



NORGES HØYESTERETT

Den 24. februar 2004 avsa Høyesterett dom i

HR-2004-00378-A, (sak nr. 2003/1144), sivil sak, anke:

Staten v/Kommunal- og
regionaldepartementet

(Regjeringsadvokaten
v/advokat Amund Noss – til prøve)

mot

Borettslaget Haakon Tveters vei 8

(advokat Jan-Erik Nielsen – til prøve)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Oftedal Broch**: Saken gjelder vilkårene for forkjøpsrett til en eiendom med hjemmel i lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder, heretter kalt leiegårdsloven. Det avgjørende spørsmålet er om et garasjeanlegg skal anses som næringsareal eller boligareal.
- (2) Eiendommen Haakon Tveters vei 8 i Oslo består av et kjøpesenter og et høyhus i 8 etasjer med til sammen 60 mindre 1, 2 og 3-roms leiligheter fordelt på 2.–7. etasje, samt et garasjeanlegg i kjelleretasjen. Det spørsmål som foreligger i saken, er om mer enn halvparten av eiendommens bruksareal er innredet til beboelse. I så fall har kommunen forkjøpsrett etter leiegårdsloven § 1.
- (3) Haakon Tveters vei 8 ble 18. november 1998 overdratt til Aristo Prosjekt AS, heretter kalt Aristo. Det kom raskt til en diskusjon mellom kjøper og Oslo kommune om eiendommen falt inn under reglene om kommunal forkjøpsrett. Den 17. mars 1999 fattet bystyret vedtak om å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kommunen fant at mer enn halvparten av bruksarealet var innredet til bolig. Da var 1/3 av garasjeanleggets bruksareal ansett som ”innredet til beboelse” ut fra at denne andel av garasjeplassene faktisk var utleid til beboerne.

- (4) Beboerne stiftet i januar 1999 Borettslaget Haakon Tveters vei 8, som fikk eiendommen overskjøttet til seg i mars 2000.
- (5) Aristo klaget vedtaket til fylkesmannen, og hevdet at det ikke forelå forkjøpsrett for kommunen. Etter først å ha opprettholdt kommunens vedtak, omgjorde fylkesmannen 30. juni 2000 sitt første vedtak. Ved behandlingen for fylkesmannen var det uenighet mellom kommunen og Aristo på en rekke mindre punkter med hensyn til hva som var innredet til beboelse. Det var videre blitt klarlagt at av 76 parkeringsplasser i garasjeanlegget var 23 leid bort til leieboere i huset. Fylkesmannen la følgelig til grunn at 23/76 av garasjeanlegget skulle tillegges boligdelen.
- (6) Fylkesmannen kom til at næringsandelen utgjorde størsteparten av bruksarealet med 51,23 %. Dermed tilfredsstilte ikke eiendommen kravet i leiegårdsloven § 1, og kommunen hadde følgelig ikke forkjøpsrett. Konsekvensen var at både kommunens vedtak om å nytte forkjøpsretten og fylkesmannens vedtak som forkastet klagen, var ugyldige. Fylkesmannen hadde da omgjøringsrett etter forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c. Borettslaget påklagde omgjøringsvedtaket. Kommunal- og regionaldepartementet tok ikke klagen til følge.
- (7) Borettslaget gikk til søksmål mot staten v/Kommunal- og regionaldepartementet. Oslo tingrett avsa dom 18. mars 2002 med slik domsslutning:
- ”1. Staten v/Kommunal- og regionaldepartementet frifinnes.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke.”
- (8) I det sentrale spørsmål om hvordan garasjearealet skulle vurderes, tok retten utgangspunkt i at det var byggets eier som fritt disponerte over samtlige garasjeplasser i kjelleren. Retten mente at dersom parkeringsanlegget skulle ses som del av boligarealet, måtte det baseres på at leie av oppstillingsplasser var et vilkår for og inngikk som ledd i leie av boligen. Da ingen av leilighetene hadde slike klausuler, kom retten til at parkeringsarealet ikke for noen del kunne anses som ”innredet til beboelse”. Boligarealet utgjorde da klart mindre enn halvparten av det totale bruksarealet.
- (9) Borettslaget anket til Borgarting lagmannsrett, som avsa dom 14. juli 2003 med slik domsslutning:
- ”1. Kommunal- og regionaldepartementets vedtak er ugyldig.
2. I saksomkostninger for tingretten betaler staten ved Kommunal- og regionaldepartementet 99 880 –nittitusenåttehundreogåtti – kroner til Borettslaget Haakon Tveters vei 8 senest to uker etter forkynnelsen av denne dommen, med tillegg av renter etter den rentesatsen som gjelder til enhver tid etter lov om renter ved forsinket betaling § 3 første ledd første punktum, for tiden 12 – tolv – prosent per år, fra forfall til beløpet betales.
3. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler staten ved Kommunal- og regionaldepartementet 206 798 –tohundreogsekstusensjuhundreogtjue – kroner til Borettslaget Haakon Tveters vei 8 senest to uker etter forkynnelsen av denne dommen, med tillegg av renter etter den rentesatsen som gjelder til enhver tid etter lov om renter ved forsinket betaling § 3 første ledd første punktum, for tiden 12 – tolv – prosent per år, fra forfall til beløpet betales.”

- (10) Også for lagmannsretten var spørsmålet om parkeringsanleggets klassifisering avgjørende. Lagmannsretten tok utgangspunkt i en helhetsbetraktning om hvordan det i denne konkrete eiendommen var naturlig å fordele garasjeanlegget mellom bolig- og næringsdelen. Momenter i vurderingen var hvilken funksjon arealet var ment å ha og hvilke formål det var tatt sikte på at garasjeplassene skulle tilgodese. Det store antall leiligheter i eiendommen sammen med det bygningstekniske forhold at tilgang til anlegget fant sted gjennom boligdelens heis, tilsa at en betydelig del av anlegget måtte anses tilknyttet leilighetene. Parkeringsnormene for utbygging av boliger måtte, selv om de bare var veiledende, bli tillagt atskillig betydning. Lagmannsretten anså det naturlig at halvparten av parkeringsarealet måtte høre til boligarealet. Iallfall måtte et forsiktig anslag være 0,5 garasjeplass pr. leilighet, det vil si 30 parkeringsplasser. Dette ga eiendommen en større andel boligareal enn næringsareal, og departementets vedtak var dermed ugyldig.
- (11) Staten v/Kommunal- og regionaldepartementet har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Saken står i samme stilling som for lagmannsretten, likevel slik at saken for Høyesterett utelukkende gjelder hovedspørsmålet – garasjeanleggets tilordning. De andre og mindre spørsmål, der partene var uenige om klassifiseringen av arealene, var i seg selv uten betydning for resultatet, og partene har oppnådd enighet om dem. Partene er videre enige om arealenes beregninger under de ulike forutsetninger som er presentert.
- (12) *Den ankende part, staten v/Kommunal- og regionaldepartementet, har i det vesentlige gjort gjeldende:*
- (13) Staten har ingen egeninteresse i hvilken løsning denne saken får, men det er meget tungtveiende at løsningen gir klare regler som er enkle å praktisere. Kombinerte leiegårder vil ofte ha parkeringsplasser innen bygningen, og det er derfor viktig å finne regler som mest mulig forhindrer rettstvister og som raskt kan gi svar på om en leiegård er undergitt kommunal forkjøpsrett. Prinsipalt er det statens syn at de arealer som faller inn under ”innredet til beboelse”, begrenser seg til arealene innenfor selve leiligheten. Dette er en naturlig forståelse av lovens ordlyd. Det er åpenbart at en kjeller med garasjeoppstillingsplasser ikke er innredet til beboelse.
- (14) Subsidiært hevder staten det syn tingretten la til grunn: at retten til å benytte parkeringsplassene må utgjøre en del av leieforholdet til boligene for at de skal regnes som del av beboelsesarealet.
- (15) Atter subsidiært anfører staten at bare de garasjeplassene som faktisk var utleid til beboerne av leiligheter i gården, kan anses å være innredet til beboelse, med andre ord den løsning som var lagt til grunn ved behandlingen i kommunen og av fylkesmannen.
- (16) Staten har nedlagt slik påstand:
- ”1. Staten v/Kommunal- og regionaldepartementet frifinnes.
2. Staten v/Kommunal- og regionaldepartementet tilkjennes saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.”
- (17) *Ankemotparten, Borettslaget Haakon Tveters vei 8, har i det vesentlige gjort gjeldende:*

