



## EIDSIVATING LAGMANNSRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 09.05.2019

**Saksnr.:** 18-145654ASD-ELAG/

**Dommere:**

Lagdommer	Fritz Borgenholt
Lagdommer	Bjørn Olav Aspelund
Ekstraordinær lagdommer	Einar Thomesen

---

Ankende part	Knut Magne Nordgård	Advokat Anne Mette Hårdnes
Ankende part	Heidi Gudbrandstuen	Advokat Anne Mette Hårdnes
Ankende part	Edmund Arve Rusten	Advokat Anne Mette Hårdnes

Ankemotpart	Vågå kommune	Advokat Lars-Henrik Windhaug
-------------	--------------	------------------------------

Saken gjelder gyldigheten av oppsigelse av husleiekontrakter.

Heidi Gudbrandstuen, Edmund Arve Rusten og Knut Magne Nordgård, som er funksjonshemmede, leier kommunale boliger i Moavegen bofellesskap. Utleier er Vågå kommune og leiekontraktene ble inngått 09.12.1991. Leiekontraktene er tidsubestemte og av kontraktens punkt 2 fremgår:

«Frå kommunen si side vert det gjort atterhald om å kunne gjere omdisponering innan dei kommunale bustadane ved særlege høve. Om eit slikt behov skulle oppstå plikter kommunen å stille anna likeverdig husvere til disposisjon for leigar.»

Den 26.09.2017 fattet kommunestyret vedtak om omstrukturering av kommunens helse- og omsorgstjenester, slik at Moavegen skal bli bokollektiv for eldre med mindre omfattende omsorgsbehov – dog slik at de ikke kan fortsette å bo i tidligere hjem – mens Finntunet bofellesskap skal huse personer med funksjonshemminger som gjør at de har mer omfattende omsorgsbehov. Som følge av vedtaket sa Vågå kommune den 24.10.2017 opp leieavtalene med de tre ankende parter. De fikk alle i stedet tilbud om å leie leiligheter i Finntunet bofellesskap.

Vergene til de tre ankende parter protesterte på oppsigelsene og Vågå kommune reiste tre separate søksmål mot leieboerne med krav om at oppsigelsene var gyldige. Sakene ble forent til felles behandling. De saksøkte innga tilsvarende med krav om at oppsigelsene var ugyldige.

Nord Gudbrandsdal tingrett avsa den 28.05.2018 dom med slik slutning:

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.

Gudbrandstuen, Rusten og Nordgård ved deres respektive verger påanket tingrettens dom. Kommunen tok til motmæle.

For tingretten var det enighet mellom partene om at kommunen hadde saklig grunn til oppsigelse, jf husleieloven § 9-5 andre ledd bokstav d, slik at det sentrale spørsmål for tingretten var om oppsigelsene skulle settes til side som urimelige etter husleieloven § 9-8 andre ledd andre setning. Dette syn ble opprettholdt også i ankene. Kort tid før ankeforhandling endret de ankende parter syn og anførte også at kommunen ikke hadde saklig grunn til å si opp leieavtalene, jf husleieloven § 9-5 andre ledd bokstav d. Kommunen protesterte mot dette og anførte at det ikke var anledning til å foreta en slik endring på dette tidspunkt. Lagmannsretten besluttet å utsette avgjørelsen av det prosessuelle spørsmålet til den dom som avslutter saken.

Ankeforhandling ble avholdt i Hamar tinghus 25. og 26.04.2019. De ankende parter verger møtte og avga forklaring. Rådmannen i kommunen avga forklaring. Det ble hørt 9 vitner. Øvrig bevisførsel fremgår av rettsboken.

Etter det resultat lagmannsretten er kommet til gjengis i det følgende ikke anførselene knyttet til den prosessuelle innsigelsen.

Heidi Gudbrandstuen, Edmund Arve Rusten og Knut Magne Nordgård har sammenfatningsvis anført:

Det må tas standpunkt til om det foreligger saklig grunn til å si opp leieavtalene etter husleieloven § 9-5 andre ledd bokstav d. Hvis oppsigelsene finnes lovlige må det vurderes om de vil virke urimelige etter husleieloven § 9-8 andre ledd andre setning. Vurderingene må foretas ut fra forholdene på domstidspunktet.

