



# NORGES HØYESTERETT

Den 22. desember 2006 avsa Høyesterett dom i

**HR-2006-02156-A, (sak nr. 2006/1292), sivil sak, anke,**

Tønnevoldsgate 30 AS

(advokat Nils-Henrik Pettersson)

mot

Are Groheim Berntsen

Signe Marie Bråten

Erik Charles Johannessen

Thordis Johansen

Åse Nesbu

Martha Herdis Nylund

Berit Olsen

Inger Margrete Terland

Marta Kornelia Torvildsen

Per Arne Kvinge

(advokat Pål Eide – til prøve)

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

- (1) Dommer **Coward**: Saken gjelder spørsmålet om en utleier av obligasjonsleiligheter har rett til å løse inn leietakernes partialobligasjoner for innskudd.
- (2) Boligblokken Tønnevoldsgate 30 i Grimstad ble oppført i 1972-73 med i alt 17 leiligheter. Bygget ble for omtrent en fjerdedel finansiert ved innskudd fra leietakerne, på fra 37 000 til 50 000 kroner. For hvert innskudd ble det utferdiget en partialobligasjon, som ble pantsikret ved en tinglyst fellesobligasjon i eiendommen. Leieforholdene er regulert ved leiekontrakter. Leierettighetene og innskuddene er senere overdratt til nye eiere, for høyere priser enn de opprinnelige innskuddene. Partene er noe uenige om hva høyeste pris har vært, men den har i alle fall ligget godt over 300 000 kroner.
- (3) Det oppstod uenighet mellom utleieren – familieaksjeselskapet Tønnevoldsgate 30 AS – og leietakerne om regulering av husleien. Etter at leietakerne høsten 2003 hadde motsatt

seg en økning av leien, satte utleieren frem krav om innløsning av innskuddene, med sikte på deretter å si opp leiekontraktene og tilby nye leiekontrakter med høyere husleie.

- (4) Leietakerne motsatte seg det, og ved stevning 19. oktober 2004 til Aust-Agder tingrett reiste 15 leietakere sak mot utleierselskapet med påstand blant annet om at selskapet ikke hadde rett til å innløse obligasjonene. Senere gikk utleieren til sak mot leietakerne om oppsigelse av leiekontraktene etter innløsning av obligasjonene, og fastsettelse av ny husleie. De to sakene ble først forent, så skilt, og den andre saken er deretter stanset i påvente av avgjørelsen i vår sak.
- (5) I tingrettens dom 23. september 2005 fikk utleieren medhold. Domsslutningen lyder slik:
- ”1. **For perioden fra september 2002 (siste husleieøkning) og frem til sak nr. 1 er rettskraftig avgjort, kan husleieøkning i Tønnevoldsgate 30 i Grimstad ikke kreves ut over hva følger av husleieindeks og økning i omkostninger for boligblokken (jf. husleiekontraktens bestemmelser om dette).**
  2. **Tønnevoldsgate 30 AS v/styrets leder frifinnes.**
  3. **Hver av partene bærer egne saksomkostninger.”**
- (6) Jeg nevner at punkt 1 i domsslutningen var i samsvar med likelydende påstander fra partene.
- (7) 13 av leietakerne anket til Agder lagmannsrett over punkt 2 i tingrettens domsslutning, for tre av dem ble saken senere hevet. I lagmannsrettens dom 7. juni 2006 fikk leietakerne medhold. Domsslutningen lyder slik:
- ”1. **Tønnevoldsgate 30 AS har ikkje rett til å innløse obligasjonar/fellesobligasjon i tilknytning til leigerett for den einkilde leigebuaren i Tønnevoldsgate 30 i Grimstad.**
  2. **Kvar av partane ber sine egne saksomkostnader for tingretten og lagmannsretten.”**
- (8) Lagmannsretten mente at ut fra relevante tolkningsmomenter var det uklart hva som gjaldt i rettsforholdet, og at en da måtte falle tilbake på den generelle regelen om at en kontrakt i tvilstilfeller må tolkes mot den som etter forholdene burde uttalt seg tydeligere, her utleieren, som den profesjonelle parten.
- (9) Tønnevoldsgate 30 AS har anket til Høyesterett. Det heter i anken at den i det alt vesentlige retter seg mot rettsanvendelsen i lagmannsrettens dom.
- (10) For Høyesterett er det lagt frem enkelte skriftlige erklæringer, men saken står i alt vesentlig i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten.
- (11) Den ankende part – *Tønnevoldsgate 30 AS* – har i hovedsak anført:
- (12) Lagmannsrettens avtaletolkning er uriktig.
- (13) Ordlyden i kontraktene er riktignok ikke klar, men en antitetisk tolkning av partialobligasjonen og fellesobligasjonen er naturlig og tilsier at utleieren har vanlig innløsningsrett. Tillegget til § 4 i leiekontrakten trekker i samme retning.

