendige trygghet i en situasjon hvor leieren i utgangspunktet nyter immunitet, i motsetning til ellers når leieren ikke har dette

privilegium slik at rettsapparatet kan benyttes. Innklagede formodes også å ha akseptert denne klausulen for å oppnå å skaffe husrom på det private leiemarkedet for ambassaden og dens personell. Det antas at det uttrykkelige unntaket fra immunitet for forretningsvirksomhet er begrunnet i hensynet til at det ellers ville bli vanskelig å kunne utøve slik virksomhet basert på avtaler. Slik utvalget ser det, vil de samme hensyn og behov i stor grad slå til ved avtaler om kjøp og leie med private personer eller selskaper, selv om det gjelder avtaler i forbindelse med driften av ambassaden og dens personalboliger som i vanlig forstand ikke anses som «forretningsvirksomhet» med sikte på fortjeneste, men som likevel gjelder økonomiske disposisjoner som forutsetter samhandling med andre aktører i et marked. Til dette kommer at partene i kontrakten punkt 15 har vedtatt en «lojalitets-bestemmelse» hvor det fremgår at

*«The Lessee, because of its diplomatic status, should take responsibility to obtain letter of recommendation from the Ministry of Foreign Affairs and exert full pressure to the Norwegian authorities to get approvals when and where necessary during the Lease period.»*

Det kan ikke medføre riktighet at en part som normalt nyter immunitet likevel ikke skal være bundet av avtaler parten inngår. Når det gjelder leieavtaler til ambassadeformål, ville en så uvanlig oppfatning kunne forlede en utleier til å inngå en leieavtale han ikke ville inngått, om han kjente til at leieren anså seg selv ubundet av avtalen og at eventuelle rettmessige krav slett ikke kunne tvangsgjennomføres dersom leieren ikke velger å akseptere (i praksis gjennomføre) kravet. Det alminnelige prinsippet om ytelse-mot-ytelse i kontraktsforhold tilsier også at dersom én part skal være bundet, må også den annen være bundet, til å erlegge sine ytelser i samsvar med avtalen. Hvis en avtale medfører at den ene parten likevel ikke trenger å yte, ville avtalen etter den alminnelige rettsoppfatning anses urimelig i den grad at også den annen part måtte anses ubundet av avtalen. Skulle én part generelt sett likevel kunne kreve å fastholde en annens eiendom uten avtalt rimelig motytelse, ville dette normalt være svært nærliggende tilfeller av (hjemlet) ekspropriasjon, beslag eller (uhjemlet) okkupasjon e.l. Slik hjemmel kjenner utvalget ikke til at finnes for disse tilfelle.

Utvalget mener på denne bakgrunn at allmengyldige rettsgrunnsetninger og reelle hensyn taler svært tungt for å anse at innklagede er bundet av avtaler parten gjør – også når den aksepterer unntak fra immuniteten.

Innklagede har for øvrig ikke uttrykkelig anført ikke å være bundet av avtaler innklagede har inngått. Tvert om har innklagede i sitt tilsvarende – foruten med en prinsipal henvisning til immunitet å kreve saken avvist – subsidiært innlatt seg i realitetsdrøftelser av klagerens krav. Reelle hensyn tilsier at også parter i saker hvor én eller flere parter nyter immunitet, i hvert fall uansett må kunne få dekket sitt behov for rettsavklaring – det vil si i det minste kunne nyttiggjøre seg en avgjørelses rettskraft. At partene i denne saken har et løpende kontraktsforhold øker dette behovet, slik at de på bakgrunn av avgjørelsen kan vurdere å fortsette, eventuelt avvikle, sitt mellomværende på en for begge god måte. Slik rettsavklaring ved en nøytral instans antas å bidra til at partene kan løse sin uenighet mellom seg, og partene forutsettes i utgangspunktet selv på vanlig måte å sørge for gjennomføringen på beste og rimeligste måte for hverandre.

I tillegg har innklagede fremmet motkrav i saken som det er bedt om avgjørelse for, og uttrykkelig reist spørsmål om utvalget skulle ønske å avsi kjennelse. Utvalget finner at innklagede også gjennom sin etterfølgende handlemåte ikke bare har anerkjent Husleietvistutvalgets avgjørelsesmyndighet for så vidt gjelder avgjørelsens rettskraft, men også implisitt ved å fremme motkrav mot den annen part har påberopt seg avgjørelsens tvangskraft i det den annen part ikke har immunitet. Utvalget kan ut i fra hensynet til sammenheng i rettsystemet, avgjørelsesinstansens nøytralitet og likebehandling av parter ikke se noen rimelig grunn til å gi en avgjørelse tvangskraft overfor den ene part, men ikke

overfor den annen, når de begge har ønsket å benytte seg av muligheten. At innklagedes fremming av motkrav må få denne konsekvens, ses også å være i samsvar med prinsippet i Wien-konvensjonens artikkel 32 nr 3, hvor det fremgår:

*The initiation of proceedings by a diplomatic agent or by a person enjoying immunity from jurisdiction under article 37 shall preclude him from invoking immunity from jurisdiction in respect of any counterclaim directly connected with the principal claim.*

Husleietvistutvalget tilbyr for øvrig også mekling, jf. HTU-forskriften § 7. Sakslederen kan bestemme om og hvordan mekling skal gjennomføres med det formål å forlike partene helt eller delvis, og kan komme med konkrete forslag til løsning. I denne saken har det dessverre ikke lyktes å komme i kontakt med partene for å avtale et meklingsmøte mellom dem. Det er imidlertid uansett ikke noe i veien for at partene fortsetter å forsøke å bli enige seg imellom.

Husleietvistutvalget finner etter en konkret helhetsvurdering derfor at verken innklagede stats eller dens ambassadørs immunitet her ikke er til hinder for at Husleietvistutvalget behandler denne saken og løser tvisten. Utvalget legger til grunn at Husleietvistutvalgets avgjørelse får både rettskraft og tvangskraft fullt ut for begge parter. For ordens skyld nevnes at utvalgets avgjørelse i denne saken er i samsvar med Husleietvistutvalgets tidligere avgjørelse i sak 2013/643 som også gjaldt betaling av skyldig leie.

For øvrig forstår utvalget innklagedes tilsvarende med redegjørelse for selve tvisten slik, at også innklagede uansett er interessert i utvalgets uttalelse i saken:

### **Tvisten**

Partene synes enige om at leiekontrakten av 06.07.91 først ble forlenget fra 2001 til 2006, og deretter har gått over til å løpe på ubestemt tid. Opplysningen legges dermed til grunn. Da leieforholdet først ble inngått, gjaldt husleieloven av 1939. I følge overgangsreglene til den nye husleieloven av 1999 § 13-2 første ledd gjaldt den någjeldende husleieloven av 1999 fullt ut fra og med den fornyede leieavtalen fra 2001.

Leieforholdet reguleres i tillegg av leiekontrakten som er inngått mellom partene.

Utvalget skal foreta en vanlig bevisvurdering, og legge det mest sannsynlige faktum til grunn for avgjørelsen. Ved denne vurderingen må utvalget bygge på eventuelle opplysninger og dokumentasjon som utvalget sitter med.

Alle sakens dokumenter er gjennomgått, men utvalget avgrenser seg til å gjengi det som er nødvendig for å behandle de økonomiske kravene som faktisk er fremmet i saken.

#### **1. Utleierens krav om dekning av skyldig husleie, kr 2 984 876,98**

Innklagede forstås å ha erkjent ikke å ha betalt den i kontrakten punkt 2 avtalte indeksregulering, samt å ha holdt tilbake 4 måneders husleie for juli, august, september og oktober 2012 med kr 161 257,68. Innklagede har imidlertid likevel bestridt kravet med henvisning til en rekke grunnlag, som behandles nedenfor.

Da leiekontrakten av 06.07.91 har gått over til å løpe på ubestemt tid, tar utvalget utgangspunkt i kontraktens ordlyd.

Det følger av kontrakten av 06.07.91 punkt 2 at innklagede plikter å betale leie med kr 33 000,- per måned til forfall første gang 15.07.91 for 6 måneder, og deretter hver 4. måned på forskudd.

Av partenes *Tillegg til leieavtale* av 17.09.91 fremgår det at

«Paragraph 2 shall read:

*The rent per month is NOK 30 000,- (thirty thousand) to be paid quarterly in advance. The first payment being for one year. Start date will be September 1991. Rent shall be adjusted upwards from the same date according to the change in the consumer index of the previous calendar year.»*

Leieren har videre opplyst at leieren som følge av manglende utføring av avtalte arbeider ved leieavtalens utløp i september 2001 gikk til det skritt og frosset leien på NOK 40 314,32 per måned, og at utleier deretter forlenget leiekontrakten for 5 år uten at nye betalingsbetingelser ble avtalt. Utleier har ikke bestridt opplysningen, som legges til grunn.

På bakgrunn av sakens opplysninger legger utvalget til grunn at leien per dags dato fortsatt betales med kr 40 314,42 per måned.

a. Leierens innsigelse om ulovlig leieavtale

Leieren har anført at leieavtalen av 06.07.91 var ulovlig fra begynnelsen, ettersom kontrakten i artikkel 1 fastslo at utleieren leide ut «sin» eiendom, til tross for at konkursboet ved bobestyreren fortsatt administrerte eiendommen, eiendomsretten ikke ble overført til klageren før 14.06.93, og at utleieselskapet ble registrert som eget rettssubjekt først 19.02.95.

Utvalget nøyter seg i denne forbindelse med å fastslå at det går an å overdra en eiendom med påhefte av en leierett, at klageren i henhold til fremlagt utskrift fra Grunnboken fra 14.06.93 har vært eiendommens eier, og at partene i alle tilfelle i gjennom alle år har vært enige om at de har et leieforhold og rent faktisk har forholdt seg til dette.