Etter husleieloven § 9-5 andre ledd bokstav d kreves at det foreligger saklig grunn for at en oppsigelse skal være lovlig. Husleielovens bestemmelser om ufravikelighet er ment å beskytte leietagers interesser. Klausulen i leiekontraktenes punkt 2 tilsier at det kun er ved «særlege høve» kontraktene kan sies opp. Dette innskrenker kommunens muligheter for oppsigelse. Det er kommunen som har bevisbyrden for at vilkårene for oppsigelse er oppfylt.

Kommunen har anført at endringene er nødvendige for å fylle det såkalte hullet i omsorgstrappen og av økonomiske grunner. Dette utgjør ikke tilstrekkelige grunner for oppsigelse.

Det er også vist til at kommunen ønsker å lukke avvik påpekt av Fylkesmannen. Det er i dag ikke bevist noen åpne avvik, og dette gir ikke grunn til oppsigelse.

Ønsket om å samle brukergruppene for å samle spesialistkompetansen gir heller ikke grunnlag for oppsigelse. Kommunens målsetting blir ikke nådd avhengig av oppsigelsene og uansett resultatet av denne saken.

Det er ikke sannsynliggjort at det foreligger «særlege høve», som er et krav etter kontraktens punkt 2.

Det må også stilles til rådighet en likeverdig erstatningsbolig. Ved vurderingen av dette må det ikke bare ses på størrelse og standard. Det må foretas en bredere vurdering. Moavegen er et mindre bofellesskap. Finntunet har mer av et institusjonspreg. Det er en låst bygning, det er flere som bor der og det er flere som arbeider der. Finntunet utgjør ikke en likeverdig bolig.

Beslutningen om å flytte de ankende parter til Finntunet er i strid med diskrimineringsbestemmelsene og CRPD. Leietagerne har ikke et reelt valg med hensyn til å takke ja eller nei til erstatningsbolig, en behandling de ikke ville fått dersom de ikke hadde vært utviklingshemmede. Flyttingen er i strid med diskrimineringsloven § 6. Beboerne blir dårligere stilt på grunn av kommunens handling og det finnes andre alternativer. Flyttingen må ses i sammenheng med beboernes nedsatte funksjonsevne og er i strid med CRPD artikkel 19.

Oppsigelsene er ut fra en samlet vurdering av begge parter forhold urimelig. De ankende parter helsestatus må tillegges vesentlig vekt. Det samme gjelder deres lange botid og tilknytning til hverandre og leilighetene.

Det er lagt ned slik påstand:

1. Oppsigelsen av leieforhold i Moavegen 13B H0101, mellom Knut Magne Nordgard og Vågå kommune kjennes ugyldig.
2. Vågå kommune dømmes til å betale Knut Magne Nordgards saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten.
1. Oppsigelsen av leieforhold i Moavegen 13B H0102, mellom Edmund Arve Rusten og Vågå kommune kjennes ugyldig.
2. Vågå kommune dømmes til å betale Edmund Arve Rustens saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten.
1. Oppsigelsen av leieforhold i Moavegen 13B H0103, mellom Heidi Gudbrandstuen og Vågå kommune kjennes ugyldig.

2. Vågå kommune dømmes til å betale Heidi Gudbrandstuens saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten.

Vågå kommune har sammenfatningsvis anført:

Det spørsmål saken reiser er om oppsigelsen av leiekontraktene er gyldige.

Tingrettens dom er riktig, med unntak av sakskostnadsavgjørelsen.

Kommunens formål er å lukke avvik som ble påpekt av Fylkesmannen – og som fortsatt står åpne – samt å utvikle omsorgstilbudet.

Oppsigelsene er verken i strid med husleieloven § 1-8 eller øvrig lovverk.

Bakgrunnen for oppsigelsene er et kommunestyrevedtak om omdisponering av de kommunale boligene. Kommunale formål har i rettspraksis vært ansett som saklig grunn etter husleieloven § 9-5 andre ledd bokstav d. Partene har inntil nylig vært enige om at omstruktureringen er gyldig grunn. Det er ingen holdepunkter for at det har funnet sted noen diskriminering. Det er ikke fattet noe vedtak om tvangsflytting og kommunen er avtalerettslig forpliktet til å gi tilbud om likeverdig husvære, noe som også er gitt. Enhver annen i tilsvarende situasjon ville fått et tilbud om erstatningsbolig. Beboere med andre utfordringer vil få tilsvarende oppsigelse. Det er ikke mulig å gjennomføre omstruktureringen ellers. I alle tilfelle er en eventuell forskjellsbehandling lovlig i medhold av likestillings- og diskrimineringsloven § 9.

Det foreligger saklig grunn til å si opp leieavtalen, jf husleieloven § 9-5 andre ledd bokstav d.

Til rimelighetsvurderingen etter husleieloven § 9-8 andre ledd andre setning bemerkes at kommunen må tenke på alle innbyggerne. Her er det tale om å etablere et bedre tilbud for eldre med andre omsorgsbehov ved en utvikling av omsorgstrappa. Ved dette kan man hindre at fem eldre havner på institusjon, men i stedet kan bo i et bofellesskap som er tilpasset at de har et mindre omsorgsbehov. Dette vil gi et økt helsetilbud og være kostnadsbesparende. Det vil gi de eldre et bedre livsløp, noe som bør veie tungt i interesseavveiningen.

Det er organisatorisk utfordrende å lede bofellesskap med blandede brukergrupper og Fylkesmannen har påpekt system- og rutinesvikt. En sentralisering av kompetanse vil bedre helsetilbudet.

Kommunen forvalter offentlige midler har plikt til å drive rasjonelt og effektivt. Slik situasjonen er i dag står leiligheter ledige, noe som medfører at kommunen taper inntekter.

Kommunen går i dag med underskudd og omstruktureringen vil gi en estimert årlig besparelse på ca en million kroner.

Kommunen må vedlikeholde bygningsmassen og Moavegen har et klart behov for oppussing. Slik oppussing kan vanskelig skje uten fraflytting.

Ved en flytting vil det ikke bli noe velferdstap for de ankende parter. De flytter bare ca 800 meter og de flytter sammen slik at de bånd de har knyttet, vil bli bevart. Det personalet de er vant til flytter også over sammen med dem.

Det er helsemessig forsvarlig at de tre ankende parter flytter til Finntunet. Det er foretatt en tverrfaglig vurdering av dette i kommunen og det er også vurdert av Fylkesmannen for to av de ankende parter.

Leilighetene på Finntunet er nyere, større, og med løsninger som er bedre tilpasset behovet til brukergruppen. Finntunet har heller ikke noe institusjonspreg, noe som også vises ved at Husbanken har godkjent bygget.

Kommunen har vurdert å bygge nytt for å dekke behovet for et tilbud til gruppen eldre med et mindre omsorgsbehov. Dette er forkastet og spørsmålet blir da hva kommunen skal gjøre hvis Moavegen ikke kan brukes til denne gruppen.

Kommunen har saklig grunn til oppsigelse og det er ikke urimelig at leieforholdet bringes til opphør.

Det er lagt ned slik påstand:

1. Anken fra Knut Magne Nordgård forkastes.
2. Anken fra Edmund Arve Rusten forkastes.
3. Anken fra Heidi Gudbrandstuen forkastes.
4. I alle tilfelle tilkjennes Vågå kommune sakens omkostninger for tingretten og lagmannsretten.

Lagmannsretten bemerker:

Leieforholdet mellom partene reguleres av lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17 og av leiekontrakten.

Leiekontrakten er som nevnt uten opphørstidspunkt, en såkalt tidsubestemt leiekontrakt. Etter kontrakten punkt 2 er det en oppsigelsestid på 30 dager. Leiekontraktens punkt 2

inneholder også en klausul om at kommunen har rett til oppsigelse ved «særlege høve» som er gjengitt tidligere.

Etter husleieloven stilles det krav til oppsigelsesgrunnen. Hva som vil være en saklig oppsigelsesgrunn, er nærmere regulert i husleieloven § 9-5 andre ledd. Det heter her:

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,
- b) riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
- c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
- d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

En saklig oppsigelsesgrunn er imidlertid ikke alene tilstrekkelig. Oppsigelsen skal settes til side dersom den vil virke urimelig.