- (18) Statens prinsipale syn, at bare arealet innenfor den enkelte leilighet kan regnes til boligdelen, kan ikke være riktig. Mange nødvendige funksjoner, som vaskeri, tørkerom og boder til lagring, ville da falle utenfor. I sin konsekvens kunne dette lede til at en leiegård som bare besto av leiligheter og fellesfunksjoner for leilighetene, kunne falle utenfor området for forkjøpsrett, dersom fellesfunksjonene var omfattende og godt ivaretatt. Dette ville være et absurd resultat.
- (19) Lovens formål og lovforarbeidene taler mot at "innredet til beboelse" skal tolkes snevert etter ordlyden. Avgjørende for tilordningen av fellesarealer må være hvilket formål arealene er ment å tjene. Dette må også gjelde for garasjeanlegget.
- (20) I det alt vesentlige var formålet med parkeringsanlegget at leilighetenes parkeringsbehov skulle varetas. Dette vises rent bygningsmessig, idet det bare er boligdelen som har direkte atkomst til garasjeanlegget. Det tilsies videre av de offentlige krav som må ha blitt stilt til parkering da byggetillatelse ble gitt. De veiledende parkeringsnormene som gjaldt – 1 ½ biloppstillingsplass pr. bolig – kan brukes som utgangspunkt for hvilke krav som ble stilt. En ytterligere veiledning er undersøkelser av biltetthet i de ulike deler av Oslo, som viser hva behovet var på byggetidspunktet. Eiendommens parkeringsbehov for næringsvirksomheten var varetatt ved parkeringsplasser utendørs. Dette understreker ytterligere parkeringsanleggets tilknytning til leilighetene.
- (21) Selv et meget forsiktig anslag på 0,5 parkeringsplass pr. leilighet, det vil si de 30 plasser som lagmannsretten la til grunn, gir et boligareal på mer enn halvparten av bruksarealet. Et alternativ vil være å fordele garasjearealet etter forholdstallet mellom næringsarealer og boligarealer for øvrig. Også dette gir et boligareal på mer enn halvparten av bruksarealet.
- (22) Subsidiært hevder borettslaget at dersom faktisk utleie – 23 av de 76 plassene – skal være avgjørende for fordelingen, må parkeringsanleggets innkjørsveier, snuareal og lignende anses som fellesareal, og – som annet fellesareal i bygningen – fordeles likt på næringsdel og boligdel. Med en slik beregning blir boligdelen fortsatt størst.
- (23) Borettslaget Haakon Tveters vei 8 har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Borgarting lagmannsretts dom av 14.7.2003 stadfestes.**
 2. **Staten v/Kommunal- og regionaldepartementet dømmes til å betale sakens omkostninger for Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente, for tiden 9,25 %, fra forfall og til betaling skjer.”**
- (24) *Mitt syn på saken:*
- (25) Denne saken gjelder gyldigheten av Kommunal- og regionaldepartementets vedtak 24. oktober 2000, der Fylkesmannens omgjøringsvedtak 30. juni 2000 ble stadfestet. Etter lagmannsrettens dom bygger departementets vedtak på et uriktig lovgrunnlag. Det avgjørende spørsmål knytter seg således til tolkningen av leiegårdsloven § 1 første ledd, som angir de leiegårder som omfattes av kommunens forkjøpsrett. Bestemmelsen lyder slik:

”Med leiegård menes i denne lov utleieeiendom hvor mer enn halvparten av

bruksarealet er innredet til beboelse og inneholder minst fem boliger.”

- (26) Kravet om minst fem boliger har aldri vært et spørsmål i vår sak. Det avgjørende er dermed hva som ligger i de to uttrykk ”innredet til beboelse” og ”bruksarealet”.
- (27) Jeg innskyter at disse spørsmålene i liten grad er belyst i tidligere rettspraksis og heller ikke i teorien.
- (28) I utgangspunktet kan uttrykket ”innredet til beboelse” etter en alminnelig forståelse av ordene passe godt til statens prinsipale anførsel: området innen leilighetens egne vegger. Fra borettslagets side er det fremhevet at dette blir for snevert, og at det også må tas med de deler av bygget som funksjonelt skal dekke beboernes behov. Lovens forarbeider og formål hevdes å tale for dette syn.
- (29) Av forarbeidene fremgår det at både boligdelen og totalarealet har vært angitt med forskjellige uttrykk. I den opprinnelige innstillingen fra Husleiekomiteen av 8. mars 1969 heter det på side 18:

”Det ... spørsmål som reiser seg og som det må tas standpunkt til, er i hvor stor utstrekning de regler som foreslås skal gjelde i eiendommer som har en blandet utleie, både til beboelse og til annet bruk.

...

Komiteén er kommet til at en bestemmelse om at halvparten eller mer av den utleide byggeflate må være utleid til beboelse for at eiendommen skal betraktes som leiegård vil være naturlig.”

- (30) I forslaget til lovtekst er ordlyden noe annerledes:

”§ 2

Med leiegårder menes i denne lov utleieeiendommer hvor mer enn halvparten av den anvendelige gulvflate er nyttet til beboelse.”

- (31) Uttrykket ”nyttet til beboelse” i stedet for utleid til beboelse skulle ifølge innstillingen side 23 klargjøre ”at boliger som ikke har vært gjenstand for utleie, men er nyttet av eieren eller eierne, tas med som bolig”.
- (32) I Ot.prp. nr. 70 (1972–73) finner vi i utkast til lov § 1 for første gang ”innredet til beboelse”. Samtidig er ”anvendelige gulvflate” byttet ut med ”leiearealet”:

”§ 1.

Med leiegård menes i denne lov utleieeiendommer med mer enn 4 boliger, og hvor mer enn halvparten av leiearealet er innredet til beboelse.”

- (33) Begrunnelsen for den endrede ordlyden er gitt i proposisjonen på side 29:

”For bl. a. å unngå tvist hvis en eller flere boliger står tomme, foreslås at arealet skal være innredet til bolig, i stedet for ”nyttet til beboelse” som foreslått av utvalget.

En antar også at det er bedre å bruke begrepet leieareal i stedet for uttrykket ”anvendelig golvflate” som utvalget foreslår. Leieareal er et definert begrep, og skulle gi mindre muligheter for tvist.”

- (34) Ot.prp. nr. 70 (1972–73) ble ikke behandlet i Stortinget, og saken ble fremmet på ny i

Ot.prp. nr. 52 (1975–76) med samme lovtekst i § 1. I tilknytning til begrepet ”innredet til beboelse” uttaler departementet på side 31:

”Etter departementets forslag er det avgjørende om mer enn halvparten av leiearealet er i n n r e d e t til beboelse. Er noen del av dette arealet på lovlig måte tatt i bruk til forretningslokale eller annet formål, regnes det ikke med i boligarealet. Ved ulovlig omdanning og bruksendring må arealet fortsatt anses innredet for beboelse. En har ikke funnet grunn til å presisere dette i lovteksten.”

- (35) Alt i alt må det konkluderes at denne gjennomgåelsen ikke styrker en ren ordfortolkning av begrepet ”innredet til beboelse”. Tidligere lovutkast brukte ”nyttet”, og endringen til ”innredet” skjedde ikke for å innskrenke begrepet, men for å få med eventuelle tomme leiligheter, slik også innstillingens endring av ”utleid til beboelse” til ”nyttet til beboelse” skjedde for å inkludere eierens egen bruk av en leilighet. Heller ikke den siterte bemerkningen om at bare lovlige bruksendringer tillegges betydning, styrker en ordfortolkning av ”innredet”. De endringer som etter hvert ble foreslått, hadde således til hensikt å utvide beboelsesarealet i visse grensetilfeller. Og går vi tilbake til utgangspunktet i Husleiekomiteens innstilling, der det ble sagt at ”en bestemmelse om at halvparten eller mer av den utleide byggeflate må være utleid til beboelse” ville være naturlig, peker dette i retning av en direkte sammenligning mellom utleie til boligformål og utleie til andre formål.

- (36) I 1991 ble det foretatt en revisjon av loven, dels for å hindre visse omgåelser og dels fjerne uklarheter. Uttrykket ”innredet til beboelse” ble ikke endret, men ”leieareal” ble endret til ”bruksareal” med følgende begrunnelse, jf. Ot.prp. nr. 44 (1990–91) side 27:

”Begrepet ”leieareal” som dagens lov inneholder, er gått ut av bruk i andre sammenhenger. Det foreslås derfor at dette begrepet blir erstattet med ”bruksareal”, slik dette begrepet er definert i NS 3940, 2. utgave fra juni 1986.

Bruksareal er i NS 3940 definert som det areal av bruksenheter og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger.”

- (37) NS 3940 gjelder fremdeles i dag, og er ikke endret.
- (38) Her har vi altså en klar henvisning til hvordan lovens begrep bruksareal skal forstås. Partene er enige om denne forståelsen av bruksareal. Derimot har de vært uenige om hvilken definisjon av ”leieareal” det var, som de tidligere lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 70 (1972–73), viste til. Staten har pekt på en definisjon av leieareal som Husbanken har benyttet, og som utelukker boder og andre fellesarealer. Borettslaget har vist til en eldre Norsk Standard fra 1954 NS 848, der definisjonen av leieareal også omfatter en forholdsmessig andel av fellesarealer. Uten at spørsmålet har særlig betydning for mitt syn, antar jeg henvisningen i proposisjonen sikter til Norsk Standards allmenne regler og neppe til Husbankens definisjon, som er stilt opp med sikte på bankens spesifikke formål.
- (39) Norsk Standard NS 3940 definerer ”bruksareal” slik i punkt 6.4:

”Bruksareal er det areal av bruksenheter og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger, med fradrag som angitt nedenfor.”

- (40) Fradraget gjelder i det vesentlige byggets indre vegger utover 0,5 meter tykkelse, og bruksarealet er således et mål for en bygningens totale innvendige areal.