- (14) Det følger også av gjeldsbrevloven § 5 at en utleier har rett til å betale når han vil, det vil si at han har rett til innløsning.
- (15) Videre har normalordningen for obligasjonsleiligheter vært at utleieren har rett til å betale tilbake lånet.
- (16) Det har ikke betydning at det er brukt uriktig blankett for normalkontrakt for utleie. Etter § 5 i husleieloven fra 1939 er følgen at riktig normalkontrakt må gjelde, og innløsningsadgang for utleieren er ikke i strid med den.
- (17) Det foreligger ikke noen etterfølgende praksis som kan tillegges nevneverdig vekt for forståelsen av kontraktene. Manglende innløsning tidligere har liten betydning. Bestemmelser i utleierens utkast fra 1990-årene om at utleieren ikke skulle ha innløsningsadgang, var bare utkast til diskusjon, betinget av at leietakerne godtok økning av leien; utkastene sa ikke noe om forståelsen av de gjeldende kontraktene. I en vurdering til leietakerne fra deres advokat var det lagt til grunn at utleieren hadde innløsningsrett.
- (18) Noen festnet rettsoppfatning hos leietakerne finnes ikke, og den ville ikke i noe fall ha foreligget så lenge at den kunne være et selvstendig rettsgrunnlag.
- (19) Lagmannsrettens dom er i strid med rettspolitiske ønsker om avvikling av obligasjonsleiligheter.
- (20) Heller ikke konkrete rimelighetsvurderinger taler mot at utleieren har rett til innløsning. Leietakerne har bevisst tatt en sjanse når de har betalt overpris for leiligheten, merverdien må uansett avskrives over en leieperiode, og leietakerne vil fortsatt kunne bo i leilighetene, med vanlig oppsigelsesvern. For utleieren vil det stenge for en fornuftig husleieutvikling om det ikke blir adgang til innløsning.
- (21) Flere tolkningsmomenter taler i favør av utleieren, og det er da ikke grunnlag for å bruke uklarhetsregelen mot utleieren for å komme til et resultat som er i strid med fravikelig lov, slik lagmannsretten har gjort.
- (22) Tønnevoldsgate 30 AS har nedlagt slik påstand:
- ”1. Tønnevoldsgate 30 frifinnes.  
2. Are G. Berntsen, Signe Marie Bråten, Erik Charles Johannessen, Tordis Johansen, Åse Nesbu, Martha Nylund, Berit Olsen, Inger Margrete Terland, Marta Kornelia Torvildsen og Per Arne Kvinge dømmes solidarisk ansvarlig, til å erstatte Tønnevoldsgate 30 AS saksomkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett med tillegg av forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 14 dager etter forkynnelsen av Høyesteretts dom til betaling skjer.”
- (23) Ankemotpartene – *Are Groheim Berntsen mfl.* – har i hovedsak anført:
- (24) Lagmannsrettens rettsanvendelse er riktig.
- (25) Ordlyden i fellesobligasjonen og de enkelte obligasjonene fastslår ingen rett for utleieren til ensidig oppsigelse av lånet. Bestemmelsen om at leietakerne ikke kan kreve

tilbakebetaling, kan ikke tolkes antitetisk i den forstand at utleieren har rett til fritt å foreta utløsning.