Husleieloven § 9-8 andre ledd lyder:

«Oppsigelsen skal settes til side dersom retten ut fra en vurdering av begge parter forhold finner at den vil virke urimelig

Vurderingene skal skje ut fra forholdene på domstidspunktet.

Saken står på alle vesentlige punkter i samme stilling for alle de tre ankende parter og lagmannsretten foretar i det følgende en felles drøftelse.

Bakgrunnen for oppsigelsene er at kommunen har behov for å omstrukturere helse- og omsorgstjenestene. I dag er de forskjellige brukergruppene blandet på forskjellige helsetun. Ved å samle brukergruppene vil kommunen kunne gi hver brukergruppe et bedre tilpasset tilbud, ut fra de særskilte behov den enkelte brukergruppe har. Omstruktureringen vil også gi mulighet for å opprette et tilbud for eldre som ikke lenger kan bo i sitt tidligere hjem, men som fortsatt i betydelig grad er selvhjulpne. Disse vil da kunne bo i et bofellesskap tilpasset et mindre omsorgsbehov, i stedet for å bo på et sted tilpasset grupper med et større omsorgsbehov, som denne brukergruppen ikke har behov for. Samlet sett vil omstruktureringen gi et mer tilpasset og bedre tilbud til alle brukergruppene og det vil gjøre at kommunen kan utnytte tilgjengelige økonomiske midler mer rasjonelt slik at helse- og omsorgstilbudene samlet sett kan bli bedre innenfor de eksisterende økonomiske rammer.

Etter lagmannsrettens syn har kommunen saklig grunn til oppsigelsene.

De ankende parter har anført at oppsigelsene innebærer en ulovlig diskriminering og at dette medfører at oppsigelsene ikke er gyldige, jf bruken av ordet «lovlig» i husleieloven § 9-8 andre ledd første setning.

Etter lagmannsrettens syn er dette ikke riktig. Oppsigelsene er skjedd ut fra et kommunalt behov for omstrukturering, ikke på grunn av de ankende parters funksjonshemming. Det legges til grunn at alle som leier kommunal bolig – og hvor kommunens behov var de samme – ville fått en oppsigelse. Dette ville skjedd uavhengig av om de var funksjonshemmede eller ikke. Oppsigelsene er ikke knyttet til funksjonshemmingene. Det er verken skjedd noen form for forskjellsbehandling eller diskriminering.

Ved rimelighetsvurderingen vil et sentralt moment være om utleier har tilbudt erstatningsbolig. De ankende parter er alle tilbudt ny bolig i Finntunet bofellesskap, og vil derfor ikke stå i den situasjon at de kan bli uten bolig. Selv om husleien på Finntunet bofellesskap er noe høyere har de fått tilbud om å beholde nåværende leie fra Moavegen bofellesskap. Finntunet bofellesskap er et nyere bygg enn Moavegen og leilighetene er noe større enn de i Moavegen. Leilighetene er bygget etter dagens krav med blant annet moderne ventilasjonsanlegg og større bad tilpasset fysiske utfordringer brukergruppene kan ha. Objektivt sett fremstår leilighetene på Finntunet bofellesskap som bedre leieobjekter enn leilighetene i Moavegen bofellesskap som er bygget i en tid med andre krav, andre tekniske løsninger og som etter mange års bruk er i behov for en omfattende rehabilitering.

Alle de tre brukerne har bodd lenge i Moavegen bofellesskap og det legges til grunn at de har knyttet seg til stedet, til hverandre og til de ansatte der. Det er imidlertid opplyst at alle de tre brukerne vil kunne flyttes over til Finntunet bofellesskap og at også de ansatte vil bli flyttet over dit. På denne måten vil så vel båndene dem imellom som til pleierne bli bevart.

Gudbrandstuen innga klage over flyttingen til Fylkesmannen. Fylkesmannen v/fylkeslegen fattet 07.05.2018 avgjørelse hvor flytting fra Moavegen til Finntunet ikke ble funnet uforsvarlig eller urimelig ut fra en helsemessig vurdering.

Rusten innga også klage til Fylkesmannen. Fylkesmannen v/fylkeslegen fattet 14.08.2018 også her avgjørelse om at flytting fra Moavegen til Finntunet ikke ble funnet uforsvarlig eller urimelig ut fra en helsemessig vurdering.

Det må også legges vekt på at kommunen må drive så rasjonelt og effektivt som mulig for å optimalisere det samlede helse- og omsorgstilbudet innenfor eksisterende økonomiske rammer. Den planlagte omstrukturering vil etter lagmannsrettens syn gi mulighet for det.



Avstanden mellom Finntunet og Moavegen er oppgitt til ca 800 meter, slik at nærmiljøet heller ikke vil endre seg i vesentlig grad.

Etter bevisføringen legges til grunn at de tre ankende parter vil stå overfor visse utfordringer ved en flytting, og at de vil kunne få reaksjoner. De flytter imidlertid sammen og er omgitt av det samme personalet som de hadde på Moavegen og det legges til grunn at eventuelle reaksjoner de vil kunne få, vil bli håndtert på en god måte av personalet som allerede kjenner dem godt og at reaksjonene vil være forbigående.

De eventuelle reaksjoner som vil kunne oppstå kan i denne saken uansett ikke tillegges avgjørende vekt.

Etter en samlet vurdering finner lagmannsretten at oppsigelsene ikke vil virke urimelige og de skal ikke settes til side etter husleieloven § 9-8 annet ledd.

Oppsigelsene av Gudbrandstuen, Rusten og Nordgård er etter dette gyldige, jf. husleieloven § 9-8, jf. husleieloven § 9-5. Det er her også sett hen til leiekontraktenes punkt 2 om «særlege høve».

Ut fra det resultat lagmannsretten er kommet til er det ikke grunn til å gå nærmere inn på den prosessuelle innsigelsen.

Ankene blir å forkaste.

Ankene har ikke ført fram. Vågå kommune tilkjennes sakskostnader for lagmannsretten etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første jf andre ledd. Unntaksreglene i tredje ledd – herunder alternativ c – kommer ikke til anvendelse.

Sakskostnadsspørsmålet for tingretten skal avgjøres ut fra det resultat lagmannsretten er kommet til og står i samme stilling som sakskostnadsspørsmålet for lagmannsretten. Heller ikke for tingretten er det grunnlag for å gjøre unntak fra hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første jf andre ledd og unntaksreglene i tredje ledd kommer ikke til anvendelse.

For lagmannsretten har Vågå kommune krevd dekket salær med kr 216.519 og utlegg med kr 4.171. Kravene finnes rimelig og tas til følge, jf tvisteloven § 20-5.

For tingretten ble det fremsatt krav om dekning av salær med kr 186.437 og utlegg – herunder gebyr - med kr 30.010. Også disse kravene finnes rimelig og tas til følge.

Sakskostnadsansvaret fordeles med en tredjedel på hver av de saksøkte/ankende parter.

Dommen er enstemmig.

## DOMSSLUTNING

1. Ankene forkastes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Heidi Gudbrandstuen – 73.563 – syttitretusenfemhundreogsekstire – kroner til Vågå kommune innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.
3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Edmund Arve Rusten – 73.563 – syttitretusenfemhundreogsekstire – kroner til Vågå kommune innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.
4. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Knut Magne Nordgård – 73.563 – syttitretusenfemhundreogsekstire – kroner til Vågå kommune innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.
5. I sakskostnader for tingretten betaler Heidi Gudbrandstuen 72.149 – syttitotusenetthundreogførtini – kroner til Vågå kommune innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.
6. I sakskostnader for tingretten betaler Edmund Arve Rusten 72.149 – syttitotusenetthundreogførtini – kroner til Vågå kommune innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.
7. I sakskostnader for tingretten betaler Knut Magne Nordgård 72.149 – syttitotusenetthundreogførtini – kroner til Vågå kommune innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.

Fritz Borgenholt (sign)

Bjørn Olav Aspelund (sign)

Einar Thomesen (sign)

*Dokument i samsvar med underskrevet original:  
Anne-Signe Schriwer (elektronisk signert)*