- (41) I standardens punkt 3 defineres bygninger og bruksenheter i to grupper: Boligbygg og Næringsbygg, institusjonsbygg o.l. Innen Boligbygg er det den enkelte boligen som er bruksenhet. Den består av en hoveddel og en tilleggsdel. Begge deler er i standarden angitt ved en rekke oppregninger. En samlande fremstilling kan være at *hoveddelen* består av boligens indre område, som oppholdsrom, kjøkken, bad, rom for klesvask, vindfang, entre og ganger/trapper mellom rommene. *Tilleggsdelen* er deler som ikke inngår i hoveddelen: boder, tekniske rom, balkonger, garasje og ganger/trapper disse rom i mellom og til hoveddelen. Dertil består tilleggsdelen av alle arealer som er felles for flere av boligene, eksempelvis boder, vaskeri, garasje mv.
- (42) Næringsbygg er inndelt på samme måte i hoveddel og tilleggsdel. Også her nevnes garasje som en tilleggsdel.
- (43) Etter dette er altså bruksarealet av en kombinert eiendom summen av boligbygget og næringsbygget. Leiegårdsloven § 1 er formulert slik at alt areal som faller utenfor "innredet til beboelse", i praksis vil bli tillagt næringsbygget.
- (44) Statens prinsipale anførsel er at uttrykket "innredet til beboelse" dekker det areal som NS 3940 kaller boligbyggets hoveddel. Siden bruksarealet omfatter hoveddelene og tilleggsdelene av så vel boligbygg som næringsbygg, vil etter dette syn boligbyggets hoveddel måles mot bruksarealet for øvrig, det vil si næringsbyggets hoveddel og dertil alle tilleggsdelene, enten de tilhører boligene eller næringsenhetene. En slik fordeling virker umiddelbart kunstig og vanskelig å akseptere. Særlig bemerkelsesverdig er det at jo større tilleggsarealer som leilighetene er berettiget til, jo mindre er eiendommen å betrakte som en leiegård for beboelse. Jeg mener at statens prinsipale anførsel ikke kan vinne frem. Selv om den er godt i samsvar med lovens ordlyd og også varetar det sentrale hensyn om en sikker og enkel delingsregel, bryter den for meget med en alminnelig forståelse basert på hvilket formål arealene skal tilgodese, slik dette kommer til uttrykk i forarbeidene og nå også er nedfelt i NS 3940.
- (45) Med bakgrunn i gjennomgåelsen så langt mener jeg at lovens uttrykk "innredet til beboelse" omfatter boligens hoveddel og tilleggsdel, slik dette fremgår av NS 3940. Men spørsmålet om garasjeanleggets fordeling på boligdel og næringsdel er ikke løst med dette. Utgangspunktet må være å finne en fordeling som best mulig gjenspeiler hvilket formål garasjeanlegget tilgodeser, samtidig som grensedragningen skal være enkel og sikker.
- (46) Statens subsidiære anførsel er at garasjeplassen skal ses som del av leiligheten bare dersom den er knyttet som en rettighet til den enkelte boligs leieavtale. Jeg er enig i at garasjeplassen i slike tilfeller må tilhøre eiendommens boligdel, og ikke næringsdelen. Men spørsmålet er om grensen skal trekkes ved et slikt kontraktsmessig fellesskap. Ett sentralt motargument er at utleier da alltid vil kunne unngå at noen del av garasjeanlegget blir tillagt boligdelen simpelthen ved utelukkende å tilby separate leieavtaler om garasjeplassene. Men dessuten taler gode grunner for at også garasjeplasser som må anses oppført for å dekke beboernes parkeringsbehov, bør anses å tilhøre eiendommens boligdel. Et kompleks med 60 leiligheter ville ikke vært tillatt bygd uten at beboernes parkeringsbehov var varetatt, jf. for så vidt plan- og bygningsloven § 69 nr. 1 om sikring av areal til parkering av biler for bebyggelsens behov. Jeg viser for øvrig til at leieboerne i

vår sak har direkte atkomst til garasjeanlegget.

- (47) Fordelen med en deling ut fra beboernes faktiske leie av parkeringsplasser, jf. statens atter subsidiære anførsel, er at dette gjenspeiler hvilken del av parkeringsanlegget som på et gitt tidspunkt faktisk brukes av beboerne. På den annen side vil det, som tingretten konstaterer, være tilfeldig hvor mange plasser som er leid ut til beboerne på et gitt tidspunkt. Dessuten vil det kunne gi mulighet for manipulasjon forut for salg av eiendommen – både fra eiers og fra leieboernes side. Dette vil være en svakhet ved en generell regel som baserer seg på en deling av garasjearealet ut fra antall parkeringsplasser som er utleid til beboerne.
- (48) Et siste kriterium, som er anført fra borettslaget, er at garasjeanlegget deles etter den andel henholdsvis næringsdelen og boligdelen har i eiendommen uten garasjeanlegg. En slik fordeling av garasjeanlegget tilfredsstiller kravet til en klar regel. Den lar seg videre ikke manipulere, og den er nøytral i forhold til de to primærfunksjonene i den kombinerte eiendommen. I de tilfeller der det ikke er noen klar og entydig løsning på tilordningen av garasjeanlegget, kan dette være en egnet og godt praktikabel løsning. Et motargument er at en slik deling kan avvike fra den faktiske bruk som gjøres av garasjeplassene. Men når det åpenbart er viktig med enkle og klare regler, som i minst mulig grad kan manipuleres, må en ofte akseptere at regelen blir noe grovt tilpasset.
- (49) Lagmannsretten har basert seg på et helhetsskjønn over hvilken deling som er naturlig. Dette kan gi forsvarlige enkeltresultater, men baseres for meget på det konkrete skjønn til at behovet for sikre og enkle avgjørelser og forutberegnelighet kan oppnås. I skjønnet er blant annet trukket inn de veiledende parkeringsretningslinjene som gjaldt i Oslo på byggetiden for Haakon Tveters vei 8 og likeledes reguleringsbehandlingen. Det kan ikke utelukkes tilfeller der det av den offentlige planbehandling fremgår bestemte tall for hvilke parkeringsplasser som er lagt i bygget til fordel for henholdsvis næringsaktivitet og boligdel. I slike tilfeller vil dette kunne gi et klart utgangspunkt for vurderingen. Videre vil det være tilfeller der en del av et byggekompleks utgjør et parkeringshus, som derfor for denne del må vurderes helt ut som næringsbygg. I vår sak står vi ikke overfor slike situasjoner.
- (50) Jeg er etter dette kommet til at der det ikke foreligger klare holdepunkter for garasjeanleggets fordeling mellom bygningens ulike funksjoner, er den generelle regel som bør legges til grunn, å fordele parkeringsanlegget etter størrelsen av henholdsvis næringsdelen og boligdelen, slik disse to delene fastsettes etter retningslinjene i NS 3940. Partene er under denne forutsetning enige om at boligdelen utgjør 42,12 % og næringsdelen 33,35 %, og jeg legger dette til grunn. Fordelingen av garasjearealet vil da skje etter dette forholdstall, som derfor forblir uendret. Jeg er etter dette kommet frem til samme resultat som lagmannsretten, men på et annet grunnlag.
- (51) Anken har ikke ført frem. Etter hovedregelen i tvistemålsloven § 180 første ledd skal staten erstatte ankemotpartens omkostninger. Disse er for Høyesterett krevd med kr 149 544, hvorav salær er kr 120 000 og merverdiavgift kr 28 944.
- (52) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. I sakskomkostninger for Høyesterett betaler staten v/Kommunal- og regionaldepartementet til Borettslaget Haakon Tveters vei 8 149 544 – etthundreogførtitusenfemhundreogførtifire – kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelser med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

- (53) Dommer **Mitsem**: Jeg er kommet til et annet resultat enn førstvoterende.
- (54) Jeg bemerker innledningsvis at jeg er enig med førstvoterende i at statens prinsipale anførsel – at bare arealene i selve leilighetene kan ansees som ”innredet til beboelse” etter leiegårdsloven § 1 – ikke kan føre frem. Jeg viser til hans begrunnelse, som jeg i det vesentlige slutter meg til.
- (55) Førstvoterende mener at garasjearealet på 2 077 m² – som tilsvarer 23,59 % av hele bruksarealet – bør fordeles etter den andel som næringsdelen og boligdelen utgjør i eiendommen for øvrig. Dermed vil denne forholdsmessige fordelingen av bruksarealet på henholdsvis bolig- og næringsdelen forbli uendret, uansett hvordan garasjeanlegget brukes. Dette er således ensbetydende med å se helt bort fra hvilke formål garasjeanlegget tilgodeser.
- (56) Jeg kan ikke se at loven gir grunnlag for en slik løsning. Spørsmålet om forkjøpsretten utløses, er etter leiegårdsloven § 1 avhengig av hvordan bruksarealet benyttes. Denne vurderingen må, slik jeg ser det, foretas også for den delen av bruksarealet som et garasjeanlegg utgjør.
- (57) Etter mitt syn krever lovens ordlyd og formål at det er en forholdsvis nær tilknytning til beboelsesformålet. Garasjeanlegget i Haakon Tveters vei 8 er imidlertid drevet som et hvilket som helst garasjehus, der beboerne har kunnet leie en plass på lik linje med andre interesserte. Leieavtalene til boligene gir således ikke noen rett til å bruke eller leie garasjeplass. Dette taler med styrke for at hele garasjeanlegget må regnes som næringsareal etter leiegårdsloven § 1. Jeg vil imidlertid ikke utelukke at en festnet faktisk bruk, som ikke har forankring i leieretten til leilighetene, kan føre til at deler av et garasjeanlegg ansees som en del av boligarealet. Men i så fall kan det ikke være grunnlag for å tilordne boligdelen en større del av garasjeanlegget enn den delen av garasjeanlegget som faktisk disponeres av leietagerne.
- (58) Da eiendommen ble solgt, dreide dette seg om 23 av 76 plasser. For øvrig er garasjeplassene i det alt vesentlige leid ut til beboere i andre gårder i strøket, og det parkeringsbehovet som oppstår i forbindelse med næringslokalene, dekkes ved utendørs parkering. Jeg legger til at det ikke foreligger opplysninger om at andelen har endret seg over tid. 23 bilplasser for 60 mindre leiligheter, som i Haakon Tveters vei 8, samsvarer også godt med dagens parkeringsnorm i Oslo for den såkalte ”tette byen”. Denne normen er antagelig et godt uttrykk for det faktiske behovet også i dette tilfellet, der bebyggelsen befinner seg like ved en T-bane stasjon og andre offentlige transportmidler. For ordens

skyld tilføyer jeg at det etter det opplyste skal være få utendørs parkeringsmuligheter for beboerne.

- (59) Jeg finner det klart at også fellesarealet i garasjeanlegget i så fall bør fordeles etter den samme brøken, slik at 23/76-deler av dette anlegget – noe over 30 % – tilordnes boligdelen, mens resten regnes som næringsareal. Under denne forutsetningen er det enighet mellom partene om at bruksarealet for boligdelen er noe mindre enn 50 % av hele bruksarealet, og kriteriene for forkjøpsrett etter leiegårdsloven § 1 er dermed ikke tilfredsstilt.
- (60) Førstvoterendes syn på tilordningen av garasjearealet vil utløse en forkjøpsrett til fordel for beboerne i Haakon Tveters vei 8 som det etter mitt syn ikke er grunnlag for. Men jeg vil avslutningsvis peke på at utslaget vil kunne gå den annen vei i tilfeller der mer enn halvdelen av et garasjeanlegg bør tilordnes boligarealet, etter de fordelingsprinsippene som jeg mener er riktige, mens bruksarealet for øvrig har en svak overvekt av næringsarealer.
- (61) Etter dette er det mitt syn at tingrettens dom må stadfestes.
- (62) Dommer **Rieber-Mohn:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Mitsen.
- (63) Dommer **Stabel:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Oftedal Broch.
- (64) Dommer **Aasland:** Likeså.
- (65) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler staten v/Kommunal- og regionaldepartementet til Borettslaget Haakon Tveters vei 8 149 544 – etthundreogførtinitusenfemhundreogførtifire – kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.