Hvis utleier har leid ut leieobjektet til kontor i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser for regulering til boligformål, så medfører det i utgangspunktet ikke at kontrakten er ugyldig, men at det muligens foreligger en mangel i form av en offentlig rådighetsinnskrenkning som kan være til hinder for leierens forutsatte bruk jf. husll. § 2-17. Foreligger det mangler, vil det være naturlig å vurdere om mangelen kan utbedres, for eksempel ved søknad til den aktuelle offentlige myndighet eller ved faktisk og avtalemessig tilpassing av bruken til det som er lov. For tilfelle av manglende mulighet til retting, vil en offentlig rådighetsinnskrenkning nødvendigvis medføre at partene må vurdere om bruken må avvikles.

Husleietvistutvalget legger dermed til grunn at partene har en gyldig bindende leieavtale.

\* \* \* \* \*

Det er et annet spørsmål om i hvilken grad partene har oppfylt denne kontrakten.

b. Leierens innsigelse vedrørende ugyldig indeksregulering

Leieren har anført at fordi utleier ikke ga noe varsel med minst 1 måned slik § 4-2 krever, er kravet uholdbart.

Husll. av 1939 ga ikke bestemmelser om leieøkning. Det følger av husll. av 1999 § 4-2 at:

*Hver av partene kan kreve leien endret uten oppsigelse av leieforholdet med følgende begrensninger:*

- a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting,*
- b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk, og*
- c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.*

Imidlertid fremgår det av lovens forarbeider i Ot. Prp. nr. 82 (1997-98) på side 175 at

*(...) Formålet med det skriftlige varsel er å gi den annen part en orientering om den kommende endringen. Kravet må fremsettes skriftlig, men for øvrig stilles ikke bestemte krav til form eller innhold. Det er ikke nødvendig at varselet inneholder eksakte opplysninger om hvor betydelig endringen er. Bestemmelsen inneholder ingen lengstefrist for varsling, og det kan derfor godtas at partene i leieavtalen inntar bestemmelser om leiejustering i samsvar med reglene her. Inneholder avtalen slike bestemmelser, er det ikke nødvendig med særskilt varsel i tillegg. Justeringen skjer i så tilfelle automatisk.*

I leiekontraktens punkt 2 har partene avtalt at:

*The rent per month is NOK 33000 (thirty three thousand) to be paid every four (4) months in advance. The first payment being for six (6) months. Start date will be July 15 1991. Rent shall be adjusted yearly upwards from the same date according to the change in the consumer index of the previous calendar year.*

Av avtalen fremgår alle nødvendige verdier - både hva som er grunnlaget for leieøkningen (gjeldende leiesum), hyppighet (årlig), første dato for reguleringen (15.07.92), og økningens størrelse (konsumprisindeksen for foregående år). Etter forholdene var det derfor ikke behov for ytterligere informasjon eller varsel fra utleiers side. I samsvar med vanlig språkforståelse legger utvalget derfor til grunn at meningen med avtalen må ha vært at den årlige indeksreguleringen av leien skulle skje automatisk.

Leieren har opplyst at leien ble økt i 1993, 1994 og 2000. Husleien synes derfor fra starten – tross leierens anførsel om at skriftlig varsel kreves – å ha blitt økt i samsvar med kontraktens bestemmelse om justering i samsvar med konsumprisindeksen. Et eventuelt krav om tilbakebetaling av penger for økning utover det som følger av endringen i indeksen i denne perioden vil være tapt ved passivitet/konkludent adferd, og er uansett foreldet, jf. fl. § 2.

Som nevnt ovenfor, legger utvalget til grunn at leieren fra forlengelsen av gjeldende leiekontrakt i september 2001 med utløp i 2006, har betalt kr 40 314,32 per måned uten ytterligere justering. Det opprinnelige leiebeløpet på kr 30 000,- ville for øvrig etter indeksregulering tilsvare omkring kr 40 314,32 månedsskiftet mars-april i 2006.

Partenes leieavtale gikk i 2006 over til å løpe på ubestemt tid jf. husll. § 9-2 tredje ledd, men for øvrig gjelde som avtalt. Utvalget må etter dette legge til grunn at leierens unnlattelse av etter eget tiltak å betale indeksregulert leie fra og med 2007, har vært i strid med partenes leiekontrakt.

Husleietvistutvalget finner derfor at den manglende betalte indeksreguleringen fra september 2007 danner utgangspunktet for hvilken husleie som skal anses misligholdt.

c. Leierens innsigelse om bortfall grunnet aksept, passivitet eller foreldelse

Utvalget kan ikke se at det er fremlagt noe som kan godtgjøre at utleier uttrykkelig har akseptert leierens manglende betaling av indeksregulering.

Leieren har anført at kravet er uholdbart fordi utleier ikke fremsatte noe krav om de påståtte misligholdte betalingene før i desember 2011.

Det følger av foreldelsesloven (fl.) § 2 at den alminnelige foreldelsesfrist er 3 år. Utleier tok rettslige skritt ved klage til Husleietvistutvalget 25.09.13. Husleiekrav som følge av misligholdte indeksøkninger fra 2007 oppstått før 25.09.10 vil dermed uansett være foreldet.

Utleier har opplyst å ha tatt den uteblitte betalingen opp flere ganger med leieren, men har ikke bestridt at dette først skjedde fra og med desember 2011. Det var da 5-6 år siden leiekontrakten gikk over til å løpe på ubestemt tid og leien har siden vært betalt med samme beløp med kr 40 314,42 per måned. Det følger av rettspraksis at det går an å tape rettigheter som følge av utvist konkludent adferd eller passivitet. Leieren har opplyst i leieperioden ikke å ha mottatt noen fakturaer fra utleier, men i god tro har betalt den kontraktsfestede leien til utleiers konto. Når utleier over så lang tid unnlater å hevde retten til automatisk leieøkning i det minste ved å gjøre krav gjeldende ved å sende giroer, legger utvalget til grunn at leieren med rimelighet kunne forstå utleiers unnlattelse slik, at utleier tillot denne endring av avtalen å etablere seg mellom partene. Utvalget legger derfor til grunn at selve utleiers *rett/hjemmel i leiekontrakten* til *automatisk* indeksregulering har bortfalt som følge av utleiers konkludent adferd/passivitet.

Husleietvistutvalget legger følgelig også til grunn at hele utleiers krav om etterbetaling av slik indeksregulering fra og med 2007 er bortfalt som følge av passivitetsvirkninger.

Husll. § 4-2 gir imidlertid begge parter en selvstendig hjemmel for indeksregulering av leien. Utleiers manglende benyttelse av den i leiekontrakten avtalte hjemmelen til indeksregulering medfører ikke at utleier dermed har mistet muligheten til å påberope seg den lovbestemte hjemmelen i husll. § 4-2 for å indeksregulere leien; Det følger ikke av leieavtalen at retten etter denne bestemmelsen uttrykkelig er fraveket eller frafalt slik det etter husll. § 1-2 er mulig å gjøre.

Leieren har opplyst at utleier fremsatte krav om de av utleier anført misligholdte leiebetalingene i desember 2011, og utleiers advokats brev av 19.12.11 med krav om betaling av anført misligholdt leie er fremlagt. Dette kravet gjaldt tidligere betalingsterminer. Utleiers advokats brev av 12.01.12 gjelder også «utestående leie», men det viser i tillegg til kontraktens bestemmelse om konsumprisindeksregulering. Utvalget legger til grunn at leieren i hvert fall fra dette tidspunkt måtte forstå at utleier ville øke leien i samsvar med endringen i konsumprisindeksen. Det følger av § 4-2 at leieren må få minst 1 måneds frist før endringen kan iverksettes, og indeksjusteringen kunne dermed tidligst ta til å gjelde fra første forfall deretter den 15.02.12. Kr 40 314,- ved leieavtalens utløp i september 2006 ville i februar 2012 utgjøre kr 44 616,- per måned. Fra og med februar 2012 har leieren dermed betalt kr 4 302,- for lite per måned.

Det er etter denne tid ikke fremlagt noe nytt krav fra utleier om leieøkning for fremtiden som tilfredsstillende kravene til skriftlig påkrav med minst 1 måneds varsel jf. § 4-2.

Til og med februar 2015 utgjør dermed ubetalt indeksøkning til sammen kr 159 174,- (kr 4 302,- per måned for 11 måneder i 2012, 12 måneder i 2013, 12 måneder i 2014, og 2 måneder i 2015).

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i at leieren skylder husleie med til sammen kr 159 174,- (tilsvarer ca. 3,5 måneds leie).

#### Hovedkonklusjon (for punkt 1)

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i kravet om skyldig leie med kr 159 174,-.

\* \* \* \* \*

For øvrig bemerkes at leiesummen på kr 40 314,- ved leieavtalens utløp i september 2006 ved utløpet av desember måned 2014 ville utgjøre kr 46 716,81 per måned, avrundet kr 46 717,- per måned.

## 2. Leierens krav om tilbakebetaling av for mye betalt leie med renter

Leieren har opplyst at partene 17.09.91 signerte på at leien skulle endres fra kr 33 000,- per måned til kr 30 000,- fra 01.09.91, men at leieren til tross for dette fortsatte å betale delbetalinger med kr 33 000,- per måned og dermed utførte overbetaling. Leieren har uttrykt ønske om at utleier tilbakebetaler den for mye betalte leie med kr 36 000,- per år, sammen med renten som har påløpt, jf. husll. § 4-4 om tilbakebetaling av ulovlig oppkrevd leie.

Som det fremgår ovenfor vedrørende utleiers tapte krav på ubetalt indeksregulering, går det an å tape rettigheter og krav på grunnlag av bortfallsgrunner som konkuldent adferd, passivitet eller foreldelse. Etter det opplyste innrettet leieren seg ikke i samsvar med den nye avtalen av 17.09.91 om å betale kun kr 30 000,- per måned, men fortsatte av eget tiltak å betale den opprinnelig avtalte leie med kr 33 000,- per måned. Per innklagedes tilsvar av 19.05.14 hvor kravet ble fremmet, har det dermed gått nesten 23 år siden avtaleendringen. Utvalget finner dermed at leieren på tilsvarende måte nå har tapt sin rett til nå å gjøre gjeldende den lavere leiesummen som da ble avtalt, og det merleiekraft som i utgangspunktet bygget seg opp som følge av at leieren tilskyndet slik overbetaling.

Når det gjelder leierens henvisning til leieøkningene i 1993, 1994 og 2000, bemerkes at de på grunnlag av betalt leie lå på nivå med endringen i konsumprisindeksen i periodene.

Husleietvistutvalget kan dermed ikke gi leieren medhold i tilbakebetalingskravet.

## 3. Leierens krav om eiendomsrett til eiendommen

Leieren har forespurt utvalget kanskje ønsker å ta stilling til om hvorvidt det er logisk, og derfor lovlig, for et foretak å leie ut en eiendom i 2 år før det eier den, og 4 år før foretaket oppstår.

I utgangspunktet går det an å leie ut en eiendom man ikke eier, dersom man har annet rettslig grunnlag for det, for eksempel fordi man selv leier den («fremleie», jf. også husll. kap. 7). Utvalget viser for øvrig til det utvalget har sagt ovenfor i punkt 1 a) om at det går an også for et konkursbo å overdra en eiendom med påhefte av en leiekontrakt, og at partene i lang tid har praktisert enighet om at de har et leieforhold. For det tilfellet om utleier hadde leid ut en eiendom han da ikke eide og dermed gitt leieren brukshjemmel i større utstrekning enn utleier selv da hadde, så kan utvalget ikke se at det vil ha noen betydning mellom partene nå som utleier har hjemmel som eier for de spørsmål partene her har reist. Husleietvistutvalget kan ikke se at det nå foreligger rettslig interesse i å ta stilling til dette spørsmålet, men slik saken er opplyst må utvalget legge til grunn som overveiende sannsynlig at foretaket hadde råderett enten i form av eierrettigheter eller fullmakt, til å representere selskapet.

Videre har leieren reist spørsmål ved om ambassadens navn og status ble brukt av utleier til å skaffe pantelånet på NOK 3,5 mill., og at leieren i så fall forbeholder seg rett til å gjøre krav på eiendomsretten til eiendommen. Det er ikke opplyst eller godtgjort noe om bankens grunn for eventuelt å gi utleier lån. Utvalget kan imidlertid ikke se at bankens begrunnelse for eventuelt å gi utleier lån til eiendomskjøpet er en relevant omstendighet i forholdet mellom partene, eller at en slik eventuell omstendighet kunne være egnet til å etablere noen rettigheter for leieren – ei heller noen eiendomsrett til den eiendom utleieren har kjøpt ved hjelp av eventuelt slikt lån. Leierens krav om eiendomsrett er dermed åpenbart uholdbart.

Husleietvistutvalget kan derfor ikke gi leieren medhold i at leieren skal ha eiendomsrett til eiendommen.



#### 4. Leierens krav om at utleieren oppfyller sine plikter

Leieren har krevd at utleieren må oppfylle sine forpliktelser ved å utføre arbeid som for lengst skulle vært utført, som skifting av defekte vinduer uten dobbelt glass med doble vindusruter, oppvarming og isolasjon av loftet, utskiftning av det ineffektive sentralvarmeanlegget og teppelegging i rom og trappeoppganger.

I utgangspunktet følger det av husll. § 5-3 at

*Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter reglene i lovens kapittel 2. [det vil si i avtalt stand]*

*Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.*

*Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold etter annet ledd.*

Av leiekontrakten av 06.07.91 punkt 7 fremgår det:

*In future any major renovation will take place as agreed between the lessor and the Lessee. Who will pay the cost will be mutually determined before renovation work is started. Minor maintenance and repairs will be borne on an on-going basis by the Lessee for which Lessor's consent is not necessary.*

Utvalget tolker partenes avtale slik, at de ikke har ment å avtale noe særlig annet enn det som allerede følger av lovens normalordning. Det legges til grunn at de arbeider som leieren krever at utleieren gjennomfører, ikke dreier seg om mindre vedlikeholdsarbeider som leieren selv er ansvarlig for. Spørsmålet er om i hvilken grad utleieren plikter å utføre arbeidene.

Som grunnlag for kravet har leieren påberopt seg leiekontrakten av 06.07.91 punkt 4 hvor det fremgår:

*«Once formal approval is granted by the Norwegian Authorities to the Embassy, additional work will be undertaken by the Lessor with the objective that the Lessee can conduct its business and use its premises in a comfortable manner.»*

Leieren har videre vist til at plikten ble gjentatt i «*Endring/vedlegg til leieavtalen*» undertegnet 17.09.91. Av partenes *Tillegg til leieavtale* av 17.09.91 fremgår det at

*«Annex to paragraph 4:*

*The Lessor shall hand over the property with entrance doors and locks as well as window panes in good condition. The fence on right hand of the entrance shall be replaced. Carpets in corridors and rooms, a small kitchenette. If by any reason these obligations have not been met at the time of conveyance, he shall be given reasonable time to do so.»*

Etter en konkret helhetsvurdering på bakgrunn av sakens opplysninger og dokumentasjon legger utvalget til grunn som godtgjort at utleieren ved leiekontraktens inngåelse 06.07.91 påtok seg å utføre visse arbeider, som senere ble spesifisert i partenes tilleggsavtale av 17.09.91 til å gjelde å sørge for at inngangsdør med låser og vindusruter ble satt i god stand, skifte ut gjerdet på høyre side av inngangen, samt teppe i korridorer, rom og et lite kjøkken. Videre at utleier skulle utføre arbeidene innen meddelelsen [av avtalen], men at om dette av en eller annen grunn ikke skjedde så skulle utleier få rimelig tid på seg til å utføre arbeidene.

Videre legger utvalget til grunn som godtgjort at utleier som opplyst av leieren – og som ikke er bestridt av utleieren – fortsatt ikke har utført de avtalte arbeider – i det det også fremgår av Utleiers advokats brev av 24.01.12 blant annet at

*«Regarding the maintenance and repair, I can confirm that our client is prepared to start the works as soon as you have settled the defaulted amount.»*

Av de arbeider leieren har krevd utført, er det imidlertid kun arbeidene med vinduene og teppeleggingen som kan kreves utført med hjemmel i denne avtaleklausulen. Når det gjelder vinduene så spesifiserer avtalen ikke hva som skal til av arbeider for å sette disse i «god stand». Da vinduenes funksjon blant annet er å holde trekk og kulde ute, er det nærliggende at partene må ha siktet til at også denne evnen skulle være god. Da vinduene synes å ha vært i dårlig stand allerede ved kontraktsinngåelsen i 1991, leieforholdet nå har vart i snart 25 år, og leieren har opplyst at vinduene er defekte og kun enkle uten at utleier har bestridt dette, legger utvalget i mangel av holdepunkter for annet til grunn som mest nærliggende at vinduene nå må skiftes ut og/eller at det må settes inn ekstra vinduer (doble glass). Det er da naturlig å legge til grunn at det må settes inn vanlig gode vinduer etter dagens standard.

Partenes tilleggsavtale av 17.09.91 gir ikke leieren grunnlag til også å kreve oppvarming og isolasjon av loftet og utskiftning av sentralvarmeanlegget. Hvis leieren skal kunne kreve dette, må det i så fall være på grunnlag av husleielovens alminnelige regler, i § 5-3 e.l.

Det er alminnelig kjent at eldre hus må påregnes å være dårligere isolert enn dagens standard. Leieren må anses å ha kjent til leieobjektets alder og tilstand ved leieforholdets inngåelse, og en eventuell dårligere isolasjon vil dermed ikke utgjøre noen mangel i forhold til avtalt stand. Uansett synes et slikt forhold å være gjort gjeldende for sent. En etterisolering vil innebære en oppgradering av husrommet og således gå utover utleiers vedlikeholdsplikt. Det samme gjelder innsetting av ekstra varmeovner. Da leieren verken har hjemmel i husleieloven eller leieavtalen, finner Husleietvistutvalget derfor at leieren ikke kan kreve at utleier besørger/betaler etterisolering eller innsetting av ekstra varmeovner. Utvalget utelukker likevel ikke at utleier etter en lang leietid som her innenfor sin vanlige vedlikeholdsplikt som huseier må påregne å «friske opp» gammelt isolasjonsmateriale når dette eventuelt sedvanemessig gjøres, men noe sedvanemessig behov for slik generelt vedlikehold er i denne saken ikke tilstrekkelig godtgjort.

Utskiftning av et allerede eksisterende og funksjonelt sentralvarmeanlegg vil innebære en oppgradering hvis det fortsatt er regningssvarende å utføre annen type vedlikehold. En slik oppgradering har utleier i utgangspunktet ikke plikt til. Reparasjonskostnaden vil imidlertid ligge innenfor det ansvar som følger av utleiers vedlikeholdsplikt. Er sentralvarmeanlegget defekt slik at det må byttes ut fordi det ikke er regningssvarende å reparere det, må også denne kostnaden anses å ligge innenfor utleiers vedlikeholdsplikt, jf. § 5-3 annet ledd tredje punktum. Leieren har opplyst at sentralvarmeanlegget er «ineffektivt». Utvalget forstår opplysningen slik, at sentralvarmeanlegget virker, men enten er for gammelt eller for begrenset til å gi så høy innetemperatur som leieren ønsker. At sentralvarmeanlegget i dagens situasjon ikke har kapasitet til å gi tilstrekkelig oppvarming må imidlertid også forstås på bakgrunn av at husrommet lider ekstra varmetap som følge av at det antakelig er dårlig isolert og kun har enkle vindusruter som er «defekte» (det er ikke opplyst om defekten består i vansker med å lukke e.l.) Det kan dermed ikke utelukkes at varmeanlegget ville oppleves mer tilstrekkelig dersom det ble gjennomført tiltak med vinduer o.l. for å redusere boligens varmetap. Imidlertid er det opplyst i saken at utleieren har vært mer eller mindre fraværende og ikke har utført vedlikehold i den lange leieperioden, og utvalget finner det dermed mest sannsynlig at en viss vedlikeholdskostnad uansett nå må påregnes for utleier.

Husleietvistutvalget gir derfor leieren medhold i kravet om at utleier er ansvarlig for utbedring av vinduer, legge nye tepper i korridorene, og utføre vedlikehold på sentralvarmeanlegget.

##### 5. Leierens innsigelse om rett til tilbakehold av leie

Leieren har – i tillegg til unnlattelsen av å betale indeksreguleringen - opplyst å ha holdt tilbake 4 måneders husleie for juli, august, september og oktober med til sammen NOK 161 257,68 for å sikre vedlikeholds krav. Av fremlagte bankkvitteringer fremgår det imidlertid at leieren i perioden januar 2012 til og med mai 2014 har betalt kr 40 314,42 per måned i husleie, bortsett fra for 4 måneder i juni, juli, august og oktober 2012 med til sammen kr 161 257,68 (det er i følge bankkvitteringene betalt kr 40 314,42 både 16.05.12 og 18.09.12, men ikke for juni, juli, august og oktober). Utvalget legger dermed til grunn som godtgjort at leieren har holdt tilbake kr 161 257,68. Leieren mener tilbakeholdet er rettmessig grunnet utleiers manglende utførelse av avtalte og nødvendige arbeider.

Beløpet vil utgjøre mislighold med mindre leieren kan godtgjøre at han har hatt rett til å holde tilbake beløpet.

Av husll. § 2-15 fremgår det imidlertid at

*Leieren kan holde tilbake så mye av leien at det sikrer de kravene leieren har mot utleieren som følge av mangel eller forsinkelse.*

Av husleielovens forarbeider i Ot. Prp. nr. 82 (1997-98) på side 166 fremgår det blant annet

*Har leieren feilberegnet kravet størrelse, og derfor holdt tilbake et større beløp enn hva han hadde krav på, er det ikke dermed sagt at det foreligger betalingsmislighold fra hans side. Etter lovteksten har han rett til å holde tilbake så mye at det «sikrer» krevene mot utleieren, og i dette uttrykk ligger det innebygget et visst slingringsmonn. Leieren kan, uten å gjøre seg skyldig i betalingsmislighold, holde tilbake et noe større beløp enn hva han har til gode hos utleieren. Hvor stort dette slingringsmonnet er, må avgjøres på grunnlag av de konkrete forhold. Det vil ofte være naturlig å stille moderate krav til leierens aktsomhet da det jo er utleiers mislighold som er årsaken til problemene. Bare dersom leieren holder tilbake klart mer enn han har krav på, bør utleieren kunne gjøre gjeldende de vanlige følger av manglende betaling.*

*Det er leieren som bærer risikoen for at han virkelig har et krav mot utleieren. Viser det seg at han tar feil når det gjelder kravets eksistens, foreligger det betalingsmislighold, og utleieren kan gjøre gjeldende de vanlige følger av forsinket betaling.*

Da utleier ved sin advokats brev av 24.01.12 uttalte at han var beredt til å starte arbeidene så snart leieren betalte det han skyldte, legger utvalget til grunn at utleier per dags dato ikke har foretatt noen arbeider.

Husleietvistutvalget har ovenfor gitt leieren medhold i at utleier er ansvarlig for utbedring av vinduer, å legge nye tepper i korridorene, og å utføre vedlikehold på sentralvarmeanlegget. Det er ikke opplyst hvor mange vinduer det dreier seg om eller fremlagt noe som kan sannsynliggjøre hva de faktiske kostnadene ved utføring av dette ellers vil være, men leieforholdet gjelder en eldre større villa til bruk som ambassade/bolig med flere vinduer og kostnadene antas dermed å være betydelige.

Leieren har opplyst at leien ble tilbakeholdt dels for å utføre en sårt tiltrengt reparasjon av den utvendige trappen ned til konsulatseksjonen i underetasjen fordi den var i så dårlig forfatning at det førte til ulykker, og dels for å dekke kostnader til en reparasjon av det defekte elektrisitetsanlegget, som i tillegg til å være farlig for bygningen, førte til mange ulemper for naboene. Trappen og elektrisitetsanlegget er ikke nevnt i partenes leieavtale blant de forhold som skulle utbedres, men med henvisning til § 5-3 og leiekontraktens generelle bestemmelse om vedlikeholdsplikt er utvalget enig i at nødvendig vedlikehold av

disse innretningene som må anses å være en del av den faste eiendommen, tilhører utleiers plikter. Partene har ikke nedlagt påstand eller ført bevis omkring trappen og el-anlegget, og utvalget har dermed ikke foranledning til å treffe realitetsavgjørelse vedrørende disse to forhold i det utvalget er bundet av partenes påstander, jf. HTU-forskriften § 8 fjerde ledd annet punktum. For Husleietvistutvalget er det imidlertid tilstrekkelig å konstatere at retten til tilbakehold for disse to forholdene i så fall kommer i tillegg til retten til tilbakehold for de av Husleietvistutvalget tilkjente vedlikeholds krav ved vurderingen av om tilbakeholdet er lovlig.

Etter en konkret vurdering legger utvalget til grunn som mest sannsynlig at leieren ikke har holdt tilbake mer enn det som har vært nødvendig for å «sikre» de krav leieren har. Det bemerkes at beløpet ikke fremstår som svært stort i forhold til de utbedringskrav leieren har.

Husleietvistutvalget gir derfor leieren medhold i at leieren har hatt rett til å tilbakeholde husleien med kr 161 257,68 slik det er gjort.

\* \* \* \* \*

Utleieren kan dermed ikke gjøre misligholdssansjoner (utkastelse som følge av skyldig leie mv.) gjeldende overfor leieren på grunnlag av dette tilbakeholdet.

Det er per tiden for Husleietvistutvalgets avgjørelse ikke sannsynliggjort at det tilbakeholdte sikringsbeløpet overstiger leierens *faktiske krav*, noe som medfører at det heller ikke er godtgjort at leieren plikter å betale renter av eventuelt misligholdt beløp for det tilfellet at tilbakeholdt sikringsbeløp hadde oversteget leierens faktiske krav. Det er ikke nedlagt påstand omkring leierens eventuelle faktiske krav som følge av manglende utførte utbedringer, og dette spørsmålet må i tilfelle avklares i en egen sak.

\* \* \* \* \*

Husleietvistutvalget har merket seg at innklagede ambassade har sagt seg villig til å forhandle med utleier om en fornyet leieavtale, herunder en oppregulering av leien i henhold til konsumprisindeksen, når utleier har imøtekommet leierens krav om å påta seg ansvar for de nødvendige arbeider på den leide eiendom. Utvalget betviler ikke partenes felles ønske om å etterleve loven, og setter sin lit til at partene på bakgrunn av Husleietvistutvalgets avgjørelse fortsetter arbeidet med å komme frem til en avtalt ordning mellom seg om utføring av arbeider, fordeling av faktiske kostnader mv. som kan være rimelig og akseptabel for begge parter, og lojalt selv gjennomfører denne.

\* \* \* \* \*

## **Renter**

Klageren har krevd rente av skyldig betaling av indeksregulert husleie.

Etter forsinkelsesrenteloven (rl.) § 2 første ledd annet punktum kan rente kreves fra den enkelte termins forfall. Husleietvistutvalget gir derfor klageren medhold i den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente på de enkelte skyldige restbeløp fra den enkelte terminens forfall og til betaling skjer, jf. rl. § 3. Utvalget legger til grunn at avtalt forfall er den 15. i hver måned.

Rentekalkulator, se: [www.htu.no](http://www.htu.no)

## **Sakskostnader**

Krav om sakskostnader behandles etter forskrift om Husleietvistutvalget § 14.

1. Saksbehandlingsgebyret, kr 860,-

Innklagede har ikke krevd dekket sakskostnader, og har uansett ikke hatt noen utgift til gebyr i forbindelse med denne klagesaken.

Klageren har krevd dekket saksomkostninger, men har ikke fremlagt omkostningsoppgave. I forbindelse med saken har utleier hatt en utgift på kr 860,- for saksbehandlingsgebyret til Husleietvistutvalget.

Ansvar for å bære saksbehandlingsgebyret for Husleietvistutvalget fordeles etter prinsippene i tvisteloven §§ 20-2, 20-3 og 20-4, hvor utgangspunktet er at den som har vunnet saken skal ha erstattet sine sakskostnader. Klageren har bare i liten grad vunnet fram med sitt hovedkrav. Innklagede har derimot vunnet frem delvis med sine krav.

Husleietvistutvalget gir derfor klageren ikke medhold i erstatning av saksbehandlingsgebyret.

### **Avslutning**

Husleietvistutvalget har truffet slik

#### **Avgjørelse:**

##### **I hovedkravet:**

1. Stat B v/ambassadøren skal betale til A AS skyldig leie med kr 159 174,-, med tillegg av forsinkelsesrente av skyldig restbeløp fra den enkelte leiertermens forfall den 15. i hver måned og til betaling skjer.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke.

##### **I motkravet:**

3. A AS plikter å utføre og betale for utbedring av vinduer, nye tepper i korridorene, og vedlikehold på sentralvarmeanlegget.
4. Stat B v/ambassadøren har rett til å holde tilbake husleie med kr 161 257,68, da dette beløp ikke anses å overstige retten til tilbakehold for å «sikre» eventuelle krav leieren har, jf. husll. § 2-15.

Oppfyllelsesfristen er **2 uker** fra avgjørelsen er forkynt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Oslo, 06.02.15

Ola Fæhn

Ellen Strømmodden

Jens Petter Bull