- (26) Fraværet av uttrykkelige regler om innløsningsretten medfører ikke at den generelle, fravikelige regelen i gjeldsbrevloven § 5 uten videre kan anvendes. Det spesielle ved rettsforholdet i saken – bortleie av boliger – må veie tyngre.
- (27) Det er de enkelte avtalene som regulerer rettsforholdet mellom utleieren og leietakerne, og generelle betraktninger om normalordningen for obligasjonsleiligheter har liten interesse i saken.
- (28) Hvis en hadde brukt normalkontrakten for obligasjonsleiligheter, ville det gått frem hva som skulle gjelde om oppsigelse av lånet. Leietakerne kan ikke få en dårligere rettsstilling enn etter normalkontrakten uten å være blitt gjort oppmerksom på det.
- (29) Partenes oppfatninger i ettertid er et viktig tolkningsmoment. Leietakerne kjøpte leilighetene til markedspris langt over det obligasjonene lød på, og stolte på utleierens utsagn om at ingen av partene kunne innløse obligasjonsinnskuddene. Utleieren hadde flere muligheter til å si fra om en innløsningsrett, for eksempel ved godkjenning av salg, men gjorde det ikke. Det er blitt en festnet rettsoppfatning hos leietakerne at utleieren ikke har innløsningsrett.
- (30) Den rimelige løsningen er også at leietakerne beholder verdiskapningen for den enkelte leiligheten.
- (31) Når en avtale er uklar, må det gå ut over den som har utferdiget dokumentet, her utleieren som den profesjonelle parten. Dette er nå lovfestet i avtaleloven § 37 nr. 3.
- (32) Are Groheim Berntsen mfl. har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Lagmannsrettens dom stadfestes.**
  2. **Det offentlige tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.”**
- (33) *Mitt syn på saken:*
- (34) Jeg er kommet til samme resultat som lagmannsretten – Tønnevoldsgate 30 AS har ikke rett til å løse ut leietakerne. I det vesentlige er jeg også enig i lagmannsrettens begrunnelse.
- (35) Innledningsvis skal jeg kort beskrive utviklingen av ordningen med obligasjonsleiligheter – det vil si leiligheter der leietakerne har bidratt til finansieringen av bygget gjennom lån til eieren som er sikret ved en pantobligasjon i bygget. Ordningen kom i bruk, særlig i Oslo-området, i årene før andre verdenskrig. Spørsmålet om lovregulering av slike avtaler ble første gang tatt opp av Borettslovkomiteen som ble oppnevnt i 1950. Et flertall i komiteen foreslo som utgangspunkt et forbud mot obligasjonsleiligheter, men det ble ikke fulgt opp. I forbindelse med en revisjon av husleieloven ble spørsmålet tatt opp på nytt, og ved en lovendring i 1969 fikk husleieloven et nytt kapittel 9 ”Bortleie av boliger mot lån”. I 1985 ble det foretatt enkelte endringer i kapitlet, uten særlig interesse for vår sak.

(36) Den nye husleieloven fra 1999 har ikke videreført adgangen til å inngå husleieavtaler mot innskudd. Det heter i proposisjonen at ordningen nesten ikke ble brukt lenger ved ordinære nybygg, og at den er beheftet med en del svakheter, slik at det ofte oppstår tvister og uklarheter i forbindelse med overdragelse og pantsettelse av rettighetene, se Ot.prp. nr. 82 for 1997-98 side 47-48. Ved 1999-loven satte man likevel ikke noe forbud mot de eksisterende ordningene, og det heter i § 13-2 siste ledd at kapittel 9 i 1939-loven – §§ 42 flg. – fortsatt gjelder for slike tidligere avtaler. Når jeg senere viser til husleieloven, gjelder det derfor 1939-loven.

(37) Lovens § 48 har overskriften ”Leieavtalen”, og gir i andre og tredje ledd enkelte bestemmelser om uoppsiglighet; det heter:

**”Leieavtalen skal sikre leieren en uoppsigelig leierett i minst 5 år. Etter at den uoppsigelige leieperioden etter loven eller avtalen er løpt ut, fortsetter leieforholdet til det blir bragt til opphør med oppsigelse.**

**Leieavtalen kan dog ikke oppsies før pantelånet tidligst kunne vært oppsagt, og dersom leieren fortsatt er innehaver av pantelånet, heller ikke før lånet er innfridd.”**

(38) Noen direkte løsning på spørsmålene i vår sak gir imidlertid verken § 48 eller andre regler i husleieloven. Saken gjelder dermed først og fremst avtaletolkning, likevel slik at enkelte lovbestemmelser kan ha interesse for denne tolkningen.

(39) De sentrale avtaledokumentene i saken er husleiekontrakten, et tillegg til den, og partialobligasjonene, alle fra 1973, og den tinglyste fellesobligasjonen, fra 1976. Når det gjelder husleiekontrakten, er et moment i saken at man brukte kontraktsformularet for vanlige husleieforhold, ikke et særskilt kontraktsformular for bortleie av boliger mot lån, fastsatt av departementet med hjemmel i husleieloven § 50. Normalkontrakten skulle vært brukt når man brukte ”blankett”, slik man gjorde i vår sak. Jeg kommer tilbake til betydningen av det.

(40) Bestemmelser som kan ha interesse for spørsmålet om innløsningsadgang for utløseren, finnes for det første i tillegget til §§ 3, 4 og 10 i leiekontrakten, der det heter:

**Til § 3:**

**Leien kan reguleres hvis de faste utgifter, avgifter eller renter stiger/ faller.**

**Til § 4:**

**Leieforholdet kan ikke oppsies av utleieren så lenge leieren har innskudd i eiendommen og oppfyller sine forpliktelser i henhold til leieavtalen.**

**Leieren kan ikke oppsi leieforholdet uten i forbindelse med godkjent salg eller overdragelse av både leierett og leieboerinnskudd.**

**Til § 10:**

**Fremleie kan ikke nektes uten saklig grunn.**

**Salg eller overdragelse av leierett må godkjennes av styret og kan bare skje i forbindelse med salg eller overdragelse av leieboerinnskudd. Slik godkjennelse kan styret ikke nekte uten saklig grunn.”**

(41) I fellesobligasjonen heter det:

**”Leieboerinnskuddene kan ikke kreves forrentet eller tilbakebetalt, med mindre aksjeselskapets virksomhet opphører. I så fall forfaller gjelden i sin helhet uten oppsigelse.”**

- (42) Også partialobligasjonen har bestemmelse om at leieboerinnskuddene ikke kan kreves forrentet eller tilbakebetalt.
- (43) En vanlig leietaker som leser dette, kan nok lett sitte igjen med et inntrykk av at leietakernes rettigheter – blant annet når det gjelder husleieregulering og rett til fremleie og salg – er noe som utleieren ikke fritt kan frata dem ved å løse ut innskuddene. Men jeg er enig med lagmannsretten i at avtalebestemmelsene, ved nærmere lesning, ikke direkte regulerer utleierens rett til å si opp leietakerlånene. Spørsmålet er hva som kan utledes av disse bestemmelsene og andre forhold av betydning for tolkningen.
- (44) Utleieren anfører at bestemmelsene om at *leietakerne* ikke kan kreve lånet tilbakebetalt, må tolkes antitetisk, det vil si slik at *utleieren kan* kreve å løse ut. Jeg kan ikke se at ordlyden gir støtte for en slik motsetningslutning.
- (45) Jeg er heller ikke enig med utleieren i at en rett for utleieren til å løse ut leietakere kan begrunnes med at det er ”normalordningen” for obligasjonsleiligheter. Tall for hvor mange utleiere av slike leiligheter som har eller ikke har hatt utløsningsrett, finnes ikke. Uansett har det etter min mening begrenset interesse hva som har vært den vanligste ordningen, når det i alle fall må være på det rene at flere løsninger har vært praktisert. Dette kommer klart frem i den normalkontrakten som skulle vært brukt i saken, der punkt 3.7 om oppsigelse er utformet slik: ”Lånet kan a) ikke oppsis fra noen av partenes side, b) oppsis etter følgende regler : ...” Alternativet uoppsigelighet er altså nevnt først, og fremtrer i hvert fall ikke som noe unntakstilfelle. Jeg viser også til at departementet i proposisjonen til lovendringen i 1969 argumenterte mot en lovregel om at utleieren uavhengig av avtalen skal ha rett til å si opp lånet etter et bestemt tidsrom, og trakk en viss parallell til borettslag. Det heter i Ot.prp. nr. 35 for 1967-68 på side 76:

**”En er ikke enig med Husbanken i at det bør gis en regel om at utleieren skal ha rett til å si opp lånet etter et bestemt tidsrom, selv om låneavtalens bestemmelse setter et lengre tidsrom. I mange, kanskje de fleste tilfelle hvor bygg blir finansiert ved lån fra leierne, vil det være naturlig at så vel lån som leieavtale er uoppsigelig i lang tid. Ofte vil forholdene heller ikke være så svært forskjellige fra forholdene i borettslag. I borettslag vil leieren i det hele tatt ikke kunne sies opp hvis han ikke har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold.”**

- (46) Også fremstillingene i juridisk litteratur gir inntrykk av at praksis omkring innløsningsrett har variert.
- (47) Leietakerne har på sin side argumentert med at den nevnte normalkontrakten skulle vært brukt. Virkningen av at det ikke er gjort, er ifølge husleieloven § 5 at avtalebestemmelser som avviker fra loven, ikke blir bindende for leietakeren. Innløsningsrett for utleieren er imidlertid ikke i strid med loven. Leietakerne har riktignok anført at rett til innløsning krever avtale, og har vist til lovens § 43 fjerde ledd, der det heter at avtalen skal ”... angi størrelsen av lånet og inneholde bestemmelser om det skal betales renter og avdrag og om løpetid”. Det er ikke uten videre klart hvorvidt dette kan sees som et krav om uttrykkelig angivelse i avtalen hvis utleiere skal ha innløsningsrett. Men uansett er virkningen av at en avtale ikke tilfredsstillt kravene etter paragrafen, at den ikke binder leietakeren, se femte ledd. Og leietakernes interesse i vår sak er jo ikke å bli fri avtalen.

- (48) Det jeg imidlertid i alle fall ser som et moment i favør av leietakernes forståelse av avtalen, er at hvis normalkontrakten var brukt, ville leietakerne vært gjort klart oppmerksom på spørsmålet om hvorvidt utleieren skulle ha innløsningsrett, og hva vilkårene for en slik rett i tilfelle skulle være.
- (49) Som lagmannsretten legger jeg i denne sammenhengen vekt på regelen om at en uklar avtale skal tolkes mot den som burde uttrykt seg klarere – her utleieren, som den mer profesjonelle av partene.
- (50) Utleieren har på sin side vist til den fravikelige regelen i gjeldsbrevloven § 5 om en debtors rett til "... å betala so snart han vil". I vår sak mener jeg at denne regelen har liten vekt. Utleierens rolle som debitor for et lån er av svært spesiell karakter. Det gjelder et lån der debitor verken skal betale renter eller avdrag og dermed er svært lite tyngende for debitor, samtidig som kreditorene – leietakerne – har klare interesser i at deres rettigheter knyttet til lånet består, altså i at lånet ikke betales tilbake. Det går frem av det jeg tidligere har sitert fra proposisjonen til lovbestemmelsene i 1969, at forholdene for obligasjonsleiligheter ofte ikke er så forskjellige fra for borettslag.
- (51) Jeg mener etter dette at utformingen av avtaledokumentene trekker i retning av at utleieren ikke fritt kan løse ut innskuddene.
- (52) Som anførselene viser, kan også partenes etterfølgende praksis ha betydning for hvordan avtalen skal forstås.
- (53) Utsagn fra forhandlinger som ble ført i 1996 om nye avtaler, gir etter min mening ikke særlig veiledning. Utleieren la den gang frem utkast der det het at innskuddene var uoppsigelige. Men forutsetningen var at leietakerne gikk med på økt leie, og utkastet sier da lite om hva utleieren mente fulgte av de gjeldende avtalene. I favør av utleierens tolkning har det kanskje en viss interesse at leietakernes daværende advokat i et brev fra oktober 1996 til leietakerne gav uttrykk for at utleieren hadde innløsningsrett etter de gjeldende avtalene. Ifølge advokaten skal han også ha redegjort for dette i et møte med leietakerne, og noen reaksjon fra deres side skal ikke ha kommet som følge av det.
- (54) Men på den andre siden er det flere skriftlige utsagn fra utleieren som gir inntrykk av at det ikke var innløsningsrett. I et brev fra utleieren i september 2001 til en eiendomsmegler i forbindelse med et salgsoppdrag heter det at "[l]eietakerne har ydet gårdselskapet et lån rentefritt og uoppsigelig". I et annet brev, fra juli 2002 til en av leietakerne om verdivurdering av leiligheten, heter det at "[i]nnskuddene gir en leierett til redusert leie, til en viss grad uoppsigelig, ...", og at "[e]ierformen er noe uklar rent juridisk". Verdien av leiligheten ble i brevet anslått til 400 000 kroner, altså langt over innskuddsbeløpet. Det er vanskelig å skjønne at et slikt verdianslag lar seg forsvare hvis utleieren mener å ha rett til når som helst å løse inn partialobligasjonen til det den lyder på. – Det er også lagt frem omtrent likelydende noter til regnskapet for Tønnevoldsgate 30 AS for 1993 og 2003. I den siste heter det: "Leietakerne har uoppsigelige leiekontrakter med framleierett. Dette sikrer selskapet faste inntekter, men gir samtidig selskapet begrenset råderett over eiendommen."
- (55) Alt dette er utsagn som leietakere er kjent med, eller kunne gjort seg kjent med. Selv om partenes etterfølgende praksis nok ikke er entydig, forsterker den en slik forståelse av

avtalen som jeg ser som den naturligste ut fra avtaledokumentene sett i lys av den manglende bruken av normalkontrakten. Min konklusjon er etter dette at de sterkeste grunnene taler for at avtalene må forstås slik at utleieren ikke har rett til uten videre å si opp lånene.

- (56) Anken har da ikke ført frem. Ankemotpartene, som etter rettshjelploven § 18 har hatt fri sakførsel for Høyesterett, har krevd saksomkostninger for Høyesterett til det offentlige. Jeg mener at saksomkostninger må tilkjennes, i samsvar med hovedregelen i tvistemålsloven § 180 første ledd. Beløpet er satt til 120 949 kroner, av det er 8 249 kroner utlegg.
- (57) Jeg stemmer for denne

#### D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
  2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Tønnevoldsgate 30 AS til det offentlige 120 949 – etthundreogtjuetusennihundreogførtini – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.
- (58) Dommer **Oftedal Broch:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Coward.
- (59) Kst. dommer **Sverdrup:** Likeså.
- (60) Dommer **Tønder:** Likeså.
- (61) Dommer **Gussgard:** Jeg er kommet til at Tønnevoldsgate 30 AS har rett til å tilbakebetale lånene, slik at anken fører frem. Etter min mening er kontrakten klar og bør være avgjørende for forholdet mellom partene.
- (62) Da utleie av leilighetene i Tønnevoldsgate 30 startet i 1973, ble departementets normalkontrakt for vanlig husleie brukt, ikke normalkontrakten for utleie der leietakeren yter et lån til utleieren. Som førstvoterende har redegjort for, sto det følgende om leieforholdets varighet i vedlegget til leiekontrakten:
- ”Leieforholdet kan ikke oppsies av utleieren så lenge leieren har innskudd i eiendommen og oppfyller sine forpliktelser i henhold til leieavtalen. Leieren kan ikke oppsi leieforholdet uten i forbindelse med godkjent salg eller overdragelse av både leierett og leieboerinnskudd.”**
- (63) Første ledd regulerer *utleierens* adgang til å si opp leieforholdet. Leietaker er vernet mot oppsigelse så lenge leier har innskudd i eiendommen. Dette må altså innløses før utleier kan gå til oppsigelse. Ut fra min forståelse av dette, er det en helt klar forutsetning at utleier kan tilbakebetale innskuddet, noe som er en naturlig følge av at det dreier seg om et lån.



- (64) Selv om det hadde vært ønskelig at utleiers adgang til tilbakebetaling hadde vært formulert i avtalen, kan jeg ikke se at den, forutsatt at den ses i sammenheng med leieboerobligasjonene, er i strid med loven eller normalkontrakten. At det ikke uttrykkelig står at lånet kan tilbakebetales, regner jeg med har sin bakgrunn i at dette ble ansett som en selvfølge. At utleier absolutt aldri skulle kunne tilbakebetale lånebeløpene, står for meg som så ekstraordinært at dersom det skulle gjelde, måtte det ha fremgått klart av kontrakten eller av annet bevismateriale, noe jeg ikke kan se at det gjør. Jeg kan heller ikke se at denne kontrakten kunne misforstås av de som opprinnelig gikk inn i leieforholdet, og heller ikke av senere leietakere. Det som skaper problemene, er at leieretten overdras for et høyere beløp enn innskuddet, noe som først og fremst er et forhold mellom overdrager og neste leietaker. At det ikke skal betales renter eller avdrag på lånet, er for meg ikke et moment i retning av at lånet ikke skal kunne tilbakebetales. Det er en økonomisk sammenheng mellom husleie og låneytelsen som leietaker vil ta i betraktning. I vår sak er kontraktens regulering av husleien i favør av leietaker.
- (65) Departementets normalkontrakt fra 1970 punkt 3.7 om oppsigelse starter med at lånet ikke kan sies opp av noen av partene, for deretter å åpne for en annen bestemmelse, men dette forteller etter min mening ikke noe som helst om praksis før lovendringen eller om hva som i den etterfølgende tid ville bli vanlig for denne type leiligheter. I Boligrett, redigert av Kai Krüger og Christian Fr. Wyller, på side 38 sies det om praksis før lovrevisjonen i 1969:

**”Det vanlige var at eieren utstedte pantobligasjoner til leierne og disse fikk prioritet etter byggets faste lån. Leierne fikk til gjengjeld en uoppsigelig leierett varierende mellom 10 og 30 år og også ofte rett til fremleie og til overdragelse av obligasjonen (og leieretten). Ofte hadde imidlertid utleieren forkjøpsrett og en ubetinget rett til innløsning av obligasjonen før forfall. I de siste tilfeller gikk leieforholdet over til å bli oppsigelig på vanlige vilkår.”**

- (66) Det førstvoterende siterer fra Ot.prp. nr 35 for 1967-68, gjaldt et forslag fra Husbanken, som kan se ut til å knytte seg til den tidligere praksis der utleier skulle kunne betale lånet tilbake før avtalt forfallstid. Departementet sammenlignet med borettslagsleiligheter i sin argumentasjon og pekte på at leieboerinnskuddene normalt måtte antas å ville bestå i lang tid. Jeg kan ikke se at dette kaster lys over vår problemstilling. De mange advarsler som opp gjennom årene er fremsatt i forbindelse med overtakelse av obligasjonsleiligheter, ikke minst i de senere år, viser etter min mening at en ikke kan gå ut fra at det er noe i retning av en normalordning at leieboerlån er uoppsigelige fra utleiers side.
- (67) Det er ikke fremlagt bevismateriale om oppfatningen hos leietakerne med hensyn til tilbakebetaling av lån. Svein Løken, som overtok som styreformann etter sin far i 1989, sier i sin forklaring for Høyesterett at han i 1987-89 gikk på ”takstmanns skolen og spurte juristen om obligasjonsleiligheter. Jeg fikk til svar at det var en meget usikker eierform –”. Han forklarte videre:

**”Jeg begynte da et studie med formål å gi trygghet/absolutt uoppsigelighet for begge parter, mot at vi fikk normalisert leienivået og slapp diskusjonene ved leiehevingene. Jeg fikk da for første gang de standardiserte leie skjemaene fra huseierforeningen.**

**Det resulterte i utkast i 1992 og 1996, hvor Adv. Asle Wennesland leste gjennom for megler og leietakerne. Leietakerne aksepterte fordelene, men ikke motytelsene, og forkastet forslagene. De ble ikke iverksatt, se leietakernes partsforklaringer i Tingretten.”**

- (68) Som nevnt av førstvoterende konkluderte adv. Wennesland med at utleier hadde tilbakebetalingsrett, noe jeg går ut fra at leieboerne da ble kjent med.
- (69) Det øvrige bevismaterialet endrer ikke mitt syn på rettsforholdet mellom partene. Ut over forslagene fra 1992 og 1996, er dokumentene ikke utvekslet mellom utleier og leietakere, og det er ingen opplysninger om at disse har vært kjent med innholdet i noen av dokumentene.
- (70) Førstvoterende har blant annet nevnt brevet fra Løken i september 2001 til en eiendomsmegler der det står at "[l]eietakerne har ydet gårdselskapet et lån rentefritt og uoppsigelig". Hvordan dette skal forstås, er ikke klart; leietaker har ytet et lån som både er rentefritt og uoppsigelig fra leietakers side. Også andre uttalelser er uklare. Men jeg er enig i at Løken ikke har vært konsekvent, og mitt inntrykk er at han til tider har vært i tvil om hvordan leiekontraktene er å forstå. Han har også forklart at han har fått motstridende opplysninger fra meglere og advokater. Når det gjelder omsetningen av leiekontraktene, har han forklart at han følte seg tvunget til å "godkjenne overprising". I 2003 ble det anlagt sak etter at utleier hadde nektet å godta en overdragelsesum på kr 390 000. Saken endte med rettsforlik, der det bl.a. stod at Tønnevoldsgate 30 AS "er uberettiget til å nekte samtykke til salg av leierett –", og at "[d]ette anses som en sak mellom selger og kjøper av leieretten med tilknyttet pantobligasjon".
- (71) Min konklusjon må bli at Tønnevoldsgate 30 AS har rett til å tilbakebetale lånene. Jeg finner ikke grunn til å gå inn på omkostningsspørsmålet.
- (72) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

## D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Tønnevoldsgate 30 AS til det offentlige 120 949 – etthundreogtjuetusennihundreogførtini – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

Riktig utskrift bekreftes: