

Er husleieloven § 10-3(2) første punktum, en erstatningsregel med vilkår om økonomisk tap?

En utredning av husleieloven § 10-3(2)

Kandidatnummer: 113

Antall ord: 14 473



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10.desember 2019

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	1
1 Innledning – Oppgavens tema og problemstilling.....	2
1.1 Problemstillingens aktualitet	3
1.2 Oppgavens utforming	4
1.3 Husleieloven og regelen i § 10-3(2) sitt virkeområdet.....	5
2 Økonomisk tap.....	7
2.1 Generelt om økonomisk tap	7
2.1.1 Særlig om økonomisk tap i husleieforhold	8
3 Tolkning av husleieloven § 10-3(2)	9
3.1 Ordlyden.....	9
3.2 Forarbeider	11
4 Redegjørelse og analyse av øvrige rettskilder.....	17
4.1 Høyesterettsdommer.....	17
4.2 Underrettspraksis.....	19
4.3 Juridisk teori og publiserte arbeider som berører oppgavens hovedproblemstilling ..	23
5 Analyse av dommen i HR-2019-781-A	26
5.1 Flertallets syn på saken	26
5.1.1 Ordlydstolkning.....	27
5.1.2 Forarbeider	28
5.1.3 Juridisk litteratur, underrettspraksis, hensynet til lovens system og reelle hensyn	
31	
5.2 Mindretallets syn på saken	33
5.2.1 Ordlydstolkning.....	34
5.2.2 Forarbeider, juridisk litteratur og underrettspraksis.....	35
5.2.3 Formåls- og hensynstolkning	35
5.3 Analyse av de ulike begrunnelsene til flertallet og mindretallet.....	37
5.3.1 Analyse og kritiske synspunkter til begrunnelsene	37
5.3.2 Er dommen i HR-2019-781-A et klart prejudikat for tolkning av § 10-3(2)?.....	40
6 Oppsummering og konklusjon	42
Litteraturliste	44

1 Innledning – Oppgavens tema og problemstilling

I denne oppgaven skal lov av 26. mars 1999 nummer 17 om husleieavtaler § 10-3(2) første punktum utredes. Bestemmelsen vil heretter omtales som husll. § 10-3(2). Bestemmelsen lyder som følger:

”Er husrommet i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 10-2, kan utleieren kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring.”

Oppgavens hovedproblemstilling er om husll. § 10-3(2) bør tolkes som en erstatningsregel slik at utleiers krav på nødvendige utgifter til utbedring er betinget av at utbedringsutgiftene utgjør et økonomisk tap for utleier.

Sentralt for denne oppgaven er derfor hva som er innholdet i begrepene økonomisk tap og nødvendige utgifter til utbedring, eller utbedringsutgifter. Noe forenklet forklart utgjør et økonomisk tap en reduksjon i en formuesstilling. Utbedringsutgifter på sin side utgjør de kostnader som er forbundet med å gjennomføre en utbedring.

I mange tilfeller vil tilbakelevering av leieobjektet i dårligere stand enn avtalt eller det som følger av § 10-2 påføre utleier et økonomisk tap. Det økonomiske tapet kan utgjøre utbedringsutgiftene som påløper som følge av misligholdet. Det er imidlertid ikke alltid slik at leietakers mislighold påfører utleier et økonomisk tap. I noen tilfeller vil ikke utleiers formuesstilling bli redusert som følge av mislighold av avtale eller det som følger av § 10-2. Verdien av leieobjektet kan for eksempel ikke bli påvirket negativt av at det tilbakeleveres i dårligere tilstand enn det som er avtalt.

Høyesterettsdommen i HR-2019-781-A er illustrerende. I saken var partene enige om at utleier ikke hadde et økonomisk tap, selv om leietaker hadde tilbakelevert forretningslokaler i dårligere stand enn avtalt. Utleier mente at § 10-3(2) ga dem rett på nødvendige utgifter til utbedring selv om de ikke hadde et økonomisk tap. Det var tilstrekkelig at lokalene ikke var tilbakelevert i avtalt tilstand. Leietaker var uenig i dette ettersom de mente at § 10-3(2) var en erstatningsregel med vilkår om økonomisk tap.

Bakgrunnen for saken var at de nye leietakerne til lokalet skulle drive hotell der, noe som medførte at lokalene var blitt fullstendig gjort om i forhold til hvordan de fremsto da leietaker

i saken for Høyesterett holdt til i dem. Derfor ble ikke utbedringene som utleier krevde utgifter av leietaker for gjennomført, og følgelig påløp heller ikke utgiftene.

Høyesterett la i saken til grunn at de nødvendige utgiftene til utbedring må utgjøre et økonomisk tap for utleier, og avviste derfor utleier krav på utbedringsutgifter etter § 10-3(2). Dommen ble imidlertid avsagt med dissens.

1.1 Problemstillingens aktualitet

Det interessante med denne oppgavens problemstilling er særlig knyttet til begrunnelsen til flertallet i HR-2019-781-A. I dommen tar Høyesterett for første gang stilling til hvordan bestemmelsen i § 10-3(2) skal tolkes, og flertallet konkluderer med at bestemmelsen er en erstatningsregel med vilkår om økonomisk tap.

Flertallets begrunnelse og standpunkt er interessant ettersom § 10-3(2) i sin ordlyd ikke gir henvisninger til at et økonomisk tap hos utleier er et vilkår for at nødvendige utgifter til utbedring skal kunne kreves.

I noen tilfeller, som nevnt ovenfor, kan leietaker misligholde sin plikt til å tilbakelevere husrommet i samsvar med avtalen, men utleier har ikke et økonomisk tap likevel. For å illustrere dette ytterligere kan det vises til et tenkt eksempel.

En utleier leier ut en leilighet som er i andreetasjen av en bygning som ligger i en populær handelsgate i Oslo. I første etasje i bygningen holder en populær klesbutikk til, som ønsker å utvide butikken sin med en etasje til. Leietakeren som bor i leiligheten over butikken har ikke vedlikeholdt leiligheten under leieforholdet, og ved tilbakelevering av leiligheten fremstår den ikke i avtalt tilstand. Utleier krever derfor nødvendige utgifter til utbedring av leietaker med hjemmel i § 10-3(2). Klesbutikken kontakter imidlertid utleier med tilbud om å kjøpe leiligheten til markedspris selv om den er slitt. Butikken ønsker å gjøre om leiligheten i andre etasje fullstendig slik at den blir en del av deres butikk, så leilighetens tilstand er ikke relevant for dem. Leietaker avviser derfor utleiers krav på utgifter til utbedring fordi utleier ikke har noe økonomisk tap, og viser til tilbudet fra klesbutikken. Utleier på sin side ønsker egentlig ikke å selge leiligheten. Han ønsker å beholde den slik at hans datter potensielt sett kan flytte inn dit når hun skal begynne å studere. Utleier vedgår likevel at han ikke har et økonomisk tap

som følge av det mangelfulle vedlikeholdet av leiligheten, fordi leilighetens verdi ikke blir påvirket.

Utleieren ender derfor opp med å måtte stå for kostnadene til utbedring av leiligheten selv, ettersom han ikke ønsker å selge leiligheten, og leietakeren slipper å dekke utbedringsutgifter selv om han er enig i at leiligheten ikke ble tilbakelevert i avtalt tilstand.

Eksempelet ovenfor illustrerer hva et vilkår om økonomisk tap i § 10-3(2) potensielt sett kan medføre. Om § 10-3(2) ikke tolkes som en erstatningsregel med vilkår om økonomisk tap, men som en forpliktelsesregel om oppfyllelse av kontrakt vil imidlertid selv utleiery som ikke har et økonomisk tap kunne kreve nødvendige utgifter til utbedring dekket.

1.2 Oppgavens utforming

Paragraf 10-3(2) vil i denne oppgaven utredes gjennom en analyse og tolkning av bestemmelsen med tilhørende relevante rettskilder.

I oppgavens kapittel 2 redegjøres det for innholdet i begrepet økonomisk tap og særlig økonomisk tap i husleieforhold. I kapittel 2 vil det også ytterligere illustreres hvordan leietaker kan tilbakelevere leieobjektet i mangelfull stand eller i strid med § 10-2 og ikke påføre utleier et økonomisk tap.

I kapittel 3 gjøres det en analyse og tolkning av ordlyden og forarbeidene til § 10-3(2). Her vil det fokuseres på NOU 1993: 4 Lov om husleieavtaler og Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) Om lov om husleieavtaler (husleieloven). Innholdet i bestemmelsens ordlyd og forarbeider vil også holdes opp mot oppgavens hovedproblemstilling.

I kapittel 4 presenteres og analyseres øvrige rettskilder som gir tolkningsbidrag til innholdet i regelen. Her presenteres først dommen i HR-2019-781-A noe nærmere, og deretter en Høyesterettsdom, kjent som Pelsdyrhall-dommen¹, som kaster lys over et sentralt poeng knyttet til hovedproblemstillingen. Det er også viet plass til en noe inngående tolkning av underrettspraksis ettersom det ikke finnes mer enn en Høyesterettsdom som tolker § 10-3(2). I slutten av kapitlet behandles juridisk teori.

¹ HR-2000-11-A – Rt-2000-199

I kapittel 5 skal dommen i HR-2019-781-A redegjøres for og analyseres inngående. Det vil også bli undersøkt om dommen representerer et klart prejudikat for tolkningen av § 10-3(2), og sees på om rettssetningen fra dommen i fremtiden kan fravikes.

I kapittel 6 skal tolkningsresultatet i utredningen av § 10-3(2) oppsummeres, og hovedproblemstilling vil bli forsøkt besvart.

Nedenfor skal § 10-3(2) sitt virkeområde redegjøres for, ettersom det er sentralt for oppgaven og problemstillingens aktualitet.

1.3 Husleieloven og regelen i § 10-3(2) sitt virkeområdet

Husleieloven generelt gjelder i avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag jf. husll. § 1-1(1). Begrepet ”husrom” er ikke definert i loven, men etter forarbeidene stilles det minimumskrav til at husrommet har vegger og tak, slik at disse gir ly mot vær og vind. Det er likevel ikke noe krav om at husrommet er en bygning i tradisjonell forstand.² Derfor kan også svært uvanlige leieobjekter omfattes av loven.

Slik ordlyden i husll. § 1-1(1) sier må bruksretten til husrommet også ha sitt grunnlag i en avtale. Det avgrenses derfor mot bruksretter som har sitt opphav i ekspropriasjonsvedtak, testamentar, rettslige eller administrative avgjørelser. Tradisjonelt har det også blitt stilt krav til at bruksretten som oppnås gjennom avtalen gir rettighetshaveren en tilnærmet eksklusiv råderett over et fysisk avgrenset leieobjekt.³

Husleieloven skal i stor grad⁴ komme til anvendelse når bruksrett til husrom er det *vesentlige* i avtaleforholdet, og denne bruksretten gis mot et vederlag.⁵ Vederlagsfri bruk av husrom faller derfor utenfor loven.⁶ Vederlaget kan imidlertid være fastsatt helt eller delvis i annet enn penger jf. husll. § 1-1(3).

² Se Ot.prp. nr. 82 side 148, kapittel 19 under ”merknader til de enkelte paragrafer” og deretter ”Til § 1-1. Lovens virkeområdet mv.” hvor departementet viser til NOU 1993: 4 sidene 98-99.

³ Se igjen Ot.prp. nr. 82 side 148.

⁴ Med ”i stor grad” siktes det til at flere bestemmelser i loven kan fravikes ved leie av husrom som er lokale jf. husll. § 1-2(2).

⁵ Ot.prp. nr. 82 side 148.

⁶ Se Ot.prp. nr. 82 side 149.

Videre foretar loven et skille mellom leie av husrom som skal brukes som bolig og husrom som er lokaler. Med bolig menes husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse. Lokaler er annet husrom enn bolig jf. husll. § 1-1(5).

Ved leie av lokaler kan bestemmelsen i § 10-3(2) fravikes i avtale jf. husll. § 1-2(2). Det er også mulig å avtale seg vekk fra regelen ved leie av bolig så lenge det som avtales ikke stiller leietaker dårligere enn det som følger av husll. jf. § 1-2(1). Det er derfor ikke noe i veien for at leietaker og utleier seg mellom avtaler at utleier ikke kan kreve dekket utgifter til utbedring etter endt leieforhold.

Det er for øvrig heller ikke noe i veien for at regelen i § 10-3(2) avtales å gjelde i en avtale om leie av lokale. Reglen vil utfylle avtaler hvor det ikke eksplisitt er gjort avtale om noe annet.

Dette var blant annet tilfellet i dommen i HR-2019-781-A som gjaldt leie av lokaler.

Leieavtalen mellom partene regulerte leiers vedlikeholdsplikt under leieforholdet, men ikke hva utfallet ved mangelfull tilbakelevering skulle være. Partene var derfor enige om at husll. § 10-3(2) regulerte spørsmålet i saken.⁷

Regelen i husll. § 10-3(2) er likevel som illustrert ikke en preseptorisk regel i alle leieforhold.

Et interessant spørsmål som kan reise seg i forbindelse med vurderingen av hvordan regelen utarter seg for partene i en leieavtale, er om et vilkår om økonomisk tap hos utleier stiller leietaker best og derfor vil være en bindende tolkning av § 10-3(2) i tråd med husll. § 1-2 og dommen i HR-2019-781-A. Ovenfor er det illustrert at et vilkår om økonomisk tap kan medføre at leietaker ikke er pliktig til å dekke nødvendige utbedringskostnader ettersom manglende utbedring ikke påfører utleier et økonomisk tap. En avtale hvor det uttrykkelig ikke kreves økonomisk tap hos utleier vil derfor kunne være ulovlig om det gir leietaker en større plikt enn loven legger opp til ved leie av bolig.

⁷ Se HR-2019-781-A avsnitt 26.

2 Økonomisk tap

I lys av denne oppgavens hovedproblemstilling er det nødvendige å redegjøre nærmere for vilkåret om ”økonomisk tap”. Det er derfor naturlig å se nærmere på hva som ligger i begrepet.

Et vilkår om økonomisk tap er et av grunnvilkårene i erstatningsretten og har derfor et vidt anvendelsesområdet innenfor mange ulike lover og rettsområder.⁸ I denne redegjørelsen for innholdet i begrepet ”økonomisk tap” vil jeg først og fremst konsentrere meg om hva som vil være et økonomisk tap innenfor husleierettens område. Det vil likevel også være nødvendig med en mer generell redegjørelse for hva økonomisk tap er for å kunne slutte fra det generelle til det spesielle.

2.1 Generelt om økonomisk tap

Det er svært vanskelig å si uttømmende hva som ligger i begrepet ”økonomisk tap”. Høyesterett har uttalt i Rt.1992 s.1469, kjent som ”Leiebildommen” at å ” [...] *angi generelt hva som ligger i ”økonomisk tap” i relasjon til skadeerstatningsloven § 4-1, er ikke enkelt, og jeg vil ikke forsøke på det.*”⁹

Det er likevel mulig å komme med noen generelle betraktninger omkring hva innholdet i begrepet økonomisk tap innebærer. For det første er det i erstatningsretten lagt til grunn at et økonomisk tap må kunne utmåles i penger.¹⁰ Dette kan være overkommelig å gjøre, men hvordan det økonomiske tapet utarter seg vil ofte avhenge av hva slags type skade det er snakk om. I erstatningsretten er skadene gjerne inndelt i personskade, tingskade og rene formueskader.¹¹ I anledning denne oppgaven er de relevante skadetyperne tingskade og rene formueskader. En tingskade omfatter skade på alle typer gjenstander, også fast eiendom. På husleierettens området vil det ofte være slik at skade på fast eiendom er skjedd og utbedring av denne skaden koster en nærmere bestemt sum penger. I relasjon til rene formueskader trenger ikke skaden være materialisert i skade på en konkret ting eller person. Rene

⁸ Grunnvilkåret om økonomisk tap gjelder innen den alminnelige erstatningsretten utenfor kontraktsforhold og i erstatning i kontraktsforhold, se Wilhelmsen, Trine-Lise og Hagland, Birgitte, *Om erstatningsrett – med utgangspunkt i tekster av Peter Lødrup* (Oslo 2017) side 23 til 24.

⁹ Se Rt. 1992 s.1469 på side 1472.

¹⁰ Wilhelmsen/Hagland (2017), kapittel 23 under punkt 23.1, kravet om økonomisk tap andre avsnitt side 315.

¹¹ Wilhelmsen/Hagland (2017), side 28 under punkt 1.3.4.

formueskader innebærer likevel en reduksjon i formue eller inntekt, og kan ha sitt opphav i mange ulike tapssituasjoner.¹²

2.1.1 Særlig om økonomisk tap i husleieforhold

I husleieforhold vil økonomisk tap gjerne oppstå som følge av tingskader. Leietaker er uheldig og ødelegger dusjkabinett, møbler eller gjør andre skader på husrommet. Leietaker vil i slike tilfeller kunne ha en plikt til å dekke utleiers tap i forbindelse med skaden etter husll. §§ 5-8 eller 10-3 alt ettersom om leieforholdet består eller er avsluttet.

Leietaker kan også påføre utleier tap ved forsinket tilbakelevering av husrommet, for eksempel i tilfeller hvor det medfører at utleier ikke får overlevert i tide til nye leietakere. I et slikt tilfelle foreligger det ingen tingskade, men utleier vil kunne ha tapte leieinntekter som kan kreves erstattet etter § 10-3(3), men også kreve vederlag for fortsatt bruk av husrommet etter § 10-3(1). Tapte leieinntekter er et typisk eksempel på en ren formueskade.

Det er likevel ikke alltid tilfellet at utleier lider et økonomisk tap når leietaker tilbakeleverer husrommet i strid med avtale eller det som er fastsatt i § 10-2. I bynære områder hvor det er stor etterspørsel etter boliger er det ikke uvanlig at eiendommer med oppførte eneboliger kjøpes for store summer penger, og at eneboligen rives for å sette opp en boligblokk. Markedsverdien av slike eiendommen vil derfor ikke nødvendigvis påvirkes av at leietaker misligholder avtalen med utleier. Utleiers formuesstilling vil da ikke forringes av leietakers mislighold og det foreligger derfor ikke noe økonomisk tap.¹³

I et tilfelle hvor det ikke kan påvises et økonomisk tap vil ikke et grunnvilkår for erstatning være tilstede, og erstatning kan som hovedregel ikke kreves.¹⁴

Et vilkår om økonomisk tap trenger imidlertid ikke være en forutsetning for at et pengekrav kan fremmes som følge av mislighold av forpliktelse i en kontrakt.

Nedenfor i kapittel 3 starter denne oppgavens hoveddel hvor § 10-3(2) skal utredes og tolkes.

¹² Wilhelmsen/Hagland, Birgitte (2017), side 29 under punkt 1.3.4 Økonomisk tap.

¹³ Dette eksempelet er hentet fra dommen i HR-2019-781-A avsnitt 55.

¹⁴ Det er mulig å få erstatning for ikke-økonomisk tap etter norsk rett. Et ikke-økonomisk tap er et tap som ikke lar seg utmåle i penger, og omtales ofte som ideell skade. Slik erstatning har jeg vanskelighet for å se at vil være aktuelt i et husleieforhold, og derfor kommenteres det ikke nærmere. Hovedregelen i norsk erstatningsrett er at det må foreligge et økonomisk tap, se Wilhelmsen/Hagland (2017), side 29 under punkt 1.3.5.

3 Tolkning av husleieloven § 10-3(2)

I dette kapitlet skal ordlyden i § 10-3(2) og forarbeidene til bestemmelsen tolkes. Underveis i analysen vil slutningene som gjøres i tolkningen bli vurdert opp mot om det er et vilkår om økonomisk tap knyttet til bestemmelsen.

3.1 Ordlyden

For oversiktens skyld gjentar jeg § 10-3(2) sin ordlyd: "[e]r husrommet i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 10-2, kan utleieren kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring."

Det første som må avklares er om husrommet er i "dårligere stand" enn det som er avtalt eller fastsatt i § 10-2. Hva som er avtalt om tilstand ved tilbakelevering vil variere mellom husleieavtaler. Det er fordi det er avtalefrihet mellom partene i et leieforhold med hensyn til fordelingen av vedlikeholdsplikten underveis i leieforholdet og om hvilken stand husrommet skal være i ved leieforholdets slutt jf. husll. §§ 5-3(2), (3) og 10-2(2). Derfor er det potensielt sett stor ulikhet i hva som da vil være avtalt om husrommets tilstand ved tilbakelevering.¹⁵

Om husrommet er i dårligere stand enn avtalt vil derfor måtte vurderes ut fra hva som er avtalt, og hva som er avtalt må vurderes på bakgrunn av alminnelig avtaletolkning. Det må da defineres hva som er avtalt om husrommets tilstand ved tilbakelevering og deretter må man identifisere eventuelle objektive avvik fra dette.

I noen tilfeller er det ikke avtalt noe mellom partene i et leieforhold om vedlikehold og tilbakelevering, eller så er det som er avtalt om vedlikehold og tilbakelevering relativt likt det som frem går av § 10-2. I de tilfellene må det vurderes om husrommet er tilbakelevert i samsvar med kravene som fremgår av § 10-2, og eventuelle tilleggsmomenter som går noe utover det som følger av loven, men følger av partenes avtale.

I § 10-2(2) står det at husrommet med tilbehør ved tilbakelevering skal "[...] være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre."

¹⁵ Se husll. § 5-3(1) og (2) og ordlyden "Er ikke annet avtalt", og § 10-2(2) med samme begynnelse i ordlyden.

At leiligheten er ryddet og rengjort er i mange tilfeller en kurant vurdering å gjennomføre. Om leiligheten er tilbakelevert i ”samme stand som ved overtakelse, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde” er som oftest en mer omfattende vurdering. Hva som er ”alminnelig slit og elde” vil kunne være ulikt utfra hvilke formål husrommet er leid ut med. Det vil for eksempel måtte aksepteres større slitasje på et lokale som er leid ut til en møbelsnekker, enn en leilighet som er leid ut til en privatperson som bor der.

Hva som ligger i ”mangler utleieren selv plikter å utbedre” henger igjen sammen med hva som er avtalt mellom partene, men i tilfeller hvor det ikke er avtalt noe nærmere vil mangler utleier selv plikter å utbedre, blant annet innebære utskiftning av gjenstander i leiligheten som må byttes jf. husll. § 5-3(2) siste pkt.

Det må derfor foretas en vurdering av avtalen mellom partene, og deretter vurderes om husrommet er tilbakelevert i samme stand som ved overtakelse, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde.

Om det konkluderes med at husrommet er tilbakelevert i dårligere stand enn avtalt eller det som er fastsatt i § 10-2 kan en gå videre i tolkningen av bestemmelsen.

Utleieren kan da ” [...] kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring.”

Det fremgår av ordlyden at utleier kan ”kreve” dekket nødvendige utgifter til utbedring. Det eneste vilkåret som fremgår av ordlyden i § 10-3(2) for at utleier skal kunne kreve utbedringsutgifter, er avvik fra det som er avtalt eller følger av § 10-2. Foreligger et slikt avvik kan utleieren fremsette et krav.

Videre brukes begrepet ”dekket”, som hentyder til at det kravet som fremmes må gå til dekning av noe, og hva som skal dekkes følger videre i bestemmelsen.

Kravet som utleieren kan fremme er i loven begrenset til ”nødvendige utgifter til utbedring”. At noe er ”nødvendig” tilsier at noe må være påkrevd eller at det foreligger et behov. Hva som er påkrevd eller er behov for vil avhenge av hvorvidt det er et avvik og hvor stort avviket er fra det avtalte, eller det som følger av § 10-2.

Det som kan kreves er altså påkrevde ”utgifter til utbedring”. Ordet ”utgifter” henviser til kostnad ved noe.

De påkrevde kostnadene skal gå til utbedring. Begrepet ”utbedring” kan sikte til ulike tiltak, om en foretar en utbedring kan det innebære at noe forbedres, gjenopprettes eller repareres, for eksempel. Behovet for en utbedring vil som regel være foranlediget av at noe ikke er i ønsket eller ideell tilstand. Hva som er ønsket eller ideell tilstand vil avhenge av leieforholdets art og avtalen mellom partene.

Ettersom grunnvilkåret for at utleieren skal kunne kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring er at husrommet er i dårligere stand enn hva som er *avtalt* eller *fastsatt i § 10-2*, bør utbedring forstås dithen at det er snakk om en forbedring, gjenoppretning eller reparasjon av husrommet til standarden som er avtalt eller fastsatt i § 10-2.

Om avtalen mellom partene gikk ut på at leietaker skulle utføre en rekke forbedringer på husrommet under leieforholdet, og disse forbedringene ikke er gjort ved tilbakelevering vil nødvendige utgifter til utbedring gå til forbedring av husrommet. Det er fordi en tilbakelevering av husrommet uten gjennomførte forbedringer vil representere en tilbakelevering av husrommet i dårligere stand enn hva som var avtalt.

Paragraf 10-3(2) gir derfor utleier rett til å kreve påkrevde kostnader til å forbedre, gjenopprette eller reparere husrommet slik at det fremstår i avtalt tilstand, eller slik det er fastsatt i § 10-2.

Ordlyden i § 10-3(2) inneholder ikke noen ytterligere vilkår for å kunne kreve nødvendige utgifter til utbedring enn at husrommet ikke er tilbakelevert i avtalt stand, eller slik det er fastsatt i § 10-2.

I sin ordlyd gir derfor ikke § 10-3(2) holdepunkter for at utleier må ha et økonomisk tap for å kunne kreve nødvendige utgifter til utbedring.

Utbedringsutgiftene kan imidlertid godt utgjøre et økonomisk tap. Likevel legger ikke ordlyden føringer for at nødvendige utgifter til utbedring må utgjøre et økonomisk tap.

3.2 Forarbeider

I § 10-3(2) sine forarbeider uttales dette om bestemmelsen i NOU 1993: 4 ” [...] *leieren plikter å dekke utleiers nødvendige utgifter til utbedring dersom husrommet er i dårligere*

*forfatning enn hva som følger av reglene i § 11-2 eller av partenes avtale.*¹⁶ Utvalget eksemplifiserer deretter hvilke type utgifter utleier kan ”kreve”. Det vises til utgifter til rydding og rengjøring og nødvendige utgifter til utbedring av slitasje og skader som går utover vanlig slitasje og elde.

Utvalgets måte å ordlegge seg på i relasjon slitasje og skade samt til rydding og rengjøring er relativt entydig. For det første *plikter* leietaker å dekke nødvendige utgifter til utbedring, og utgiftene utleier får rett på kan han *kreve* om husrommet ikke er levert tilbake i samsvar med avtale eller det som følger av regelen i § 10-2.¹⁷ Det trekkes ikke frem ytterligere vilkår av utvalget for at utleier skal kunne kreve disse utgiftene enn mangelfull tilbakelevering. Dette taler for at et vilkår om økonomisk tap ikke må være oppfylt for å kreve dekket nødvendige utgifter til rydding og rengjøring eller slitasje og skader.

Utvalget vier så oppmerksomhet til tilfeller hvor leietaker har gjort uberettigede endringer i husrommet, eller misligholdt avtalebestemmelse om plikt til *gjenoppretting* av endringer.¹⁸ I følge husll. § 5-4(2) kan ikke leietaker gjøre endringer i husrommet eller på eiendommen forøvrig uten utleiers samtykke. Uberettigede endringer er derfor endringer som er gjort uten utleiers samtykke og kan for eksempel innebære å sette inn en vegg i stedet for dører. Når samtykket til endringer gis kan utleier og leietaker avtale at endringen skal reverseres, eller sagt på en annen måte: husrommet skal settes tilbake i opprinnelig stand ved tilbakelevering.¹⁹

Utleier har også rett til å kreve dekket ” [...] *de utgifter som påløper i forbindelse med gjenoppretting* [...]” etter § 10-3(2). Men det uttales særskilt at utgifter til *gjenoppretting* bare kan kreves innenfor den ramme som følger av § 10-2.²⁰ Utvalget uttaler i relasjon til utgifter til gjenoppretting at: ”[m]edfører gjenoppretting uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, er leierens ansvar begrenset til den verdireduksjon endringene har medført.”²¹

Her er begrepet ”verdireduksjon” interessant da det klart henviser til et vilkår om økonomisk tap. Utleier kan altså bare kreve dekket gjenopprettingsutgifter som utgjør et økonomisk tap

¹⁶ NOU 1993: 4 side 175, Paragraf 11-2 i NOU:1993: 4 ble til § 10-2 i Ot.prp. nr. 82.

¹⁷ NOU 1993: 4 side 175.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Dette følger blant annet av husll. § 10-2(2) og (3).

²⁰ NOU 1993: 4 side 175, utvalget viser til § 11-2(3) i NOU 1993: 4, men § 11-2 endte opp som § 10-2 i loven, og § 10-3 blir i NOUen omtalt som § 11-3.

²¹ NOU 1993: 4 side 175.

om gjenopprettingen medfører uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Utvalget knytter eksplisitt bare denne begrensningen i hva utleier kan kreve etter § 10-3(2) til utgifter som skal dekke *gjenoppretting*. Det kommenteres ikke direkte lignende begrensninger til utgifter som skal dekke slitasje og skade eller rydding og rengjøring.

Det skal likevel trekkes frem at det også uttales at reglen i § 10-3(2) viser tilbake på reglen i § 10-2.²² Dette kan tolkes som at begrensningen som fremgår av § 10-2(3) gjelder alle utgifter som kan kreves dekket etter § 10-3(2). Altså om utleiers utbedringer medfører uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, så begrenses utleiers krav til verdireduksjonen, eller utleiers økonomiske tap. Om denne begrensningen også gjelder krav på utgifter som skal dekke slitasje og skade eller rydding og rengjøring er likevel noe uklart.

Regelen i § 10-2(3) lyder som følger: *”Utleieren kan ikke i noe tilfelle kreve husrommet satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleieren kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leieren ikke hadde rett til å utføre.”* Bestemmelsens ordlyd taler ganske klart i retning av at begrensningen på utleiers krav til verdireduksjonen bare gjelder utgifter til gjenoppretting av endringer leietaker ikke hadde rett til å utføre.

Uavhengig av om en legger til grunn at verdireduksjonsbegrensningen i utleiers krav etter § 10-3(2) gjelder alle utgifter som kan kreves dekket, syntes det klart at begrensningen til verdireduksjonen bare gjelder når utbedringen medfører uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Dette kan derfor tolkes som at utleiers krav etter § 10-3(2) ikke alltid har et vilkår om økonomisk tap knyttet til seg.

Det siste som uttales om § 10-3(2) er at utleiers krav på utbedringsutgifter ikke er et *”ordinært erstatningskrav”* fordi utleier ikke kan kreve noe mer eller noe annet enn det leietaker ifølge avtalen var *”forpliktet til å yte.”*²³ Her omtaler utvalget krav i medhold av § 10-3(2) som et erstatningskrav samtidig som det vises til at kravet i sin kjerne handler om hva leietaker etter avtalen var forpliktet til å yte. Henvisningen til *”forpliktet til å yte”* syntes å hentyde til at kravet ikke er et erstatningskrav med vilkår om økonomisk tap.

Utvalget avslutter sin omtale av bestemmelsen med å uttale seg om ansvarsgrunnlag, og legger til grunn at utleier kan kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring uavhengig av om

²² NOU 1993: 4 side 175.

²³ Ibid.

leietaker kan klandres.²⁴ Når leietaker ikke kan klandres har vedkommende ikke utvist skyld, og ansvaret er derfor objektivt. Utvalgets uttalelse om ansvarsgrunnlag kan trekke i retning av at § 10-3(2) er en erstatningsbestemmelse med vilkår om økonomisk tap, da ansvarsgrunnlag er et av grunnvilkårene for erstatning.

I Ot.prp. nr. 82 omtales § 10-3(2) svært likt som i NOU 1993: 4. Det er imidlertid en ganske spesiell omtale av de utgiftene utleier kan kreve dekket i Ot.prp. nr. 82 hvor departementet skriver at ” [...] *utleieren krever her ikke mer enn den husleien han i alle tilfeller kunne kreve etter leieavtalen.* ”²⁵ Hva departementet mener her, virker uklart og det kan virke som de egentlige mener å vise til § 10-3(1) med denne uttalelsen. Departementet slutter seg for øvrig til utvalgets spesielle merknader i NOU 1993: 4.²⁶

Forarbeidene som direkte omtaler § 10-3(2) må sies å kunne gi noe støtte for at krav som fremmes med hjemmel i § 10-3(2) er et erstatningskrav, men det fremgår på ingen måte klart. Forarbeidene sier heller ikke mye eksplisitt om at utgifter som kan kreves dekket må utgjøre et økonomisk tap. Den klareste uttalelsen i forarbeidene som henviser til et vilkår om økonomisk tap er knyttet til krav på utgifter til *gjenoppretting*. Om gjenoppretting av leietakers uberettigede endringer medfører uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, begrenses utleiers krav til den verdireduksjonen endringen har medført.²⁷ Slik dette blir presentert fremstår verditapsbegrensningen i utgiftene utleier kan kreve dekket mer som et unntak enn hovedregelen i § 10-3(2).

Videre omtales krav på dekning av utgifter henholdsvis som ” [...] ikke et ordinært erstatningskrav [...] ” i NOU 1993: 4 og ” [...] ikke et vanlig erstatningskrav. ” i Ot.prp. nr. 82. Dette kan tale mot at det alminnelige erstatningsrettslige vilkåret om økonomisk tap må foreligge.²⁸

Det er dessuten grunn til å trekke frem merknader i forarbeidene som omtaler de andre leddene i § 10-3, og den generelle merknaden til hele bestemmelsen. Omtalen av bestemmelsen generelt begynner med å trekke frem at bestemmelsen i store trekk er en ” [...] *videreføring av gjeldende regler, men inneholder også nydannelser.* ”²⁹ Bestemmelsen i § 10-

²⁴ Siste avsnitt på NOU 1993: 4 side 175 som omtaler § 10-3(2).

²⁵ Ot.prp. nr. 82 side 205.

²⁶ Ibid.

²⁷ NOU 1993: 4 side 175.

²⁸ Se NOU 1993: 4 side 175 og Ot.prp. nr. 82 side 205.

²⁹ NOU 1993: 4 side 174.

3 viderefører derfor gjeldende rett fra husleieloven av 1939³⁰, men tilfører også nye løsninger. Paragraf 10-3(2) sin ekvivalent i husleieloven av 1939 var § 33 som hadde en liknende regel som dagens § 10-3(2) og § 10-2. Ordlyden i § 33 sa imidlertid eksplisitt at ” [a]nnen forringelse erstattes av leieren.” i annet ledd, som da henvendte seg til slitasje som ikke var alminnelig slit og elde. Paragraf 33 i husleieloven av 1939 hadde heller ikke en regel om vederlag for fortsatt bruk, slik dagens § 10-3(1) har, og var utformet på en annen måte. Bestemmelsen i sin nåværende form fremstår derfor ikke som en direkte videreføring av den tilsvarende bestemmelsen i den tidligere husleieloven.

Paragraf 10-3(3) blir i NOU 1993: 4 eksplisitt omtalt som ” [...] *en regel om leierens erstatningsansvar ved forsinkelse og mangel*”³¹ og det trekkes eksplisitt frem at om utleier skal kreve erstatning, må han vise til at han har lidt et økonomisk tap. Det henvises også til at erstatning etter tredje ledd krever at leietaker har vært uaktsom.³² Utvalgets omtale av regelen viser klart at tredje ledd er en erstatningsregel med vilkår om økonomisk tap knyttet til seg.

At § 10-3(3) omtales som en erstatningsregel, og at det eksplisitt kommenteres at økonomisk tap er et vilkår for erstatning, kan antyde at utvalgets unnlattelse av å bemerke det samme i relasjon til § 10-3(2) er et bevisst valg begrunnet med at bestemmelsen ikke er en ordinær erstatningsregel med vilkår om økonomisk tap.

I Ot.prp. nr. 82 trekker imidlertid departementet frem i sin omtale av § 10-3(3) at ”[u]ttrykket «*annet tap*» peker tilbake på tap som ikke allerede er dekket opp av erstatningsreglene i første og annet ledd.”³³ Departementet omtaler her regelen i § 10-3(2) som en erstatningsregel med krav om tap, men det gjør også § 10-3(1). Dette er bemerkelsesverdig ettersom departementet og utvalget relativt klart ikke omtaler § 10-3(1) som en erstatningsregel i særmerknadene til bestemmelsen.³⁴

Paragraf 10-3 inneholder erstatningsregler i § 10-3(3) og § 10-3(7), og disse omtales klart som erstatningsregler i deres særmerknader av både utvalget og departementet.³⁵ Omtalen av

³⁰ Lov 16. Juni 1939 nummer 6 Lov om husleie.

³¹ NOU 1993: 4 side 176.

³² Ibid.

³³ Ot.prp. nr. 82 side 206.

³⁴ Se både NOU 1993: 4 side 174 og Ot.prp. nr. 82 side 206 hvor § 10-3(2) blir omtalt som en ”objektivt ansvarsregel”.

³⁵ Se NOU 1993: 4 side 176 (NOU-utvalgets forslag til § 10-3 hadde ikke mer enn tre ledd) og Ot.prp. nr. 82 side 206.

§ 10-3(2) har ikke klare uttalelser om at bestemmelsene er en erstatningsregel. I lys av dette syntes forarbeidene lest i sammenheng med ordlyden i 10-3(2) ikke å underbygge at bestemmelsen er en erstatningsbestemmelse med vilkår om økonomisk tap knyttet til seg normalt. Forarbeidene gir likevel støtte for at utleiers krav på utgifter til gjenoppretting av leietakers uberettigede endringer begrenses til det økonomiske tapet, om gjenopprettinger medfører uforholdsmessige kostnader eller urimelig verditap. Begrensningen i utleiers krav på utgifter til dekning av gjenoppretting, syntes likevel å være et unntak fra utgangspunktet om krav på dekning av nødvendige utgifter til utbedring uten vilkår om økonomisk tap i § 10-3(2).

Ettersom utleiers krav på gjenoppretningsutgifter begrenser seg til det økonomiske tapet om gjenoppretting medfører uforholdsmessige kostnader eller urimelig verditap, kan imidlertid krav etter § 10-3(2) ha et vilkår om økonomisk tap knyttet til seg. Dette kan forenes med omtalen av bestemmelsen som ikke et ordinært erstatningskrav i forarbeidene.

Utgangspunktet syntes likevel å være at utleier har krav på nødvendige utgifter til utbedring uten hensyn til om det foreligger et økonomisk tap hos utleier når husrommet er tilbakelevert i mangelfull tilstand.

4 Redegjørelse og analyse av øvrige rettskilder

Ovenfor har ordlyden i § 10-3(2) og forarbeidene blitt analysert og tolket, og det er konkludert med så langt at § 10-3(2) ikke er en ordinær erstatningsbestemmelse med vilkår om økonomisk tap normalt. Krav etter bestemmelsen kan imidlertid bli begrenset til det økonomiske tapet i noen situasjoner.

I denne delen av oppgaven skal øvrige rettskilder som kan bidra til tolkningen av § 10-3(2) redegjøres for og analyseres.

4.1 Høyesterettsdommer

Det er meg bekjent ikke flere Høyesterettsdommer som behandler § 10-3(2) enn HR-2019-781-A. Jeg har heller ikke lyktes med å finne Høyesterettsdommer som behandler saker hvor § 33 i husleieloven av 1939 er tolket.

I HR-2019-781-A behandlet Høyesterett en tvist etter endt leieforhold av forretningslokaler i Bergen. Utleier krevde utbedringsutgifter fra leietaker med hjemmel i § 10-3(2) som følge av mangelfull tilbakelevering. Partene var enige om at det ikke forelå et økonomisk tap hos utleier, men hadde ulikt syn på om § 10-3(2) hadde et vilkår om økonomisk tap. Spørsmålet i saken var derfor om utleier kunne kreve kompensasjon etter husll. § 10-3(2) fra leietaker for utbedring av lokalene uavhengig av om det forelå økonomisk tap.³⁶

I forbindelse med leietakers fraflytting fra lokalene engasjerte utleier en takstmann som konkluderte med at kostnadene for å sette lokalene i kontraktsmessig tilbakeleveringstilstand ville være 294 500 kroner.³⁷ Utleier krevde derfor utbedringsutgifter samt utgifter til takstmannen dekket av leietaker. Kravet ble bestridt av leietaker.

Saken var den at de nye leietakerne skulle drive hotell i lokalene. Lokalene hadde derfor blitt fullstendig omgjort i forhold til hvordan de fremsto da leietaker disponerte dem, og vedlikeholdsarbeidet som takstmannen hadde gitt kostnadsanslag for ble ikke utført.³⁸ På bakgrunn av dette ble ikke utleier påført et økonomisk tap som følge av leietakers mislighold.

³⁶ HR-2019-781-A avsnitt 1.

³⁷ HR-2019-781-A avsnitt 4.

³⁸ HR-2019-781-A avsnitt 5.

Flertallet på tre dommere konkluderte i saken med at krav på dekning av nødvendige utbedringsutgifter etter § 10-3(2) hadde et vilkår om økonomisk tap knyttet til seg. Den ankende part i saken, som var leietaker, ble derfor frifunnet. Dommen ble imidlertid avsagt med dissens i begrunnelsen og mindretallet på to dommere la til grunn at § 10-3(2) ikke har et vilkår om økonomisk tap. Mindretallet tolket likevel regelen innskrenkende slik at krav på utbedringsutgifter som ikke har noe fornuftig formål ikke kan føre frem, og tilkjente heller ikke utbedringskostnader til utleier.

Flertallets begrunnelse i dommen henger tett sammen med deres tolkning av hva som er utgifter til utbedring i § 10-3(2). Flertallet legger til grunn at bakgrunnen for at bestemmelsen gir krav på utbedringsutgifter, og ikke økonomisk tap mer generelt, er at nødvendige utgifter til utbedring utgjør det normale tapet i situasjoner hvor leietaker tilbakeleverer i mangelfull tilstand.³⁹ Flertallet kan derfor sies å mene at nødvendige utgifter til utbedring og økonomisk tap i de fleste tilfeller vil være det samme.

Dommen i HR-2019-781-A blir nærmere analysert i kapittel 5 i denne oppgaven, der vil også dommens betydning for denne oppgavens hovedproblemstilling bli behandlet.

I forbindelse med flertallets begrunnelse i HR-2019-781-A er det interessant å vise til dommen i Rt.2000 s.199, også kalt Pelsdyrhall-dommen, som trekkes frem av mindretallet i HR-2019-781-A.⁴⁰ Saken gjaldt et krav om prisavslag etter salg av fast eiendom. En gårdseiendom på utsiden av Kristiansand var blitt solgt for 500 000 kroner, men det viste seg etter salget at pelsdyrhaller på eiendommen led av konstruksjonsfeil. For Høyesterett var det enigheten mellom partene i saken om at det forelå mangler ved eiendom. I tidligere rettsinstanser var utbedringskostnadene satt til 180 000 kroner. Til Høyesterett var det anket over rettsanvendelsen og bevisbedømmelsen med hensyn til prisavslagets størrelse. Saken var nemlig at avhendingslova⁴¹ § 4-12(2) åpnet for å avvike fra at prisavslag skulle samsvare med utbedringskostnadene i tilfeller hvor ”[...] mangelen har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene”.⁴² Etter en bevisbedømmelse i saken kom flertallet til at dette var tilfellet, og satt prisavslaget skjønnsmessig ned til 75 000 kroner. Saken er interessant å nevne i relasjon til denne oppgaven ettersom den illustrerer at

³⁹ HR 2019-781-A avsnitt 29.

⁴⁰ HR 2019-781-A avsnitt 54.

⁴¹ Lov 3. juli 1993 nummer 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

⁴² Rt. 2000 s.199 i førstvoterendes votum under behandling av ”Kravet om prisavslag” på side 206, uttalelsen er en tolkning av avhl. § 4-12(2).

utbedringskostnader og reduksjon i markedsverdi (som utgjør et økonomisk tap) ikke trenger å være like størrelser. Utover at dommen illustrerer at utbedringskostnader og det økonomiske tapet ikke trenger å være like størrelser bidrar ikke dommen med nevneverdig mer til denne oppgaven.

4.2 Underrettspraksis

Underrettspraksis som behandler § 10-3(2) er ikke entydig i sin tolkning av regelen. Det er en rettsavgjørelse som klart avviser at § 10-3(2) er en erstatningsbestemmelse, og derfor også avviser at det er et krav om økonomisk tap knyttet til bestemmelsen.⁴³

Det finnes også dommer som omtaler regelen som en erstatningsregel, uten at det eksplisitt tas stilling til om det foreligger et økonomisk tap.⁴⁴ I dommen fra Agder lagmannsrett, som henvist til i note 44, uttales det i tolkning av § 10-3(2) at utleier også har et krav på nødvendige utgifter til utbedring ” [...] direkte av [leietakers]⁴⁵ forsømmelser av deres kontraktsforpliktelser, ” Dette etterlater tvil om retten i saken tolker regelen som en erstatningsregel med vilkår om økonomisk tap knyttet til seg.⁴⁶

Videre kan det vises til en sak fra Borgarting lagmannsrett⁴⁷, som også trekkes frem av flertallet i HR-2019-781-A⁴⁸. Flertallet i Høyesterett viser til avgjørelsen som en sak som støtter en annen begrunnelse enn deres egen. I denne saken anføres det fra leietaker at et hovedvilkår knyttet til § 10-3(2) er at det foreligger et økonomisk tap.⁴⁹ Lagmannsretten uttaler at § 10-3(2) også kan leses som ” [...] et krav om at leier skal oppfylle leiekontrakten [...] ” og utelukker derfor ikke en tolkning av bestemmelsen som ikke har krav om økonomisk tap knyttet til seg.⁵⁰ Senere i dommen uttales imidlertid ”[a]t det i et tilfelle som dette foreligger et økonomisk tap, følger allerede av at husrommet er i «dårligere stand» og at

⁴³ Se Jæren tingretts dom i tjare-2015-150197 under punkt 4.1.2.

⁴⁴ Se Hålogaland lagmannsrett sin dom i LH-2016-149425 under ”Lagmannsretten skal bemerke” og videre under ”Skade på eiendommen”, se også Agder lagmannsrett sin dom i LA-2015-103318 under “Lagmannsretten bemerker”.

⁴⁵ Min endring.

⁴⁶ Se igjen dommen i LA-2015-103318 under ”Lagmannsretten bemerker” cirka avsnitt 17 fra rettens bemerkninger.

⁴⁷ Se Borgar lagmannsrett sin dom i LB-2014-055677.

⁴⁸ Se HR-2019-781-A avsnitt 38.

⁴⁹ LB-2014-055677 første avsnitt under ”A gjør samenfavningsvis gjeldene:”

⁵⁰ Se igjen LB-2014-055677 under ”Lagmannsretten ser slik på saken”.

*utleier kan kreve dekket «nødvendige utgifter til utbedring».*⁵¹ Dommens betydning for denne oppgavens hovedproblemstilling kan derfor omtales som noe uklar.

En svært interessant dom i relasjon til denne oppgavens hovedproblemstilling er imidlertid å finne i LB-2016-148055, som ble avsagt den 23.09.2019. Denne dommen er også fra Borgarting lagmannsrett og er avsagt etter dommen i HR-2019-781-A. Borgarting lagmannsrett viser i denne dommen til HR-2019-781-A, og argumenterer for at rettssetningen som flertallet i Høyesterett gir uttrykk for også gjelder i deres sak.⁵²

LB-2016-148055 omhandler også utleie av næringslokaler slik saken i Høyesterett gjorde. En ytterligere likhet mellom sakene er at lokalene etter tilbakelevering i stor grad ble omgjort og tilpasset til nye leietakere.⁵³ Partene i saken for Borgarting lagmannsrett var enige om at lokalene var tilbakelevert i mangelfull stand, og Posten, som var leietaker, hadde betalt 1 550 000 kroner til utleier, Durudveien 33/35 AS, som følge av mangelfull tilbakelevering. Durudveien var imidlertid ikke enig i størrelsen på oppgjøret som Posten betalte og gikk derfor til sak.

I tingretten ble Durudveien tilkjent ytterligere 1 200 000 kroner i utbedringsutgifter, da Oslo tingrett mente utbedringsutgiftene til utleier var større enn den betalingen leietaker hadde gjort. Dommen i Oslo tingrett ble imidlertid avsagt før dommen i HR-2019-781-A.⁵⁴

I lagmannsretten anførte Durudveien at dommen i HR-2019-781-A ikke var relevant ettersom de mente at utleiers rett på utbedringskostnader fulgte av kontrakten mellom partene i saken. Lagmannsretten var ikke enig i dette, og bemerker til utleiers anførsel at:

”Etter lagmannsrettens syn er det imidlertid helt klart at leieavtalen i vår sak – på samme måte som i HR-2019-781-A – ikke inneholder nærmere regler om partenes rettigheter og plikter dersom lokalene ikke skulle være i avtalt stand. Den rettssetningen som HR-2019-781-A gir uttrykk for, med andre ord at erstatning etter husleieloven § 10-3 andre ledd forutsetter at utleier har lidd et økonomisk tap som følge av leietakers manglende oppfyllelse av plikten

⁵¹ Se Borgarting lagmannsrett sin dom i LB-2014-055677 under ”Lagmannsretten ser slik på saken”.

⁵² Se Borgarting lagmannsretts dom i LB-2016-148055 under ”Lagmannsretten ser slik på saken” og ”Rettslige utgangspunkter” og derfra cirka avsnitt 10 siste setning.

⁵³ Se igjen LB-2016-148055 under ”Lagmannsretten ser slik på saken” og derfra cirka avsnitt 11.

⁵⁴ Oslo tingrett avsa dom i saken den 27.mai 2016, dette fremgår av LB-2016-148055 før ”Lagmannsretten ser slik på saken”, dommen fra Oslo tingrett ligger tilsynelatende ikke ute på Lovdata, når jeg søker opp TOSLO-2015-153839 kommer jeg bare til LB-2016-148055 og dens henvisning om saksgang.

*til å tilbakeføre lokalet i samsvar med leieavtalen eller husleieloven § 10-2, gjelder også for vår sak.*⁵⁵

Lagmannsretten bemerker også i avsnittet som kommer før det som er sitert ovenfor at dommen i Høyesterett er avsagt under dissens. Lagmannsretten trekker likevel frem at mindretallet var enige med flertallet i resultatet i saken og at dissensen først og fremst gikk på ”systematikk”.⁵⁶ At ulikheten i flertallet og mindretallets begrunnelse bare skiller seg på systematikk syntes å være en noe unyansert beskrivelse fra lagmannsretten. Det er fordi flertallets og mindretallets tolkning av § 10-3(2) i HR-2019-781-A i mange tilfeller vil kunne medføre svært ulike resultater med hensyn til hva som er å anse som nødvendige utbedringskostnader og ikke minst innebærer at et vilkår om økonomisk tap enten gjelder eller ikke.

Lagmannsretten foretar en form for harmonerende tolkning av flertallet og mindretallets begrunnelse i HR-2019-781-A når de konkluderer med dommens betydning for deres sak. Det uttales at: *”I lys av HR-2019-781-A finner lagmannsretten det klart at så langt Postens mislighold knytter seg til arealer som utleier uansett ville ha tilpasset til ny leietaker, slik at vedlikeholdet ikke ville hatt noen praktisk betydning, utgjør misligholdet ikke noe økonomisk tap for utleier.*”⁵⁷

Lagmannsretten kan sies å sette likhetstegn mellom utbedringsutgifter som ikke har noe praktisk formål og det at ikke foreligger økonomisk tap på utleiers hånd, med denne tolkningen av dommen i HR-2019-781-A. Det er også denne tolkningen som anvendes når lagmannsretten i saken ikke gir utleier medhold i krav om ytterligere utbedringskostnader enn de 1 550 000 kronene som leietaker allerede hadde betalt. Det legges riktignok også vekt på at store deler av lokalene hadde blitt tilpasset til nye leietakere for en langt større sum penger enn det utleier ytterligere krevde fra leietaker, og det at utleier som kravstiller ikke i tilstrekkelig grad fremla bevis for hva som var utbedringskostnader og hva som var kostnader til tilpasning av lokalene.⁵⁸

⁵⁵ LB-2016-148055 under ”Lagmannsretten ser slik på saken” og ”Rettslige utgangpunkter” cirka avsnitt 10.

⁵⁶ LB-2016-148055 under ”Lagmannsretten ser slik på saken” og ”Rettslige utgangpunkter” cirka avsnitt 9.

⁵⁷ LB-2016-148055 under ”Lagmannsretten ser slik på saken” og ”Rettslige utgangpunkter” cirka avsnitt 12.

⁵⁸ LB-2016-148055 under ”Lagmannsretten ser slik på saken” og ”Rettslige utgangpunkter” cirka avsnitt 12 og under ”Konklusjon”.

Lagmannsretten anvender i denne saken dommen i HR-2019-781-A som et klart prejudikat for sin tolkning av § 10-3(2) men, lagmannsrettens beskrivelse av de ulike begrunnelsene for flertallet og mindretallet i Høyesterett syntes noe unyansert. Det kan særlig settes spørsmålsteget ved at lagmannsretten tilsynelatende setter likhetsteget mellom utbedringskostnader som ikke tjener et fornuftig formål og at det ikke foreligger økonomisk tap på utleiers hånd. Dette kan i noen tilfeller gjelde, men syntes klart at ikke er noen selvfølgelighet.

Det er mulig å se for seg situasjoner hvor utleier krever utbedringskostnader som utgjør et økonomisk tap, men likevel ikke tjener et fornuftig formål. Vi kan for eksempel se for oss at et næringslokale blir ekspropriert med rivningsformål og erstatningen til utleier fra staten blir lavere som følge av leietakers mislighold av sin vedlikeholdsplikt som har påvirket næringslokalets verdi negativt på vedtakstidspunktet når erstatningen utmåles.

Et økonomisk tap av den typen som skisseres ovenfor kan imidlertid tenkes dekket av § 10-3(3).

Lagmannsrettsdommen i LB-2016-148055 viser at HR-2019-781-A blir anvendt som prejudikat av underdomstoler, og er sådan interessant i forbindelse med tolkning av bestemmelsen. Det er likevel grunn til å sette spørsmålsteget ved lagmannsrettens tolkning av dommen i Høyesterett. Lagmannsrettens uttalelse om at ulikheten mellom flertallet og mindretallets begrunnelser i dommen går på systematikk⁵⁹ er upresis. Prinsippene lagmannsrettsdommen gir for tolkningen av § 10-3(2) er i lys av det som er redegjort for ovenfor liten.

Underrettspraksis som tolker § 10-3(2) syntes å ha støtte både for at bestemmelsen har et vilkår om økonomisk tap, og for at bestemmelsen ikke har et slikt vilkår. Underrettspraksis kan derfor ikke tas til inntekt for en konsekvent tolkning av regelen, men det er interessant å merke seg at tolkningen av § 10-3(2) i underrettsdomstoler, før Høyesterettsdommens tid, har lagt til grunn at det ikke er noe vilkår om økonomisk tap.

⁵⁹ LB-2016-148055 under "Lagmannsretten ser slik på saken" og "Rettslige utgangspunkter" cirka avsnitt 9.

4.3 Juridisk teori og publiserte arbeider som berører oppgavens hovedproblemstilling

Det meste av den juridiske litteraturen om husleieloven har ikke en inngående behandling av hovedproblemstillingen i denne saken.

Dommen i HR-2019-781-A er imidlertid kommentert av Kåre Lilleholt i en artikkel i *Nytt i Privatretten*. Lilleholt omtaler § 10-3(2) som en selvhjelpsregel i den forstand at utleier ikke trenger å gå til namsmyndigheten for å tvinge gjennom naturaloppfyllelse. Har leietaker misligholdt, kan utbedring gjennomføres og utleier kan kreve dekket nødvendige utgifter. Han viser til at leietaker er gitt en tilvarende rett i husll. § 2-10(4). Lilleholt viser også til at krav i medhold av § 10-3(2) ikke går lenger en den ”istandsetjinga” utleier kan kreve etter § 10-2. Han fremholder at det følger av § 10-2(2) at utleieren ikke kan kreve utbedring som medfører uforholdsmessige kostander eller urimelig verditap.⁶⁰

Paragraf 10-2(2) inneholder imidlertid ikke noe henvisning til at uforholdsmessige kostander eller urimelig verditap. Lilleholt mener nok derfor å vise til § 10-2(3) som sier at utleieren ” [...] ikke i noe tilfelle [kan]⁶¹ kreve husrommet satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, [...]”.

Lilleholt kommenterer ikke eksplisitt om § 10-3(2) har et vilkår om økonomisk tap eller ikke. Han konkluderer likevel ganske klart med at bestemmelsen i § 10-3(2) ikke er noen erstatningsregel med vilkår om økonomisk tap knyttet til seg, og trekker derfor frem mindretallets begrunnelse i Høyesterettssaken som det standpunktet han selv er mest enig i.⁶²

Omtale av § 10-3(2) i den juridiske litteraturen bærer preg av en mer oppsummerende omtale enn en dyptgående tolkning av reglen. Parelius og Bragdø-Ellenes gjengir i stor grad det som fremgår av NOU 1993: 4 side 175 om at reglen i § 10-3(2) ikke er et ordinært erstatningskrav som krever at det er utvist skyld, eller at det foreligger kontrollansvar.⁶³ En liknende omtale får reglen hos Kobbe, Berle og Pind.⁶⁴

⁶⁰ Lilleholt, Kåre, *Nytt i Privatretten* Nr.2/2019 – 21. årgang side 12

⁶¹ Min endring.

⁶² Lilleholt (2019) side 12 i helt slutten av artikkelen.

⁶³ Parelius, Line og Sverre Bragdø-Ellenes, *Husleieavtaler* (2010), punkt 13.3.2 side 236.

⁶⁴ Kobbe, Berle og Pind, Berle Henriette, Harald S. Kobbe og Anders Pind, *Kobbes kommentarer til husleieloven*, (2000) side 568.

Wyller omtalte reglen i 2009 som en objektiv erstatningsregel, og utbroderer med en henvisning til NOU 1993: 4 side 175 og Ot.prp. nr. 82 side 205. Han omtalte da reglen som et erstatningskrav av samme karakter som leiers krav ved mangelfull overlevering etter § 2-10.⁶⁵

Wyller har likevel i tiden etter dommen i HR-2019-781-A kom, tilsynelatende endret syn, eller presisert sitt synspunkt. I en rettsdatanote tilknyttet § 10-3(2), som sist er endret den 30.04.2019, skriver Wyller at utleiers krav på å få dekket utbedringskostnader til å bringe husrommet i kontraktmessig stand ” [...] er ikke noe egentlig erstatningskrav, men et krav på oppfyllelse. Det kreves derfor intet særskilt ansvarsgrunnlag og leier kan ikke påberope seg slike forhold som ellers fritar ham fra erstatningsplikt, leier har m.a.o. en objektiv plikt til å dekke disse utgifter.”⁶⁶ I slutten av noten omtaler han kort HR-2019-781-A. Wyllers syn på om § 10-3(2) er en erstatningsregel er derfor noe uklart, men uttalelsen i rettsdatanoten som er av nyere dato enn det som fremgår i boken hans fra 2009 omtaler reglen ganske klart som et ”krav på oppfyllelse”, og presiserer at forhold som ellers ville fritta fra erstatningsansvar ikke kan påberopes. Wyller kommenterer ikke økonomisk tap eksplisitt, men manglende økonomisk tap er et forhold som normalt fritar for erstatningsplikt.

Aulstad skriver om § 10-3(2) i tidsskrift for eiendomsrett. Aulstad formulerer seg på lignede vis som det Wyller gjør i rettsdatanoten. Aulstad skriver imidlertid klart at § 10-3(2) ikke er noen erstatningsregel.⁶⁷ Aulstad omtaler ikke regelen som et krav på oppfyllelse, slik Wyller gjør, men omtaler reglen som en ”objektiv plikt” i likhet med Wyller.⁶⁸ Aulstad ordlegger seg forøvrig på samme vis som Wyller når det kommer til at leietaker ikke kan påberope seg erstatningsrettslige fritaksgrunner.

Aulstad skriver også om § 10-3(2) under punkt 3.3 i artikkelen, da før han begynner å omtale erstatning under punkt 3.4. Under punkt 3.4.2 om økonomisk tap skriver han videre at ”[v]ilkåret om økonomisk tap vil være oppfylt først hvor utleieren påføres tap som ikke dekkes av vederlagsbestemmelsen i husll. § 10-3 første og annet ledd.”⁶⁹

⁶⁵ Wyller, Christian Fr. *Boligrett* (2009) side 388 og note 486.

⁶⁶ Norsk Lovkommentar på Gyldendal Rettsdata av Christan F. Wyller note 749.

⁶⁷ Aulstad, John Greger, *Tilbakelevering av lokale*, 2009 i Tidsskrift for eiendomsrett side 25 (TFEI-2009-13)

⁶⁸ Aulstad (2009) side 26.

⁶⁹ Aulstad (2009) side 28.

Deler av den juridiske teorien om § 10-3(2) tar ikke klart stilling til hovedproblemstillingen i denne oppgaven, men av teorien som behandler spørsmålet i noe grad finnes det god støtte for at §10-3(2) ikke er en erstatningsregel med vilkår om økonomisk tap.

5 Analyse av dommen i HR-2019-781-A

Saken gjaldt, som tidligere nevnt, krav om dekning av utbedringskostnader etter endt leieforhold. Leieforholdet hadde vart i overkant av 10 år og lokalene var et 1100 kvm stort kontor- og lagerlokalet i Bergen. Ved leieforholdets avslutning i 2017 var det klart at lokalene skulle bygges totalt om da den nye leietakeren skulle drive hotell i lokalene. Partene var derfor enige om at leietakers manglende vedlikehold ikke hadde påført utleier noe økonomisk tap.

Kravet ble avvist av leietaker med henvisning til at regelen i § 10-3(2) var en erstatningsregel og at det derfor måtte foreligge et økonomisk tap.⁷⁰ Utleier på sin side la ned påstand om at regelen i § 10-3(2) var en objektiv regel om tapsutmåling, en slags normal tapsregel, og at det var tilstrekkelig at det forelå et objektivt avvik mellom avtalt og faktisk stand ved tilbakelevering.⁷¹

Førstvoterende formulerte den rettslige problemstillingen i saken slik:

”Spørsmålet i saken er altså om § 10-3 annet ledd gir utleier krav på dekning av nødvendige utgifter til å sette leieobjektet i avtalt stand ved tilbakelevering uten hensyn til om leietakers mislighold har påført utleier et økonomisk tap.”⁷²

Annenvoterende formulerte ikke en egen rettslig problemstilling.

5.1 Flertallets syn på saken

Flertallet på tre dommere la i saken til grunn at husll. § 10-3(2) måtte forstås som en erstatningsregel hvor det også var et krav om økonomisk tap. Flertallets votum ble formulert av førstvoterende dommer Bull.

Premissene i dommer Bulls votum vil redegjøres for og stedvis kommenteres nedenfor. Redegjørelsen vil dels skje i underkapitler inndelt etter hvilke rettskilder argumentasjonen tar utgangspunkt i.

⁷⁰ Se leietakers anførsler i HR-2019-781-A fra avsnitt 14 til 17.

⁷¹ Se utleiers anførsler i HR-2019-781-A fra avsnitt 19 til 23.

⁷² HR-2019-781-A avsnitt 27.

Mindretallet i saken sluttet seg til annenvoterende konstituert dommer Sæbøs votum, og det vil redegjøres for på samme måte etter gjennomgangen av dommer Bulls votum.

5.1.1 Ordlydstolkning

Bull begynner tidlig i sitt votum med å sitere hele § 10-3(2) fordi han mener systematikken og sammenheng i bestemmelsen har en viss betydning for tolkningsspørsmålet.⁷³ Bull legger til grunn at ordlyden i § 10-3(2) ikke i seg selv gir svar på om kravet på utbedringskostnader er betinget av et økonomisk tap hos utleier. Bull underbygger denne slutningen ved å vise til at ordlyden i § 10-3(2) kan forstås på to måter. Bestemmelsen kan, etter Bulls syn, leses til støtte for at et økonomisk tap ikke er et vilkår, og den kan leses som at bestemmelsen har et vilkår om økonomisk tap.⁷⁴

Bull tolker først § 10-3(2) som at den ” [...] oppstiller et substitutt for leietakerens plikt til naturalytelse ved leieforholdets avslutning, som går ut på tilbakelevering av husrommet i samme stand som ved overtakelsen: Er husrommet i dårligere stand enn avtalt eller fastsatt i § 10-2, transformeres plikten til en pengeytelse tilsvarende de nødvendige utgiftene til utbedring, men ikke mer enn dette.”⁷⁵ Denne tolkningen innebærer ikke et krav om økonomisk tap, og fremstår som en ren objektiv tolkning.

Deretter tolkes ordlyden som at det er nødvendig, men ikke tilstrekkelig, med leietakers mislighold for at et pengekrav på utbedringsutgifter skal utløses. Tolkningen er slik: ”At kravet gjelder utbedringsutgiftene og ikke økonomisk tap mer generelt, kan forklares med at disse utgiftene utgjør det normale tapet i slike situasjoner. Lovtekster er gjerne tilpasset normalsituasjonen som skal reguleres. Bestemmelsen kan med andre ord leses som en erstatningsbestemmelse, der de vanlige vilkårene for erstatning, inkludert økonomisk tap, gjelder så langt bestemmelsen selv ikke gir uttrykk for noe annet.”⁷⁶ Denne ordlydstolkningen åpner for at økonomisk tap er et vilkår. Ordlydstolkningen kan fremstå objektiv slik Bull argumenterer, men rent språklig innfortolker han i realiteten et vilkår i ordlyden gjennom sin henvisning til normalsituasjonen.

⁷³ HR-2019-781-A avsnitt 27.

⁷⁴ HR-2019-781-A avsnitt 28 og 29.

⁷⁵ HR-2019-781-A avsnitt 28.

⁷⁶ HR-2019-781-A avsnitt 29.

Bull beveger seg videre i sin drøftelse og anvender seg av en sammenligning mellom § 10-3(3) og 10-3(2) hvor han trekker frem at bestemmelsen i tredje ledd oppstiller en regel om ”erstatning” for ”annet tap” som følge av leietakers mislighold. Bull trekker frem at ettersom § 10-3(3) er en erstatningsregel bør 10-3(2) forutsetningsvis være det også.⁷⁷ Dette argumentet kan omtales som en systemtolkning hvor Bull trekker en slutning fra en regel i paragrafen til en annen.

Bull viser så til § 10-3(1) som ikke krever økonomisk tap, men trekker frem at han mener dette er et krav av noe annen art enn øvrige deler av § 10-3, da første ledd er krav på vederlag for fortsatt bruk.⁷⁸ Bull trekker her frem at § 10-3 også inneholder en regel som ikke er en erstatningsbestemmelse, men fordi kravet har en annen art enn reglene i § 10-3(2) og (3) har ikke § 10-3(1) vekt i tolkningen § 10-3(2). Paragraf 10-3(1) og (2) har likevel til felles at ordlydene deres objektivt sett ikke antyder et vilkår om økonomisk tap.

Bull konkluderer i sin ordlydstolkning med at lest i sammenheng med resten av bestemmelsen bør § 10-3(2) forstås som en erstatningsregel, og underbygger sin systemtolkning med at bestemmelsen stort sett er preget av erstatningsrettslig terminologi.⁷⁹ Det kan mot dette innvendes at reklamasjonsregelen i § 10-3(2) andre punktum og unntaket fra denne regelen i tredje punktum også kan fremstå som et utslag av den alminnelige lojalitetsplikten i kontraktsforhold ved at krav mot leietaker skal fremmes innen rimelig tid så lenge leietaker ikke er å bebreide for at eventuelt mislighold ikke oppdages av utleier ved tilbakelevering.

5.1.2 Forarbeider

Etter at Bull har gjort en tolkning av ordlyden i § 10-3(2) ser han videre til lovens forarbeider. Det trekkes frem at heller ikke forarbeidene løser spørsmålet i saken.⁸⁰ Buller skriver at forarbeidene til § 10-3(2) ikke kommenterer spørsmålet om økonomisk tap, men regelen omtales i NOU 1993: 4 og i Ot.prp. nr. 82 som en bestemmelse om objektivt ansvar.⁸¹ Det fremstår uklart hvilken betydning Bull mener den mangelfulle omtalen av spørsmålet om økonomisk tap tilknyttet § 10-3(2) har da dette ikke eksplisitt kommenteres. Bull trekker imidlertid frem en omtale av bestemmelsen i NOU 1993: 4 side 175, som han mener taler for

⁷⁷ HR-2019-781-A avsnitt 30.

⁷⁸ HR-2019-781-A avsnitt 31.

⁷⁹ HR-2019-781-A avsnitt 32.

⁸⁰ HR-2019-781-A avsnitt 33 første setning.

⁸¹ HR-2019-781-A avsnitt 33.

at § 10-3(2) er en ubetinget pengeforpliktelse ettersom kravet knyttes opp mot hva leietaker skal yte etter ”avtalen”.

Bull fremhever imidlertid at samme sted omtales § 10-3(2) som et erstatningskrav, om enn ikke som et ”ordinært” erstatningskrav.⁸² Bull kommenterer igjen ikke direkte i hvilken retning han mener denne omtalen i NOU 1993: 4 trekker. I neste avsnitt uttaler han imidlertid at ”[d]et kan også tale mot å se § 10-3 annet ledd som en bestemmelse som forutsetter økonomisk tap ...”⁸³ – noe som kan tale for at også det foregående avsnittet tilsynelatende talte mot, men dette syntes uklart ettersom det fokuseres på begrepsbruken ”erstatningskrav”.

Bull tar så tak i uttalelser fra NOU 1993: 4 igjen, nå på side 84 og 176, men denne gangen er det omtaler av regelen i § 10-3(3) som tolkes. Det dreier seg altså ikke om kommentarer i forarbeidene som direkte henvender seg til § 10-3(2). Bull trekker frem at det i relasjon til § 10-3(3) eksplisitt skrives at det må påvises at misligholdet har påført utleier et økonomisk tap. Det trekkes frem at ettersom omtalen av § 10-3(3) i forarbeidene eksplisitt forutsetter økonomisk tap, og dette ikke kommenteres til § 10-3(2), så kan det tale imot at det er et vilkår om økonomisk tap knyttet til § 10-3(2).⁸⁴ Dette er interessant ettersom Bull tidligere har vurdert det faktum at § 10-3(3) er en erstatningsregel dithen at også § 10-3(2) må være det.

Bull toner imidlertid ned betydningen av at forarbeidene til § 10-3(3) eksplisitt forutsetter økonomisk tap i tilfellene tredje ledd regulerer. Dette gjør han ved å igjen vise til at ”normalsituasjonen” § 10-3(2) regulerer vil være situasjoner hvor utleier har lidt økonomisk tap som tilsvarer utbedringskostnadene. Bull mener at fordi det i situasjoner hvor krav på nødvendige utgifter til utbedring fremmes, så vil det *normalt* foreligge et økonomisk tap hos utleier, og på grunn av dette er det ikke så nærliggende å kommentere et krav om økonomisk tap i forarbeidene som er tilknyttet § 10-3(2). Grunnen til at et vilkår om økonomisk tap særskilt nevnes i relasjon til tilfellene § 10-3(3) regulerer, mener Bull henger sammen med at spørsmålet om økonomisk tap er sentralt i disse tilfellene. Det forklares ikke nærmere hvorfor Bull mener spørsmålet om økonomisk tap er mer sentralt i relasjon til situasjonene § 10-3(3) regulerer enn situasjonene § 10-3(2) regulerer. Bull henviser bare til at spørsmålet er

⁸² HR-2019-781-A avsnitt 34.

⁸³ HR-2019-781-A avsnitt 35.

⁸⁴ Ibid.

”sentralt” fordi det kan være spørsmål om tap utover ” [...] *det som dekkes av første og annet ledd [...]*”.⁸⁵

I § 10-3(3) gis utleier rett til å kreve dekket ”annet tap” som følge av leietakers mislighold, og at et spørsmål om økonomisk tap er relevant da er selvvinnlysene. I § 10-3(1) gis imidlertid utleier rett på vederlag for fortsatt bruk, noe som ikke aktualiserer spørsmålet om økonomisk tap. Det at § 10-3(3) gir utleier rett på å få dekket økonomisk tap som følge av leietakers mislighold og da ikke er normert til nødvendige utgifter til utbedring, slik som 10-3(2) er, syntes likevel ikke klart å forklare hvorfor ikke spørsmålet om økonomisk tap er kommentert i relasjon til § 10-3(2) i forarbeidene.

I sin drøftelse av lovens ordlyd tidligere i sitt votum, viste også Bull til ”normalsituasjonen” § 10-3(2) regulerer. Han viste til normalsituasjonen hvor han la til grunn at ordlyden ikke utelukket at det kunne være et krav om økonomisk tap i § 10-3(2).⁸⁶ Det virker her som at Bull mener at utgiftene som omfattes av begrepet ”utbedringskostnader” som trekkes ut av en tolkning av § 10-3(2) i de aller fleste tilfeller vil representere et økonomisk tap for utleier, og som følge av dette trekker ”normalsituasjonen” i retning av at bestemmelsen i § 10-3(2) krever økonomisk tap.

Bull beveger seg videre i sin tolkning av forarbeidene til § 10-3. Nå vises det til uttalelser i forarbeidene som gjelder § 10-3(1). I NOU 1993: 4 på side 84 presenteres § 10-3(1) som en ”normaltapsregel”, som gjelder uavhengig av om det er påvist et konkret tap hos utleier. Det at det ikke er kommentert noe lignende til § 10-3(3), mener Bull trekker i retning av at § 10-3(2) er en erstatningsbestemmelse. Her snur Bull på en form for argument han tidligere har brukt til å trekke i retning av at § 10-3(2) ikke krever økonomisk tap. Fravær av omtale om økonomisk tap i forarbeidene direkte tilknyttet § 10-3(2), og tilstedeværelsen av omtale om økonomisk tap i forarbeidene til 10-3(3) er tidligere brukt som argument mot at § 10-3(2) krever økonomisk tap. Nå er tilstedeværelsen av omtale av om økonomisk tap tilknyttet § 10-3(1) et argument for at § 10-3(2) også krever det.

Bull underbygger imidlertid denne ulike vektingen av argumenter hentet fra forarbeidene ved å vise til at den gamle husleieloven av 1939 § 33 inneholdt en regel om rett til erstatning.

⁸⁵ HR-2019-781-A avsnitt 35.

⁸⁶ HR-2019-781-A avsnitt 29.

Paragraf 33 i husleieloven av 1939⁸⁷ omtales som langt på vei å tilsvare § 10-2 og § 10-3 i dagens husleielov. At § 33 i den gamle loven tilsvarer §§ 10-2 og 10-3 underbygges med å vise til ordlyden i § 33. I § 33 het det at ”forringelse” utover elde, alminnelig slit og mangler utleieren hadde plikt til å utbedre skulle ”erstattes av leieren”. Bull trekker frem at det etter tidligere rett var et vilkår at utleier hadde lidd et økonomisk tap. Når tidligere rett hadde et slikt vilkår, og det ikke kommenteres i forarbeidene til en tilsvarende bestemmelse i en nyere lov, bør de tolkes samsvarende.⁸⁸

Det kan i forbindelse med dette trekkes frem at det i omtalen av § 10-3 i NOU 1993: 4 uttales at ” [b]estemmelsen er i store trekk en videreføring av gjeldene regler, men inneholder også nydannelser.”⁸⁹ Det er derfor ikke helt klart om § 10-3(2) bør tolkes likt som § 33 i husleieloven av 1939.

Etter en relativt inngående behandling av forarbeidene og en henvisning til tidligere rett, syntes altså Bull å tolke § 10-3(2) som en erstatningsbestemmelse med krav om økonomisk tap. Bull har likevel ikke påvist klare uttalelser i forarbeidene som sier at § 10-3(2) har et vilkår om økonomisk tap.

Bull kunne henvist til omtalen i NOU 1993: 4 side 175 rett ovenfor delen han tolket hvor det fremgår at ” [m]edfører gjenoppretting uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, er leierens ansvar begrenset til den verdireduksjon endringene har medført.” Denne uttalelsen er knyttet til § 10-3(2) og henviser ganske klart til et vilkår om økonomisk tap, i særtilfellet.

5.1.3 Juridisk litteratur, underrettspraksis, hensynet til lovens system og reelle hensyn

Etter at lovens ordlyd og forarbeider er tolket av Bull, avslutter han sitt votum med henvisninger til juridisk litteratur, underrettpraksis og en mer generell hensynsbetraktning. Han begynner med å klargjøre at litteraturen ikke tar uttrykkelig stilling til spørsmålet i

⁸⁷ Lov 16. Juni 1939 nummer 6 Lov om husleie.

⁸⁸ HR-2019-781-A avsnitt 36.

⁸⁹ Se NOU 1993:4 under ”Kapitel 11. Leierens fraflytting m.m.” side 174 – 175.

saken.⁹⁰ Bull er relativt sparsommelig i sin henvisning til litteraturen, og nøyer seg med å vise til litteratur som kan underbygge begrunnelsen i sitt votum.

Det vises til Kobbe, Berle og Pind side 568, hvor det vises til samme uttalelse i NOU 1993: 4 side 175 som Bull selv viste til i sin gjennomgang av forarbeidene. Bull legger til grunn at forfatterne ikke bidrar med noe utover det som fremgår av forarbeidene i saken, og i lys av Bulls tolkning av forarbeidene trekker dette i retning av at § 10-3(3) er en erstatningsbestemmelse med vilkår om økonomisk tap.

Det vises videre til Wyllers kommentar til husleieloven på Gyldendal rettsdata i note 749. Bull skriver at Wyller viser til samme forarbeidsuttalelse som Kobbe, Berle og Pind. Denne rettsdatanoten er imidlertid blitt revidert etter avsigelse av dommen og fremstår nå i ny form, hvor dommen i HR-2019-781-A nevnes og § 10-3(2) ganske klart ikke omtales som en erstatningsregel med vilkår om økonomisk tap.⁹¹

Bull avslutter sin behandling av juridisk litteratur med en henvisning til Wyllers Boligrett hvor det fremgår at krav etter § 10-3(2) ikke er et alminnelig erstatningskrav som krever et særlig ansvarsgrunnlag, ”men det er likevel tale om et erstatningskrav av samme karakter som leiers krav ved mangelfull overlevering etter § 2-10 fjerde ledd”⁹². Bull går videre med å sitere ordlyden ”kreve erstattet” i husll. § 2-10(4), og syntes tilsynelatende å hente støtte til sitt standpunkt om at § 10-3(2) må tolkes som en erstatningsregel på bakgrunn av Wyllers sammenlikning mellom de to bestemmelsene. Likheten mellom § 2-10(4) og § 10-3(2) er delvis klar ettersom begge bestemmelser gir rett til dekning av nærmere definerte kostnader enn det en alminnelig erstatningsbestemmelse gjør.

Bull beveger seg videre fra juridisk litteratur til anført underrettspraksis, og konkluderer uten en nærmere redegjørelse med at underrettspraksisen for det aller meste syntes å forutsette økonomisk tap som et vilkår i § 10-3(2).⁹³ Det vises til en dom fra Borgarting lagmannsrett⁹⁴ hvor lagmannsretten tilsynelatende ikke oppstiller økonomisk tap som et vilkår for at utleier

⁹⁰ Se HR-2019-781-A avsnitt 37.

⁹¹ Dommen i HR-2019-781-A er datert den 25.04.2019 og Wyllers rettsdatanote 749 til husleieloven § 10-3(2) er revidert sist 30.04.2019, Wyller henviser ikke lenger til NOU 1993 : 4 side 175, Wyller gir uttrykk for at § 10-3(2) ikke er en erstatningsbestemmelse, men ”et krav på oppfyllelse” i notens nåværende form.

⁹² Wyller, Boligrett, side 388 i note 486, henvist til i HR-2019-781-A avsnitt 37 (sic).

⁹³ HR-2019-781-A avsnitt 38.

⁹⁴ Se Borgarting lagmannsretts dom i LB-2014-055677 under ”Lagmannsrettens ser slik på saken” avsnitt 3,4 og 5.

skulle kreve utbedringskostnader, men heller ikke avviser at det i saken kan foreligge et økonomisk tap.⁹⁵

Bulls siste argument for sitt standpunkt kommer i form av en generell henvisning til norsk lovs system for normale misligholdsbeføyelser. Disse legges til grunn å være henholdsvis heving, prisavslag og erstatning. Ettersom prisavslag og heving er uaktuelt i saken står man altså igjen med et erstatningskrav.⁹⁶ Dette argumentet syntes å ha betydning for Bull, men en henvisning til prisavslag når saken gjelder misligholdsbeføyelser for en utleier syntes noe spesielt da en utleier aldri vil ha anledning til å kreve et prisavslag fra leietaker.

Avslutningsvis avviser Bull en påstand fra ankemotparten. Påstanden går på at en tolkning av § 10-3(2) med vilkår om økonomisk tap kan føre til at en leietaker kan tjene på å misligholde. For eksempel i tilfeller hvor leien er satt lavt i bytte mot en utvidet vedlikeholdsplikt. Bull avviser relevansen av dette hensynet ettersom han mener tilfellet er lite praktisk av den grunn at det er leietaker, som etter hans syn, må tåle konsekvensene av manglende vedlikehold. Bull underbygger sitt syn på hensynet ved å vise til at et krav om økonomisk tap i sin alminnelighet har som konsekvens at en part som misligholder kan slippe unna et krav om erstatning, dette er altså ikke et særlig problem i relasjon til § 10-3(2).⁹⁷

En kan spørre seg hvorfor det faktisk at et vilkår om økonomisk tap i sin alminnelighet kan medføre at en part som misligholder en kontrakt slipper unna ansvar bør ha noe å si.

5.2 Mindretallets syn på saken

Mindretallet i saken er representert ved konstituert dommer Sæbøs votum, og får tilslutning fra dommer Bergsjø. Mindretallet legger til grunn av det ikke er et vilkår om økonomisk tap tilknyttet § 10-3(2) og omtaler ikke regelen som en erstatningsregel.

Mindretallet konkluderer likevel med at bestemmelsen må tolkes innskrenkende slik at leietaker ikke er forpliktet til å dekke utbedringskostnader i de tilfeller hvor utbedringen ikke tjener noe fornuftig formål.⁹⁸ Den innskrenkede tolkningen mindretallet legger til grunn er interessant og er blant annet dels tilsluttet av Kåre Lilleholt i sin kommentarartikkel til

⁹⁵ HR-2019-781-A avsnitt 38.

⁹⁶ HR-2019-781-A avsnitt 39.

⁹⁷ HR-2019-781-A avsnitt 39 og 41.

⁹⁸ HR-2019-781-A avsnitt 57.

dommen i Nytt i Privatretten.⁹⁹ Den innskrenkende tolkningen vil likevel ikke behandles inngående ettersom den er mindre sentral for oppgavens hovedproblemstilling. Dette fordi den innskrenkende tolkningen skjer under forutsetning av at § 10-3(2) ikke har et vilkår om økonomisk tap, og dels av hensyn til ordgrensen i denne oppgaven.

Dommer Bulls votum vil nå redegjøres for og kort kommenteres underveis inndelt i underkapitler med bakgrunn i hvilke rettskilde som tolkes.

5.2.1 Ordlydstolkning

Sæbø tolker i motsetning til førstvoterende ordlyden i § 10-3(2) kun på én måte. Sæbø begynner med å tolke ordlyden til § 10-3(2) første punktum isolert, og siterer også bare § 10-3(2) første punktum. Sæbø legger til grunn at utleier kan ”[...] *kreve dekket utgifter til utbedring av mangler om husrommet ikke er tilbakelevert slik leietaker plikter etter avtale eller husleieloven § 10-2.*”¹⁰⁰

Sæbø ser særskilt på begrepet ”nødvendig” i ordlyden, og tolker dette ”[...] *som at utleier ikke kan kreve mer enn det som trengs for å bekoste utbedringen, altså som en parallell til den alminnelige tapsbegrensningsplikten ved erstatningsansvar i og utenfor kontraktsforhold.*”¹⁰¹

Sæbø konkluderer deretter med at ordlyden i bestemmelsen ikke gir noen holdepunkter for at det skal gjelde et vilkår om økonomisk tap. Sæbø legger altså til grunn en objektiv tolkning av ordlyden i § 10-3(2), men han trekker også sammenligninger til erstatningsretten ved å vise til tapsbegrensningsplikten.

Sæbø ser i likhet med førstvoterende på § 10-3(3), og trekker frem at denne bestemmelsen eksplisitt omtaler erstatning av tap, og ikke plikt til å dekke utgifter til utbedring av mangel.¹⁰² Sæbø uttaler imidlertid at § 10-3(3) ikke gir veiledning for tolkningen av § 10-3(2). Sæbø redegjør ikke for hvorfor han konkluderer med at § 10-3(3) ikke gir noen veiledning i saken eksplisitt. Det avgjørende for Sæbø sin konklusjon til 10-3(3) sin relevans for saken, syntes å være at bestemmelsen gjelder ”annet tap” og ikke gir en like klar begrensning i hva som kan kreves av utleier på samme måte som § 10-3(2).

⁹⁹ Lilleholt (2019) side 11 til 12.

¹⁰⁰ HR-2019-781-A avsnitt 49.

¹⁰¹ HR-2019-781-A avsnitt 49.

¹⁰² HR-2019-781-A avsnitt 51.

5.2.2 Forarbeider, juridisk litteratur og underrettspraksis

Sæbø beveger seg videre til en tolkning av forarbeidene og viser til samme uttalelse i forarbeidene som dommer Bull gjør i NOU 1993: 4 på side 175. Sæbø siterer først et mindre utdrag av uttalelsen på side 175: ”[u]tleiers krav på dekning av utgifter til utbedring m.m. står i en særstilling; det er ikke tale om et ordinært erstatningskrav som følge av mislighold idet utleieren ikke krever noe mer eller noe annet enn hva leieren ifølge avtalen var forpliktet til å yte”. Sæbø legger til grunn at denne uttalelsen tilsier at kravet ikke er et erstatningskrav, men et pengekrav som tilsvarer det utbedring vil koste, uten noe krav om økonomisk tap hos utleier.¹⁰³

Sæbø går videre i forarbeidsuttalelsen og siterer passasjen hvor NOU-utvalget omtaler ansvarsgrunnlag for bestemmelsen. Sæbø trekker i den forbindelse frem at ”(d)et kan synes som om lovgiver ikke klart har sett problemet med forholdet mellom utbedringsutgifter og tap, noe som svekker den vekt det ellers kunne være naturlig å legge på forarbeidene ved lovtolkningen.”¹⁰⁴ Sæbø konkluderer her med at forarbeidene ikke gir uttrykk for en klar lovgivervilje med hensyn til spørsmålet i saken. Samtidig fremlegger han det sentrale i sitt votum; problemet med forholdet mellom utbedringsutgifter og tap. Det er distinksjonen mellom innholdet i disse to begrepene som er det sentrale for Sæbø.

Sæbø legger videre til grunn at juridisk litteratur og underrettspraksis heller ikke syntes å ha sett dette problemet.¹⁰⁵ Dette foranlediger derfor en mer formåls- og konsekvensorientert tolkning av bestemmelsen, all den tid lovgiverviljen og øvrige kilder er uklare.

5.2.3 Formåls- og hensynstolkning

Det sentrale for Sæbø i sin tolkning av bestemmelsen er som redegjort ovenfor distinksjonen mellom det faktiske innholdet i begrepene utbedringsutgifter og tap. Sæbø forklarer distinksjonen mellom begrepen på denne måten:

”Mens utbedringsutgiftene er det beløp utleier trenger for å utbedre manglene, er det eventuelle tapet differansen mellom utleiers formuesstilling med og uten misligholdet,

¹⁰³ HR-2019-781-A avsnitt 50.

¹⁰⁴ Ibid. siste punktum.

¹⁰⁵ HR-2019-781-A avsnitt 52.

*forenklet sagt den eventuelle verdireduksjon på den faste eiendom som følge av misligholdet.*¹⁰⁶

Denne distinksjonen er sentral for hva utleier vil kunne ha krav på etter § 10-3(2). Sæbø presiserer at mislighold som gir krav på utbedringsutgifter i mange tilfeller vil innebære et tap for utleier, men han har en ulik oppfatning enn førstvoterende dommer Bull vedrørende hvor klart det er at utleier vil ha lidd økonomisk tap når leietaker misligholder ved mangelfull tilbakelevering etter avtale eller § 10-2.¹⁰⁷

Sæbø skriver eksplisitt at han mener regelen i § 10-3(2) blir en ”vesentlig bedre regel” om den tolkes slik at det ikke er noe krav om at utleier er blitt påført tap for å kunne kreve utbedringsutgifter, enn om regelen tolkes som en erstatningsregel.¹⁰⁸ Sæbø syntes å argumentere for at regelen bør tolkes som en forpliktelsesregel fordi regelens formål bedre blir ivaretatt ved en slik tolkning.

Sæbø gjør med utgangspunkt i sin distinksjon mellom utbedringsutgifter og økonomisk tap en formåls og konsekvenstolkning av § 10-3(2) hvor han redegjør for bestemmelsens faktiske utfall om man tolker den som en erstatningsbestemmelse.

Sæbø viser til et tilfellet hvor en utleier leier ut en enebolig i et bynært strøk hvor etterspørselen etter fast eiendom er stor som følge av ønske om utbygging og fortetning. I et slik tilfelle vil utleier ved endte leieforhold ikke nødvendigvis ha lidd et økonomisk tap ved leietakers mislighold, ettersom markedsværdien til tomten hvor boligen står ikke blir påvirket av misligholdet. Om utleier i dette tilfellet ikke ønsker å selge boligen for å få realisert markedsværdien av den, vil utleier måtte dekke utbedringsutgifter leietaker etter avtalen eller § 10-2 var forpliktet til å yte, ettersom hennes formuesstilling ikke er forringet som følge av leietakers mislighold.¹⁰⁹

Sæbø skriver det ikke eksplisitt, men syntes implisitt å vurdere den skisserte konsekvensen av og tolke regelen som en erstatningsregel som urimelig.

Sæbø er likevel av den oppfatning at reglen i dommens konkrete tilfellet må tolkes innskrenkende ettersom utbedringsutgiftene ikke tjener noe fornuftig formål. Til støtte for

¹⁰⁶ HR-2019-781-A avsnitt 53.

¹⁰⁷ HR-2019-781-A avsnitt 54.

¹⁰⁸ HR-2019-781-A avsnitt 53.

¹⁰⁹ HR-2019-781-A avsnitt 55.

innskrenkende tolkning vises det til unntaket fra leietakers plikt til å sette husrommet tilbake til opprinnelig stand i § 10-2(3), hvor plikten vil ”medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap”. Det trekkes også linjer til andre lover for å underbygge at unntaket i § 10-2 utgjør et allment formuerettslig prinsipp.¹¹⁰ Denne ”innskrenkende” tolkningen bør det også trekkes frem at har støtte i forarbeidene, slik det er skissert ovenfor i kapittel 3.2.

5.3 Analyse av de ulike begrunnelsene til flertallet og mindretallet

Flertallet og mindretallet i HR-2019-781-A har ulike begrunnelser for sine standpunkt i dommen, og de to begrunnelsene vil nå kommenteres nærmere og sammenliknes. Jeg vil forsøke å vurdere styrker og svakheter ved argumentasjonen og rettskildebruken hos flertallet og mindretallet.

Det skal også vurderes om dommen i HR-2019-781-A representerer et klart prejudikat for tolkningen av § 10-3(2), og undersøkes om det er rettskildemessig dekning for å kunne argumentere for at flertallets begrunnelse i saken kan fravikes i fremtiden.

5.3.1 Analyse og kritiske synspunkter til begrunnelsene

En av de tydeligste forskjellene på flertallet og mindretallets begrunnelse i saken er de ulike synspunktene som presenteres med hensyn til om leietakers mislighold av avtalen eller det som følger av § 10-2 normalt vil påføre utleier et økonomisk tap. Flertallet argumenterer for at det i normaltillfellene hvor leietaker har misligholdt sine plikter, så vil det også foreligge et økonomisk tap hos utleier.¹¹¹ Mindretallet er mindre bastante i sitt syn på normaltillfellene, og trekker frem at det ikke ”ikke sjelden” vil være tilfellet at utbedringsutgiftene overstiger utleiers tap, eller at misligholdet ikke har påført utleier et økonomisk tap.¹¹²

Det er også grunn til å stille spørsmål ved flertallets ordlydstolkning i saken. Flertallet legger i utgangspunktet til grunn at ordlyden i § 10-3(2) ikke svarer på om krav på utbedringsutgifter er betinget av økonomisk tap hos utleier.¹¹³ Flertallet utelukker imidlertid ikke en mulig ordlydstolkning av bestemmelsen uten et vilkår om økonomisk tap. Flertallet unnlater likevel å kommentere at ordlyden i § 10-3(2) i seg selv klart sier at utleier kan ”kreve dekket

¹¹⁰ HR-2019-781-A avsnitt 57 til 59.

¹¹¹ HR-2019-781-A avsnitt 29 og avsnitt 35.

¹¹² HR-2019-781-A avsnitt 54 andre setning.

¹¹³ HR-2019-781-A avsnitt 28 første setning.

nødvendige utgifter til utbedring”. Lovens ordlyd gir derfor ingen holdepunkter for at økonomisk tap er nødvendig for at utbedringsutgifter skal kunne kreves, noe som eksplisitt kommenteres av mindretallet.¹¹⁴ Flertallets unnlattelse av å vurdere nærmere hvorfor lovgiver har valgt å formulere ordlyden som at utleier kan ”kan kreve dekket”, blir derfor stående ubesvart. Dette kan sies å svekke flertallets begrunnelse i saken.

Flertallet konsentrerer seg deretter om begrepet ”utbedringsutgifter”. Det trekkes frem at grunnen til at § 10-3(2) gir utleier krav ”utbedringsutgifter” og ikke ”økonomisk tap” mer generelt er at utbedringsutgiftene utgjør det normale tapet i slike situasjoner. Dette underbygges ved å vise til at lovtekster gjerne er tilpasset normalsituasjoner.¹¹⁵ Flertallet underbygger altså sitt valg i ordlydstolkningen av ”nødvendige utgifter til utbedring” med en relativt snau ordlydstolkning, og innfortolker reelt sett et vilkår i bestemmelsen uten at denne innfortolkningen direkte underbygges av konkrete rettskilder.

Det er også grunn til å nevne at flertallet i sin ordlydstolkning unnlater å nevne at det gjøres en innskrenkende eller presiserende tolkning i ordlyden av ”nødvendige utgifter til utbedring”, som gir krav på ”utbedringsutgifter”, slik flertallet tolker § 10-3(2). Flertallet legger til grunn at de nødvendige utgiftene til utbedring i de aller fleste tilfeller vil samsvare med utleiers økonomisk tap, eller at det er lovgivers synspunkt at mislighold av avtale eller plikten etter § 10-2 vil utgjøre et økonomisk tap. Dette er bemerkelsesverdig ettersom saken Høyesterett behandler aktualiserer at det ikke nødvendigvis trenger å være samsvar mellom utbedringsutgifter og økonomisk tap.

Slik det ble presentert i innledningen til dette delkapittelet, er en av de tydeligste forskjellene på flertallet og mindretallets begrunnelse knyttet til deres syn på normalsituasjonen som § 10-3(2) regulerer. Der flertallet argumenterer for at tilfeller hvor leietaker misligholder som oftest vil resultere i et økonomisk tap hos utleier, har mindretallet et annet syn. Mindretallet gjør en mer inngående ordlydstolkning av hva som ligger i ”nødvendige utgifter til utbedring” og konkluderer med at ordlydens innhold ikke trenger å være synonymt med økonomisk tap. Det fremstår som helt naturlig og nødvendig å foreta en nærmere tolkning av ordlyden i relasjon til spørsmålet i saken, og flertallets unnlattelse av å gjøre en liknende tolkning av ordlyden kan sies å svekke det rettskildemessig grunnlaget for deres begrunnelse.

¹¹⁴ HR-2019-781-A avsnitt 49.

¹¹⁵ HR-2019-781-A avsnitt 29.

Det er også av interesse at flertallet ikke finner eksplisitte uttalelser i forarbeidene for at det er et krav om økonomisk tap i § 10-3(2). Flertallets mest tungtveiende slutning fra forarbeidene, til støtte for deres synspunkt, syntes å være at forarbeidene ikke kommenterer spørsmålet om økonomisk tap i relasjon til § 10-3(2). Dette stemmer ikke da forarbeidene til § 10-3(2) inneholder en omtale av at utleiers krav på utbedringsutgifter begrenses til *verdireduksjonen* når krav på gjenoppretting medfører uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap.¹¹⁶

Et av momentene som trekkes frem av flertallet er at § 10-3(1) presenteres som en normal tapsregel som gjelder uten hensyn til om det er påvist et konkret tap i forarbeidene, at noe likende ikke sies om § 10-3(2) vurderes dithen at bestemmelsen har et vilkår om økonomisk tap knyttet til seg, særlig siden § 10-3(2) sin ekvivalent i husleieloven av 1939 § 33 inneholdt en regel om erstatning.¹¹⁷ Det fremgår likevel av forarbeidene at § 10-3 også inneholder nydannelser som gjør det usikkert om tidligere rett bør være veiledende.¹¹⁸ Se også redegjørelsen for ulikheten mellom § 33 i den gamle husleieloven og § 10-3 i den nye i kapittel 3.2 på side 15 og 16 i denne oppgaven.

Mindretallet vurderer imidlertid forarbeidenes antatte taushet omkring spørsmålet om økonomisk tap i relasjon til 10-3(2) som at lovgiver ikke har sett problemet som saken reiser. De konkluderer derfor med at det ikke kan legges like stor vekt på forarbeidene som en i alminneligheten ville gjort.¹¹⁹ Det er interessant å se at flertallet da syntes å identifisere en lovgivervilje om at § 10-3(2) er en erstatningsbestemmelse basert på taushet i forarbeidene, særlig når mindretallet tolker tausheten som at lovgiver ikke har sett problemet og derfor ikke tatt eksplisitt stilling til det.

Det er imidlertid ikke korrekt at forarbeidene til § 10-3(2) ikke nevner noe i det hele tatt om økonomisk tap som vilkår, som det er redegjort for i kapittel 3.2 og nevnt ovenfor. Selv om forarbeidene kan fremstå noe uklare til om § 10-3(2) har et vilkår om økonomisk tap, fremstår flertallets tolkning som den med minst rettskildemessig vekt bak seg.

¹¹⁶ NOU 1993: 4 side 175.

¹¹⁷ HR-2019-781-A avsnitt 36.

¹¹⁸ NOU 1993: 4 side 174.

¹¹⁹ HR-2019-781-A avsnitt 50.

5.3.2 Er dommen i HR-2019-781-A et klart prejudikat for tolkning av § 10-3(2)?

I lys av redegjørelsen i kapittelet ovenfor er det spørsmål om HR-2019-781-A representerer et klart prejudikat for tolkning av § 10-3(2). Det er flere argumenter som svekker dommens verdi som prejudikat. For det første har dommen en 3/2 dissens, noe som i seg selv svekker dommens verdi som prejudikat. For det andre kan det settes spørsmåltegn ved flertallets syn i saken på en del punkter som illustrert ovenfor i 5.3.1. Det er også grunn til å nevne at rettskildene flertallet benytter seg av er flertydige og dels uklare som illustreres av mindretallets begrunnelse. På den annen side er det klart at dommens rettssetning på grunn av prejudikatslæren må tas hensyn til ved tolkning av § 10-3(2).

I tiden etter at dommen i HR-2019-781-A ble avsagt har Borgarting lagmannsrett avsagt dommen i LB-2016-148055 hvor Høyesterettsdommen anvendes som et prejudikat for at § 10-3(2) må tolkes som en erstatningsbestemmelse med vilkår økonomisk tap. Dommen er nærmere redegjort for i kapittel 3.2 ovenfor om underrettspraksis, og som det trekkes frem der gjør lagmannsretten en form for harmonerende tolkning av flertallet og mindretallets begrunnelse i sin tolkning av Høyesterettsdommens betydning for deres sak. Den harmonerende tolkningen kan det settes spørsmåltegn ved ettersom den syntes å forutsette at utbedringsutgifter uten fornuftig formål ikke vil representere et økonomisk tap for utleier, og derfor må avvises. Dette trenger ikke være tilfellet, som redegjort for i kapittel 3.2. Avgjørelsen fra lagmannsretten illustrerer likevel at dommen i HR-2019-781-A respekteres som prejudikat av underliggende domstoler, og dette kan tale for at flertallets tolkning av bestemmelsen bør følges. Lagmannsrettens unøyaktige tolkning av HR-2019-781-A gjør likevel at Høyesterettsdommens prejudikatsverdi kan fremstå som uklar.

Det er også grunn til å påpeke en svakhet i rettssetningen flertallet i HR-2019-781-A konkluderer med. En svakhet i form av en uklarhet ved de faktiske følgene av å tolke § 10-3(2) som en erstatningsbestemmelse. Problemet er utmåling av et erstatningskrav med hjemmel i § 10-3(2). Utgangspunktet i erstatningsretten er at erstatningen skal dekke det fulle økonomiske tapet.¹²⁰ Hvis en legger flertallet i Høyesterett sin rettssetning til grunn så er det nødvendig, men ikke tilstrekkelig med leietakers mislighold ved tilbakelevering. Det må også foreligge et økonomisk tap. Om det da foreligger et økonomisk tap og dette tapet er mindre enn de bevislige *nødvendige* utgiftene til utbedring oppstår spørsmålet om utleier da bare vil

¹²⁰ Wilhelmsen/Hagland (2017), side 316 under punkt 23.2.

få dekket det økonomiske tapet eller få dekket de nødvendige utgiftene. Ordlyden i § 10-3(2) er ganske klar, men rettssetningen til flertallet i Høyesterett løser ikke denne uklarheten.

I lys av mindretallets begrunnelse i HR-2019-781-A og de slutninger som er gjort i tolkningen av § 10-3(2) og relevante rettskilder i forgående delkapitler, er det ikke utenkelig at Høyesterett i en senere sak kan komme til et annet resultat i fremtiden om det blir prosedert på at § 10-3(2) ikke har noe vilkår om økonomisk tap.

6 Oppsummering og konklusjon

I denne oppgaven har § 10-3(2) blitt utredet. Oppgavens hovedproblemstilling har vært om § 10-3(2) er en erstatningsregel med vilkår om økonomisk tap.

Ovenfor i kapittel 5.3.2 er det tatt til orde for at flertallet i HR-2019-781-A sin begrunnelse og tolkning av § 10-3(2) kan komme til å bli fraveket om det prosederes på det i fremtiden. I den forbindelse bør det likevel nevnes at resultatet i dommen ikke nødvendigvis hadde blitt annerledes.

I min egen tolkning av § 10-3(2) i denne oppgaven har jeg konkludert med at bestemmelsen i utgangspunktet ikke har et vilkår om økonomisk tap knyttet til seg. Utleier vil ha krav på nødvendige utgifter til utbedring om husrommet ikke blir tilbakelevert i samsvar med avtale eller det som følger av § 10-2. Det er altså tilstrekkelig at husrommet ikke er i avtalt eller lovbestemt tilstand for at krav etter § 10-3(2) kan føre frem.

Kravet utleier har rett på er *nødvendige* utgifter til utbedring, altså den sannsynliggjorte summen penger utleier trenger for å sette husrommet i avtalt eller lovmessig tilstand.

Jeg konkluderte imidlertid med at det gjelder et vilkår om økonomisk tap for krav etter § 10-3(2) når utgiftene som kreves skal gå til gjenoppretting av leietakers uberettigede endringer og gjenoppretting medfører uforholdsmessige kostnader eller urimelig verditap. Da blir utleiers krav begrenset til det økonomiske tapet vedkommende har som følge av de ulovlige endringene som er gjort på husrommet.

Begrunnelsen for at utleiers krav kan bli begrenset til det økonomiske tapet er kommentaren i forarbeidene som sier at regelen i § 10-3(2) viser tilbake på regelen i § 10-2. Det innebærer at utleier bare kan kreve utgifter til gjenoppretting som ligger innenfor rammene av § 10-2(3).¹²¹

Paragraf 10-2(3) sier at utleieren ”[...] ikke i noe tilfelle [kan]¹²² kreve husrommet satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleieren kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leieren ikke hadde rett til å utføre.”

¹²¹ NOU 1993: 4 side 175.

¹²² Min endring.

Mindretallet i HR-2019-781-A legger til grunn at § 10-2(3) gir uttrykk for et alminnelige formuerettslig prinsipp.¹²³ Det kan derfor være slik at utleiers krav på utbedringsutgifter generelt ikke kan føre frem om utbedringen medfører uforholdsmessige kostnader eller urimelig verditap. Dette kan også underbygges med ordlyden i § 10-2(3).

Dette syntes også å ha god støtte i ordlyden til § 10-3(2) når det henvises til at kravet gjelder ”nødvendige utgifter”. Det å kreve utgifter for et utbedringsarbeid som ikke gjennomføres fremstår ikke som nødvendig, og utgjør derfor uforholdsmessige kostnader. Lilleholt syntes også å trekke frem dette, men tar ikke klar standpunkt.¹²⁴

Etter § 10-2(3) og i følge forarbeidene til § 10-3(2) kan utleier likevel ha rett på å få dekket sitt økonomiske tap som følge av leietakers uberettigede endringer om gjenoppretting medfører uforholdsmessige kostnader eller urimelig verditap. Derfor kan et spørsmål om utleier har økonomisk tap ha relevans i relasjon til § 10-3(2).

Partene i HR-2019-781-A var enige om at utleier ikke hadde et økonomisk tap og utleier krevde utbedringsutgifter for arbeider som ikke ble gjennomført, som da ikke hadde noe fornuftig formål, som igjen kan omtales som uforholdsmessige kostnader som kan avvises. Flertallet kan derfor sies å ha konkludert med rett resultat, men etter mitt syn ikke kommet til dette resultatet med korrekt begrunnelse.

Slik jeg tolker regelen har mindretallets begrunnelse og tolkning best rettskildemessig dekning. Likevel har Høyesterettsavgjørelsen i seg selv selvsagt en tung rettskildemessig vekt.

Konklusjonen til oppgavens hovedproblemstilling er derfor at § 10-3(2) ikke normalt har et krav om økonomisk tap, men at spørsmålet om utleier har et økonomisk tap kan være relevant i situasjoner hvor utleier lider tap som følge av leietakers uberettigede endringer og gjenoppretting av det medfører uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap.

¹²³ HR-2019-781-A avsnitt 59.

¹²⁴ Lilleholt (2019) side 12.

Litteraturliste

Lover

Lov 26. mars 1999 nummer 17 om husleieavtaler (husleieloven)

Lov 16. Juni 1939 nummer 6 Lov om husleie. (opphevet)

Lov 13.juli 1993 nummer 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Lovforarbeider

Norges offentlige utredninger

NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler

Odelstingsproposisjoner

Ot.prp.nr.82 (1997-1998) Lov om Husleieavtaler (husleieloven)

Dommer og kjennelser

Høyesterett

HR-2019-781-A

Rt. 2000 s.199

Rt.1992 s.1469 *Leiebildommen*

Lagmannsrettene

Borgarting

LB-2016-148055

LB-2014-055677

Hålogaland

LH-2016-149425

Agder

LA-2015-103318

Litteratur

Aulstad (2009): Aulstad, Johan Greger, ”Tilbakelevering av lokale”, *Tidsskrift for eiendomsrett 2009 s. 13-48 – (TFEI-2009-13)*.

Kobbe/Berle/Pind (2000): Berle, Henriette Løken, Harald S. Kobbe og Anders Pind, *Kobbes kommentar til husleieloven*, 1. utgave, Oslo: Cappelen Akademisk Forlag.

Lilleholt: Lilleholt, Kåre, ”Utleigaren fekk ikkje dekt kostnader til istandsetjing som han ikkje hadde hatt – HR-2019-781-A”, *Nytt i Privatretten Nr.2/2019 – 21. årgang side 11 til 12*.

Parelius/Bragdø-Ellenes (2010): Parelius, Line og Sverre Bragdø-Ellenes, *Husleieavtaler*, 2. utgave, Oslo: Fagbokforlaget.

Wilhelmsen/Hagland (2017): Wilhelmsen, Trine-Lise og Birgitte Hagland, *Om erstatningsrett – Med utgangspunkt i tekster av Peder Lødrup*, 1. utgave, Oslo: Gyldendal Akademisk.

Wyller (2009): Wyller, Christian Fr, *Boligrett*, 5. revidert utgave, Christian Fr. Wyller.

Wyller (2019): Wyller, Christian Fr. Gyldendal Rettsdata, *Norsk lovkommentar: Husleieloven*, note 749 til husll. § 10-3(2), Rettsdata.no(lest 22. November 2019)