



NORGES HØYESTERETT

Den 28. juni 2007 avsa Høyesterett dom i

HR-2007-01175-A, (sak nr. 2006/1918), sivil sak, anke,

B

A

(advokat Dag Arne Ruud – til prøve)

mot

C

(advokat Finn Eide)

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

- (1) Dommer **Indreberg**: Saken gjelder spørsmålet om husleieloven – og dermed begrensningen i adgangen til å avtale betaling av leie på forskudd – gjelder for en avtale mellom en mor og hennes datter om at moren mot et engangsvederlag brukt til å delfinansiere datterens nye bolig, skal ha rett til å bo resten av sin levetid i boligen.
- (2) D, født 00.00.1928, satt fra 1987 i uskiftet bo etter sin ektemann E. Ekteparet D/E hadde to barn, C og B. E hadde også hatt et særkullsbarn, F, som etterlot seg fire barn, blant dem A.
- (3) D bodde alene i en leilighet på ---bakken i Oslo. Leiligheten lå i fjerde etasje uten heis, og hun ønsket å flytte til en bolig på bakkeplan. D led dessuten av alvorlige depresjoner etter ektemannens død, med flere institusjonsopphold. Det ble diskutert om en løsning kunne være at hun flyttet sammen med ett av sine barn.
- (4) Datteren, C, bodde på denne tiden med sin familie i en enebolig på X. Familiens bolig var ikke stor nok til at D kunne flytte dit, men rundt årsskiftet 1999–2000 bestemte C og hennes mann seg for å bygge en ny bolig med en egen boenhet til D. Både moren og broren til C, B, var positive til en slik løsning.

- (5) Eneboligen til familien C ble lagt ut for salg sommeren 2002 og overtatt av ny eier i september samme år. Fram til den nye boligen var klar for innflytting i oktober 2003, leide familien en leilighet.
- (6) I 2002 ble det oppdaget at D led av en blodsykdom som blant annet innebar at hun måtte få regelmessige blodoverføringer.
- (7) D solgte leiligheten på ---bakken i august 2003. Etter å ha innfridd et lån på kr 152 968 som sønnen hadde tatt opp med sikkerhet i leiligheten, satt hun igjen med kr 806 040 av salgssummen.
- (8) Ekteparet C/J fikk bistand av en advokat til å utforme et utkast til avtale med D. Avtalen ble aldri underskrevet, men den ordningen som kom i stand, var i samsvar med utkastet. Avtaleutkastet lød:

”Det er i dag inngått avtale mellom C og J som eiere av ---veien 2, 0000 X gnr. 4 bnr. 94 i ---aker og D om at D skal få en boret i ---veien 2 så lenge hun lever. Hun skal verken betale leie eller for det forbruk av strøm som hun har.

Som vederlag for denne boretten betaler D kr. 806.040,- til C og J.

Det innbetalte beløp fra D har kommet fram ved at boretten inkl. strøm settes til kr. 6.900,- pr. mnd, dvs kr. 82.800,- pr. år. Hennes alder er 74 år. I hht. arveavgiftsloven § 13 kapitaliseres verdien av den årlige boretten med 9,760, dvs til totalt kr. 808.128,-. Beløpet avrundes nedover til kr. 806.040,-

Denne avtalen i 2 eks. ett til hver av partene.

Som vedlegg til denne avtalen følger en erklæring om boretten som skal tinglyses på eiendommen gnr. 4 bnr. 94 i ---aker.”

- (9) Sent i august 2003 flyttet D til datteren og overførte kr 806 040 til en oppgjørskonto i C navn. Pengene ble brukt til finansieringen av den nye boligen, som sto ferdig i oktober 2003.
- (10) I 2004 ble det klart at D hadde fått akutt leukemi, og hun døde 1. april 2004.
- (11) Ved stevning 31. mars 2005 reiste fire av arvingene i dødsboet til ekteparet D/E søksmål mot C med krav om at kr 747 640 med tillegg av renter skulle føres tilbake til boet. Dette svarte til det beløpet som var overført fra D til C med fradrag for beregnet leie for den tid D faktisk hadde bodd hos datteren og for én måneds forskudd. Saksøkerne gjorde gjeldende at avtalen om boret falt inn under husleieloven, og at engangsvederlaget var i strid med forbudet mot å betale forskudd i husleieloven § 3-2 første ledd annet punktum. Subsidiært gjorde de gjeldende at vederlaget i realiteten var en gave som skulle omstøtes i medhold av arveloven § 19.
- (12) Eidsvoll tingrett avsa 13. desember 2005 dom med slik domsslutning:

”1. C frifinnes.

2. Hver av partene bærer egne omkostninger.”

- (13) Tingrettens dom ble anket inn for lagmannsretten. Under saksforberedelsen for lagmannsretten trakk to av de fire ankende parter anken, og saken ble hevet for deres del.
- (14) Eidsivating lagmannsrett avsa 4. oktober 2006 dom med slik domsslutning:
- ”1. **Tingrettens dom stadfestes.**
2. **Hver av partene bærer egne saksomkostninger for lagmannsretten.”**
- (15) B og A har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Høyesteretts kjæremålsutvalg henviste anken over rettsanvendelsen så langt den var grunnet på husleielovens bestemmelser. Anken over bevisbedømmelsen på dette punktet og anken vedrørende spørsmålet om det forelå en gavedisposisjon som er omstøtelig etter arveloven § 19, ble nektet fremmet etter bestemmelsene i tvistemålsloven § 373 tredje ledd nr. 2 og nr. 4.
- (16) Bortsett fra at saken for Høyesterett er begrenset til å gjelde rettsanvendelsen for så vidt gjelder husleieloven, står saken i samme stilling som for lagmannsretten.
- (17) De ankende parter, *B og A*, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (18) Det er feil når lagmannsretten er kommet til at avtalen mellom D og C ikke omfattes av husleieloven.
- (19) Forholdet omfattes av ordlyden i § 1-1 første ledd om lovens virkeområde, og det gjelder ingen særregler for avtaler i familieforhold om bruksrett til husrom mot vederlag.
- (20) Verken forarbeidene til husleieloven eller reelle hensyn tilsier at det er grunnlag for å likestille avtalen mellom D og datteren med en avtale hvor en selger av en eiendom forbeholder seg bruksrett til boligen.
- (21) Bestemmelsen i husleieloven § 1-1 annet ledd annet punktum, som fastsetter at husleieloven ikke gjelder der noe annet enn bruksrett til husrom er det vesentlige i avtaleforholdet, kommer heller ikke til anvendelse. Avtalen pålegger ikke C andre forpliktelser enn å stille bolig til disposisjon, og omsorgselementet er uansett ikke av et slikt omfang at unntaket er anvendelig.
- (22) Husleieloven er preseptorisk, jf. § 1-2, og den tillater bare betaling av én måneds forskudd på leie, jf. § 3-2 første ledd annet punktum. Ulovlig betalt forskudd, med fradrag for leie i den tiden D bodde hos datteren, må tilbakeføres til boet.
- (23) B og A har lagt ned slik påstand:
- ”1. **C dømmes til å betale D og tidligere avdøde ektefelle Es felles dødsbo kr. 747.640 med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente, jfr. forsinkelsesrenteloven § 3, 1. ledd, 1. punktum fra 8. oktober 2004 til betaling skjer.**
2. **B og A tilkjennes sakens omkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente, jfr. forsinkelsesrenteloven § 3, 1. ledd, 1. punktum fra forfall til betaling skjer. ”**
- (24) Ankemotparten, *C*, har i korte trekk gjort gjeldende:

(25) Lagmannsrettens konklusjon om at dette arrangementet faller utenfor husleielovens anvendelsesområde er riktig. Det er i utgangspunktet full avtalefrihet, og partene hadde ikke til hensikt å avtale et leieforhold. Det fremgår av forarbeidene at husleieloven fortsatt ikke skal gjelde der en selger forbeholder seg bruksrett til en del av boligen etter salget, og unntakene fra loven er ikke uttømmende angitt i forarbeidene. Husleieloven gjelder uansett ikke der annet enn bruksrett til husrom er det vesentlige ved avtaleforholdet, jf. § 1-1 annet ledd annet punktum, slik tilfellet var her. Dette var et arrangement der hensynet til Ds helse, sinnstilstand og omsorgsbehov var det sentrale og utslagsgivende. Husleieloven skal beskytte forbrukerinteresser, og kan ikke være til hinder for at man i intimsfæren, i en familie, kan gjennomføre en ordning som ivaretar en mor med særlige omsorgsbehov, og samtidig sikrer henne mot husleieøkning og oppsigelse.

(26) Det bestrides ikke at beløpet skal tilbakeføres til boet dersom forholdet anses for å omfattes av husleieloven.

(27) C har lagt ned slik påstand:

”1. Lagmannsrettens dom stadfestes.

2. C tilkjennes saksomkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrenten etter forsinkelsesloven § 3 første ledd første punktum, fra forfall og frem til betaling skjer.”

(28) *Jeg er som lagmannsretten kommet til at forholdet ikke er omfattet av husleieloven, men på et annet rettslig grunnlag.*

(29) Husleieloven § 1-1 første ledd fastsetter at loven gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag. Husleieloven vil derfor gjelde for avtalen mellom D og datteren såfremt det ikke er grunnlag for å gjøre unntak. Husleieloven er ufravikelig til fordel for leieren, og det kan derfor ikke avtales at loven ikke skal gjelde. C har gjort gjeldende to grunnlag til støtte for at husleieloven ikke får anvendelse på forholdet. For det første er det anført at avtalen må vurderes på samme måte som avtaler der selgeren av fast eiendom forbeholder seg rett til å bli boende i en del av eiendommen for resten av sin levetid. Det er denne betraktningssmåten lagmannsretten har anlagt. For det andre er det anført at forholdet omfattes av unntaket i husleieloven § 1-1 annet ledd annet punktum for avtaler hvor det er noe annet enn bruksretten til husrom som er det vesentlige i avtaleforholdet.

(30) Jeg drøfter først om avtalen mellom D og C skal likestilles med avtaler om at en selger av en bolig skal ha bruksrett til en del av boligen etter salget.

(31) I Ot.prp. nr. 82 (1997–98) Om lov om husleieavtaler på side 503 viser departementet til det som er uttalt i NOU 1993: 4 side 98–99 om slike avtaler:

”Det er nokså vanlig at selger av fast eiendom tar forbehold om bruksrett til (deler av) eiendommen for seg selv eller andre. Varigheten av bruksretten kan være nøyaktig bestemt på forhånd, men det vanlige er at selgeren forbeholder seg en livsvarig bruksrett. Som oftest avtales det at bruksretten skal være vederlagsfri, men dette er strengt tatt ikke korrekt; normalt vil kjøpesummen være lavere når eiendommen overdras med påhefte av en slik bruksrett. Hvorvidt en bruksrett som nevnt omfattes av husleieloven, beror i prinsippet på en tolking av stiftelsesgrunnlaget for retten. Har

partene uttrykkelig brukt leieterminologi, avtalt oppsigelsesfrist, husleiens størrelse m.v., foreligger det normalt et leieforhold. Gir stiftelsesgrunnlaget ikke konkrete holdepunkter, har en i rettspraksis hittil lagt til grunn at bruksretten faller utenfor husleieloven; den anses som et ledd i kjøpsforholdet. Dette får blant annet den konsekvens at bruksretten ikke kan bringes til opphør ved oppsigelse (med mindre noe annet er avtalt), men på den annen side kan ikke rettighetshaveren direkte påberope seg de regler i loven som verner om leierens interesser. Utvalget finner ikke grunn til å foreslå endringer i rettstilstanden på dette punkt. Hvorvidt, og eventuelt i hvilken utstrekning loven kan anvendes analogisk på slike bruksretter, må overlates til rettspraksis.”

- (32) Avtalen mellom mor og datter i vår sak har – sett fra partenes side – klare likhetstrekk med en avtale om at datteren skal overta og flytte inn i morens enebolig, mens moren beholder en rett til å bli boende i boligen livet ut. Dette kunne isolert sett tale for at avtalene behandles likt når det gjelder spørsmålet om husleieloven får anvendelse, dvs. at man bare anser avtalen for å falle inn under husleieloven hvis stiftelsesgrunnlaget gir konkrete holdepunkter for at partene har sett den som en leieavtale.
- (33) Når det i rettspraksis er fastslått at avtaler som gir selgeren bruksrett til en del av eiendommen etter salget faller utenfor husleieloven, har det bærende argumentet vært at det er salgavtalen som er det vesentlige i avtaleforholdet, ikke bruksretten, se særlig Rt. 1926 side 272 og Rt. 1995 side 1598. Det gjør seg ikke gjeldende her. Dessuten er en utvidelse av denne begrensingen i husleielovens anvendelsesområde ikke uten betenkeligheter. Som påpekt i sitatet fra NOU 1993: 4 innebærer unntaket for salgstilfeller riktignok at den som har boretten ikke kan sies opp, men også at husleielovens regler til vern om leietakers interesser, ikke gjelder. Dersom forholdet ikke er avtaleregulert, vil man derfor ikke ha regler som gjelder for det tilfellet at det oppstår konflikter om partenes plikter, den som har boretten ønsker å flytte, mv.
- (34) Uten holdepunkter i forarbeidene viker jeg derfor tilbake for å la avtaler som den i vår sak, omfattes av samme prinsipp som avtaler om borettsforbehold ved salg.
- (35) Det andre mulige grunnlaget, husleieloven § 1-1 annet ledd annet punktum, lyder:
- ”For øvrig gjelder loven ikke hvor annet enn bruksrett til husrom er det vesentlige i avtaleforholdet.”**
- (36) Dette en ny bestemmelse som omtales slik på side 374 i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) Om lov om husleieavtaler:

”Når det gjelder andre sammensatte avtaler, har departementet funnet grunn til å begrense lovens virkeområde. Er bruksretten til husrommet av underordnet betydning i avtaleforholdet, bør ikke husleieloven gjelde. Dette kan for eksempel gjelde en avtale om forpaktning av et større jordområde, sammen med bruk av et lite lagerlokale. Her mener departementet at det beste resultatet oppnås dersom slike sammensatte avtaler blir sett på som én avtale. Departementet vil foreslå at husleieloven skal brukes på hele avtalen når bruksretten til husrom er det vesentligste i avtaleforholdet. Ved vurderingen bør det særskilt tas hensyn til hva som er formålet med den sammensatte avtalen. Dersom hovedformålet er å skaffe brukeren husrom, bør avtalen falle inn under husleieloven – ellers ikke. Dette vil for eksempel innebære at opphold på sykehus klart vil falle utenfor lovens virkeområde, selv om pasienten skulle bli avkrevet betaling for oppholdet. Det samme må gjelde i forhold til beboere på institusjoner som får heldøgns omsorg og pleie med hjemmel i kommunehelsetjenesteloven av 19. november 1982 nr. 66 og sosialhelsetjenesteloven av 13. desember 1991 nr. 81. ...”

- (37) Spørsmålet er altså om vi her står overfor en sammensatt avtale, og om det i tilfelle var bruksretten til husrom som var det vesentlige i avtaleforholdet. I den vurderingen skal det særskilt tas hensyn til hva som var formålet med avtalen.
- (38) Ser man på teksten i avtaleutkastet som lå til grunn for den faktiske avtalen mellom partene, nevnes ikke noe annet enn boretten. De ankende parter har derfor anført at dette ikke dreier seg om en sammensatt avtale. Etter mitt syn blir det en for snever måte å se det på. Man må, i lys av bakgrunnen for avtalen, legge vekt på hvilke forutsetninger partene bygget på da ordningen ble etablert.
- (39) Det fremgår av lagmannsrettens dom at boligen ble bygget for at D skulle kunne flytte inn hos sin datter. Da det ble besluttet, hadde D i flere år hatt psykiske lidelser, depresjoner. Tidvis hadde hun vært innlagt på institusjon på grunn av dette. Etter at boligprosjektet var igangsatt, ble det også klart at hun led av en blodsykdom. Selv om avtaleutkastet som lå til grunn for avtalen mellom partene ikke omtaler annet enn boretten og vederlaget for denne, er det ingen tvil om at D flyttet inn hos datteren på X ikke først og fremst for å bo på bakkeplan, men for at datteren skulle ha bedre mulighet for å følge henne opp enn da moren bodde på ---bakken. Som lagmannsretten har lagt til grunn, sikret D med dette sine egne interesser ved å skaffe seg nødvendig pleie, omsorg og trygghet i sine siste leveår. Det er derfor, etter mitt skjønn, riktig å karakterisere dette som en sammensatt avtale.
- (40) Lagmannsretten fant at det dreide seg om en avtale for å "sikre alderdommen, uten at den faller inn under unntaket i husll. § 1-1 annet ledd annet punktum for bl.a. pleieavtaler". Jeg er enig i at det ikke er grunnlag for å si at det i vår sak var tale om en avtale om behandling og pleie. På den annen side er det på det rene at det var på grunn av Ds særlige behov, fortrinnsvis hennes alvorlige depresjoner, at huset ble bygget og avtalen kom i stand. Bofellesskapet med datteren ga mulighet for en stor grad av omsorg, tilsyn og oppfølging. Jeg er derfor, under en viss tvil, kommet til at dette må være tilstrekkelig til å føre forholdet inn under unntaket i husleieloven § 1-1 annet ledd annet punktum. Det er riktignok slik at de betenkeligheter jeg har vært inne på tidligere ved å unnta avtaler om boret fra husleieloven, i noen grad også kan gjøre seg gjeldende i et tilfelle som dette. På den annen side er det et behov for at personer som står hverandre nær, kan etablere en ordning som denne når det oppstår et særlig behov for omsorg, tilsyn og oppfølging.
- (41) Jeg er etter dette kommet til at lagmannsrettens dom bør stadfestes. Saken har imidlertid budt på tvil, og er løst på et annet rettslig grunnlag enn i tingretten og lagmannsretten. Jeg er derfor kommet til at hver av partene bør bære sine egne omkostninger for alle retter, jf. § 180 første og annet ledd, jf. § 172 annet ledd.
- (42) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. Saksomkostninger for Høyesterett tilkjennes ikke.

- (43) Dommer **Tønder:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

- (44) Dommer **Rieber-Mohn:** Likeså.
- (45) Dommar **Utgård:** Det same.
- (46) Dommer **Tjomsland:** Likeså.
- (47) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. Saksomkostninger for Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekreftes: