



# NORGES HØYESTERETT

Den 18. januar 2008 avsa Høyesterett kjennelse i

**HR-2008-00088-A, (sak nr. 2007/941), sivil sak, kjæremål,**

Fredensborg Boligutleie ANS  
Fredensborg Eiendomsselskap AS  
ABG Sundal Collier ASA

(advokat Einar Caspersen – til prøve)

mot

Oslo kommune

(Kommuneadvokaten i Oslo  
v/advokat Espen Hansen – til prøve)

Bjerregaardsgate 2 Borettslag  
(hjelpeintervenient)  
Fagerborggata Borettslag  
(hjelpeintervenient)  
Holmestrandgata Borettslag  
(hjelpeintervenient)  
Holst gate 4 Borettslag  
(hjelpeintervenient)  
Nedre Ullevål I-IV Borettslag  
(hjelpeintervenient)  
Sarpsborggata Borettslag  
(hjelpeintervenient)  
Sinsenveien 72, 74 Borettslag  
(hjelpeintervenient)  
Stavangergata 23, 25, 27 Borettslag  
(hjelpeintervenient)  
Thulstrups gate 5-7 Borettslag  
(hjelpeintervenient)  
Ullevålsalleen II Borettslag  
(hjelpeintervenient)  
Ullevålsalleen V Borettslag  
(hjelpeintervenient)

(advokat Rasmus Asbjørnsen)

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

- (1) Dommer **Øie**: Saken gjelder fremme av to skjønn og reiser særlig spørsmål om forståelsen av § 2 i lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder – i det følgende forkortet leiegårdsloven.
- (2) I mai 2001 overdro Oslo kommune en større portefølje av eiendommer til Fredensborg Boligutleie ANS. De aktuelle eiendommene besto av rundt 1700 boliger som ble disponert av Ullevål sykehus, Aker sykehus og Sunnaas sykehus som personalboliger. Kjøperen aksepterte at Oslo kommune eller den kommunen utpekte i en tiårsperiode skulle ha fortrinnsrett til å leie leilighetene, som kun skulle brukes av sykehuspersonell.
- (3) Om eierforholdene på kjøpersiden nevner jeg at 70 prosent av Fredensborg Boligutleie ANS var eid av Vika Kapital AS, som var et heleid datterselskap av ABG Sundal Collier ASA. De resterende 30 prosent i Fredensborg Boligutleie ANS var eid av Fredensborg Eiendomsselskap AS, hvor Ivar Tollefsen var eneaksjonær.
- (4) Kommunen antok opprinnelig at salget av den såkalte sykehusporteføljen ikke var omfattet av reglene om kommunal forkjøpsrett. Etter en kjennelse i Oslo namsrett 3. august 2001, som slo fast at overdragelsen utløste kommunal forkjøpsrett etter leiegårdsloven, vurderte kommunen spørsmålet om bruk av forkjøpsrett, men vedtok 28. september 2001 at forkjøpsretten ikke skulle benyttes. Hovedbegrunnelsen for vedtaket var dels hensynet til fortsatt bruk av boligene til personalboliger, dels at beboere i personalboliger ikke har den samme berettigede forventning om å få overta leiegården som leietakere ellers.
- (5) Den planlagte gjennomføringen av kjøpekontrakten stanset opp, dels fordi Fylkesmannen i Oslo og Akershus 25. juli 2001 ga en klage over kommunens vedtak om godkjenning av salget oppsettende virkning, dels fordi ESA 11. juli 2001 besluttet å åpne en formell undersøkelsesprosedyre for å klarlegge om salget var i strid med reglene om statsstøtte i EØS-avtalen artikkel 61 (1) og nedla en ”stand still-obligation”.
- (6) Som følge av helseforetaksloven, som trådte i kraft 1. januar 2002, overtok staten de aktuelle eiendommene fra Oslo kommune og trådte dermed inn på selgersiden i kontrakten med Fredensborg Boligutleie ANS. Staten hadde hele tiden vært uenig i Oslo kommunes salg av eiendommene, og undersøkte nå muligheten for at avtalen ikke var bindende. Av denne grunn ble eiendomsretten ikke straks overført da ESA 14. mars 2005 opphevet ”the stand still-obligation” og fylkesmannen 25. april samme år opphevet vedtaket om å gi klagen oppsettende virkning.
- (7) Før det var avklart om staten ville oppfylle kontrakten med Fredensborg Boligutleie ANS, solgte ABG Sundal Collier ASA 1. juli 2005 alle selskapets aksjer i Vika Kapital AS til Ivar Tollefsen eller et annet rettssubjekt han måtte utpeke innen overdragelsen. Tollefsen utpekte Fredensborg Eiendomsselskap AS som kjøper. Det var en forutsetning for gjennomføringen av avtalen at Fredensborg Boligutleie ANS overtok sykehusporteføljen eller inngikk forlik med staten om for eksempel erstatning.
- (8) I brev til Oslo kommune 11. juli 2005 anførte beboerne at aksjeoverdragelsen utløste kommunal forkjøpsrett etter leiegårdsloven § 2 andre ledd.

- (9) Den 3. oktober 2005 ble det inngått avtale mellom staten ved Helse Øst RF og Fredensborg Boligutleie ANS om gjennomføring av avtalen med kommunen fra 2001 om overdragelse av sykehusporteføljen. Endelig gjennomføring av avtalen skjedde i oktober 2005.
- (10) Etter kommunal behandling fattet Oslo bystyre 14. desember 2005 vedtak om å benytte forkjøpsrett til i alt tolv leiegårder. Oslo kommune fremsatte deretter to begjæringer om skjønn til Oslo tingrett. Begjæring 25. januar 2006 gjelder fastsettelse av verdien på leiegårdene. Begjæring 16. mars 2006 gjelder fastsettelse av nødvendige utlegg i forbindelse med overdragelsen som utløste forkjøpsretten. Sakene ble forent til felles behandling. Behandlingen ble deretter delt for særskilt forhandling av spørsmålet om skjønnene skal fremmes, jf. tvistemålsloven § 98.
- (11) Oslo tingrett avsa 11. oktober 2006 kjennelse med slik slutning:
- ”1. Skjønnene i sak nr. 06-014298SKJ-OTIR/09 og i sak nr. 06-043514 SKJ-OTIR/09 nektes fremmet.
  2. Oslo kommune v/ordføreren betaler saksomkostninger til Fredensborg Boligutleie ANS med 729 075 – syvhundreogtjuenitusenogsyttifem – kroner, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.
  3. Oslo kommune v/ordføreren betaler i saksomkostninger til Fredensborg Boligutleie ANS, Fredensborg Eiendomsselskap AS og ABG Sundal Collier ASA med til sammen 25 000 – tjuefemtusen – kroner, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.
  4. Forfallstidspunktet etter pkt. 2 og 3 er 2 – to – uker regnet fra forkynnelsen av denne kjennelse.
  5. Oslo kommune v/ordføreren dekker godtgjørelsen til skjønnsmennene.”
- (12) Tingretten fant at Oslo kommunes vedtak 14. desember 2005 om å benytte forkjøpsretten ikke hadde hjemmel i leiegårdsloven § 2. Retten trengte da ikke å ta stilling til om det var forvaltningsmessige feil ved vedtaket, men kom likevel med uttalelser i retning av at vedtaket var ugyldig på grunn av mangelfull begrunnelse.
- (13) Den 19. desember 2006 godtok tingretten hjelpeintervensjon til fordel for Oslo kommune av elleve borettslag som var omfattet av skjønnet.
- (14) Oslo kommune påkjærte tingrettens kjennelse til Borgarting lagmannsrett, som 3. mai 2007 avsa kjennelse med slik slutning:
- ”1. Skjønnene i sak nr. 06-014298SKJ-OTIR/09 og i sak 06-043514SKJ-OTIR fremmes.
  2. Oslo kommune v/ordføreren betaler Fredensborg Boligutleie ANS i saksomkostninger for tingretten 487 575 – firehundreogåttisyvtusenfemhundreogsyttifem – kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.
  3. Oslo kommune v/ordføreren betaler Fredensborg Boligutleie ANS, Fredensborg Eiendomsselskap AS og ABG Sundal Collier ASA i fellesskap i saksomkostninger for tingretten 16 500 – sekstentusenfemhundre – kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

4. Oslo tingretts slutning punkt 4 og 5 stadfestes.
5. **Oslo kommune v/ordføreren in solidum med Sinsenveien 72, 74 Borettslag v/styrets formann, Fagerborggata Borettslag v/styrets formann, Stavangergata 23, 25, 27 Borettslag v/styrets formann, Ullevålsalleen II Borettslag v/styrets formann, Nedre Ullevål I-IV Borettslag v/styrets formann, Sarpsborggata Borettslag v/styrets formann, Bjerregaardsgate 2 Borettslag v/styrets formann, Holst gate 4 Borettslag v/styrets formann, Holmestrandgata Borettslag v/styrets formann, Thulstrups gate 5-7 Borettslag v/styrets formann og Ullevålsalleen V Borettslag v/styrets formann betaler sakens omkostninger for lagmannsretten til Fredensborg Boligutleie ANS, Fredensborg Eiendomsselskap AS og ABG Sundal Collier ASA i fellesskap 162 500 – etthundreogsekstifemhundrede – kroner. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra forkynnelse av denne kjennelse. Ved forsinket betaling skal det svares rente som fastsatt i forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd fra forfall til betaling skjer.”**
- (15) Jeg bemerker at det i punkt 5 i domsslutningen er en skrivefeil; det tilkjente beløp er ikke likt angitt i tall og bokstaver.
- (16) Lagmannsretten kom til at overdragelse av 100 prosent av aksjene i Vika Kapital AS, som hadde 70 prosent av Fredensborg Boligutleie ANS som eneste aktivapost, utløste kommunal forkjøpsrett etter leiegårdsloven § 2 andre ledd. Anførsler om at den kommunale saksbehandlingen led av vesentlige forvaltningsrettslige feil, og at grunnlaget for vedtaket var mangelfullt, førte heller ikke frem.
- (17) Fredensborg Boligutleie ANS, Fredensborg Eiendomsselskap AS og ABG Sundal Collier ASA har påkjært lagmannsrettens kjennelse til Høyesteretts kjæremålsutvalg. Kjæremålet retter seg mot lovtolkningen og saksbehandlingen.
- (18) Kjæremålsutvalget besluttet 16. august 2007 at kjæremålet i sin helhet skal avgjøres av Høyesterett etter reglene i lov 25. juni 1926 nr. 2 § 6 andre ledd, og justitarius besluttet samme dag at partsforhandlinger skal skje etter reglene for ankeforhandlinger.
- (19) Ved prosesskriv 15. oktober 2007 trakk kommunen skjønnsbegjæringen for én av de tolv eiendommene – Kirkeveien 166 Internat A og B – fordi forkjøpet for denne eiendommen var frafalt.
- (20) *Fredensborg Boligutleie ANS, Fredensborg Eiendomsselskap AS og ABG Sundal Collier ASA har i det vesentlige anført:*
- (21) Lagmannsretten har tolket leiegårdsloven § 2 andre ledd uriktig. Den har tolket ”leiegårdsselskap” utvidende til å omfatte selskaper som ikke eier leiegårder, og grunnvilkåret om ”overføring av eiendomsrett” utvidende til å omfatte overføring av kontrakt. Dette er i strid med en naturlig språklig forståelse, implisitte forutsetninger i forarbeidene, jf. blant annet Ot.prp. nr. 52 side 31-32, 40 og 130, lovens system og eksplisitte forutsetninger i andre lover om forkjøpsrett, som konsesjonsloven og løsningsloven.
- (22) Det er ikke behov for å tolke loven utvidende ut fra generelle omgåelseshensyn. Det foreligger verken en generell og praktisk fare for omgåelser eller noen omgåelsessituasjon i den konkrete sak. Heller ikke lovens formål gir grunnlag for utvidende tolkning;

formålet er ivaretatt ved at forkjøpsrett alltid vil utløses av den opprinnelige kontrakten (i den foreliggende sak 2001-kontrakten). Uansett må formålsbetraktninger tillegges begrenset vekt. Legalitetsprinsippet og EMK P 1-1 taler sterkt mot at loven tolkes utvidende når det som her dreier seg om et inngripende vedtak.

- (23) På denne bakgrunnen er det ikke hjemmel for forkjøpsrett og skjønnen må nektes fremmet. Det er bare ett mulig utfall, og Høyesterett har da kompetanse til å avsi realitetskjennelse, jf. Skoghøy, Tvistemål side 987. Det påstås derfor prinsipielt at tingrettens kjennelse stadfestes, subsidiært at lagmannsrettens kjennelse oppheves.
- (24) Under enhver omstendighet er lagmannsrettens kjennelse ugyldig fordi retten har begått feil ved prøvingen av de forvaltningsmessige sider av kommunens vedtak. Lagmannsretten har bygget på en uriktig tolkning av de krav som stilles til vedtakets begrunnelse, jf. forvaltningsloven § 25 tredje ledd sammenholdt med Høyesteretts praksis, jf. særlig Rt. 2000 side 1056 og Rt. 2000 side 1066. Inngrepet i vår sak er minst like inngripende som i Rt. 2000 side 1056, og det innebærer at det i alle fall må gå frem av begrunnelsen at alle momenter av betydning er overveid. Forhold i saken kan dessuten tilsi at det stilles skjerpede krav til begrunnelsen, blant annet fordi det er tale om avvik fra et tidligere vedtak og praksis i tilsvarende tilfeller, og fordi det er begrunnet tvil om faktum og hjemmelen for inngrepet.
- (25) Lagmannsretten sier ikke noe eksplisitt om kravene til begrunnelse. Derfor er det nødvendig å tolke kjennelsesgrunnene på bakgrunn av de feil som det for lagmannsretten var anført at kommunens vedtak led av. Ved vurderingen av disse forhold synes det som lagmannsretten gjennomgående har ment at det er tilstrekkelig at det kan antas at bystyrepreressantene var orientert om eksistensen av enkelte av problemstillingene. Dette beror på feil lovtolkning. Når man sammenholder de nevnte anførsler og 2005-vedtakets begrunnelse, går det uansett frem at lagmannsretten ikke kan ha bygget på riktig lovtolkning.
- (26) Subsidiært anføres det på dette punkt at lagmannsrettens kjennelse må oppheves på grunn av utilstrekkelige kjennelsesgrunner. Lagmannsretten har ikke gitt klart nok uttrykk for hvilken rettsoppfatning den har bygget på ved prøvingen av vedtakets begrunnelse, og det er heller ikke på annet grunnlag mulig å prøve lagmannsrettens lovtolkning.
- (27) Fredensborg Boligutleie ANS, Fredensborg Eiendomsselskap AS og ABG Sundal Collier ASA har nedlagt slik påstand:

**”Prinsipalt:**

1. Tingrettens kjennelse stadfestes.
2. Oslo kommune v/ordføreren plikter innen 2 – to – uker fra kjennelsens forkynnelse å betale de kjærende parters saksomkostninger for lagmannsretten og Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente, fra forfall til betaling skjer.

**Subsidiært:**

1. Lagmannsrettens kjennelse oppheves og hjemvises til fortsatt behandling.
2. Oslo kommune v/ordføreren plikter innen 2 – to – uker fra kjennelsens forkynnelse å betale de kjærende parters saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente, fra forfall til betaling skjer.”

- (28) *Oslo kommune* har i det vesentlige anført:

- (29) Det dreier seg om overføring av de reelle eierinteresser i leiegårdene. Leiegårdsloven § 2 andre ledd krever ikke etter sin ordlyd at et selskap har fått overført eiendomsretten til en leiegård for at det skal anses som et leiegårdsselskap. Heller ikke første ledd setter som vilkår for forkjøpsrett at eiendomsrett må ha blitt overført til selgeren. Bruken av begrepet ”eiendomsrett” sikter til arten av rettighet og løser ikke de aktuelle tolkningsproblemer. Det er ingen forskjeller av betydning mellom den situasjonen som vanligvis utløser forkjøpsrett – inngåelse av en kontrakt om kjøp av leiegård – og det foreliggende tilfellet. Lovens formål – å sikre leieboerne eiendomsretten til boligene – gjør seg gjeldende med samme styrke. Tilfellet ligger derfor klart innenfor lovens ordlyd. Legalitetsprinsippet stiller uansett ikke strenge krav til ordlyden i en situasjon som den foreliggende.
- (30) På denne bakgrunnen er det et eventuelt unntak fra forkjøpsrett som må begrunnes. Ingen hensyn tilsier et slikt unntak. Tvert imot har selgeren svakere tilknytning til leiegårdene og kjøperen svakere forventning om å bli eier enn det som ellers er vanlig. Verken inntrefferhensyn eller oppgjørstekniske hensyn tilsier unntak. Det er etter dette hjemmel for forkjøpsrett i en situasjon som den foreliggende. Lagmannsretten har følgelig ikke tolket loven feil.
- (31) Kravene til begrunnelse varierer etter inngrepets tyngde og etter graden av frihet i skjønnsutøvelsen. Avgjørelsene i Rt. 2000 side 1056 og Rt. 2000 side 1066 gjelder vedtak om forkjøpsretts til jord- og skogbrukseiendommer etter konsesjonsloven. Vedtak om bruk av kommunal forkjøpsrett er gjennomgående mindre inngripende enn i jord- og skogbrukssakene, og kommunen har større grad av frihet i skjønnsutøvelsen.
- (32) For vedtak om bruk av kommunal forkjøpsrett må utgangspunktet være at begrunnelsen må gi grunnlag for å etterprøve om vedtaket er lovlig. Hovedhensynene i skjønnsutøvelsen må fremgå. Men det kreves ikke at det går frem i detalj hvordan hensynene er avveid.
- (33) Selv om lagmannsretten ikke uttrykkelig har gjort rede for hvilke krav som gjelder for begrunnelse av vedtak om bruk av kommunal forkjøpsrett, viser drøftelsen av ugyldighetsansførselene at retten også på dette punktet har forstått loven riktig. Ut fra den begrunnelse som er gitt for vedtaket, har lagmannsretten funnet at hovedhensynene i skjønnsutøvelsen er med, og at vedtaket er gyldig. Da er kravet til begrunnelse oppfylt, og lagmannsretten har ikke bygget på feil rettsoppfatning.
- (34) Det er mulig å etterprøve lagmannsrettens rettsoppfatning. Dermed er kjennelsesgrunnene tilstrekkelige.
- (35) Oslo kommune har nedlagt slik påstand:
- ”Kjæremålet forkastes.”**
- (36) *Hjelpeintervenientenes* anførsler er i det vesentlige de samme som kommunens. Jeg nevner spesielt at det ved hjemmelsspørsmålet er fremhevet at forkjøpsrett utløses av avtale om overføring av eiendom; det er ikke et krav at overføringen har skjedd. Dermed faller det godt inn under lovens ordlyd og system at også overdragelse av avtale om fast eiendom gjør det. For øvrig nøyer jeg meg med å vise til gjengivelsen av kommunens anførsler.

(37) Hjelpeintervenientene har nedlagt slik påstand:

**”Kjæremålet forkastes.”**

(38) *Mitt syn på saken*

(39) Saken er et videre kjæremål, og Høyesteretts kompetanse er begrenset til å prøve lagmannsrettens saksbehandling og lovtolkning, jf. skjønnsprosessloven § 2, jf. tvistemålsloven § 404 første ledd.

(40) Jeg ser først på spørsmålet om vedtaket om bruk av forkjøpsrett har tilstrekkelig hjemmel i lov.

(41) Leiegårdsloven § 2 første ledd og andre ledd første punktum lyder slik:

**”En kommune har forkjøpsrett når eiendomsrett til leiegård i kommunen blir overført til andre enn staten eller den fylkeskommune der eiendommen ligger. Dette gjelder likevel ikke overføringer ved arv, skifte eller ekspropriasjon.**

**Som overføring av eiendomsrett regnes også erverv av aksjer, sameieandeler eller parter i et leiegårdsselskap, slik at erververen blir innehaver av minst 50 pst. av samtlige aksjer, sameieandeler eller parter, eller får rett til å avgi stemme for minst 50 pst. av aksjekapitalen.”**

(42) Kjæremålet gjelder lagmannsrettens tolkning av begrepene overføring av ”eiendomsrett” og ”leiegårdsselskap”. For lagmannsretten var det også et tvistetema om overføring av 100 prosent av aksjene i Vika Kapital AS kunne utløse forkjøpsrett etter § 2 andre ledd, når selskapet ikke selv drev eller skulle drive utleie av boliger, men var deleier i Fredensborg Boligutleie ANS. Lagmannsretten kom til at så er tilfelle, og tolkningen på dette punkt er ikke påkjært.

(43) Jeg starter med tolkningen av begrepet overføring av ”eiendomsrett” og tar utgangspunkt i første ledd. Selv om forkjøpsretten i den foreliggende sak har skjedd med hjemmel i andre ledd fordi det formelt sett er aksjer som er overført og ikke eiendomsrett til leiegård, er det en forutsetning at det reelt sett dreier seg om overføring av eiendomsrett til leiegård.

(44) Etter aksjeoverdragelsen ville Ivar Tollefsen råde 100 prosent over Fredensborg Boligutleie ANS, mens han tidligere rådet 30 prosent over selskapet. Reelt sett fikk han samtidig overdratt 70 prosent av rettighetene etter avtalen om kjøp av sykehusporteføljen. Spørsmålet er om Fredensborg Boligutleie ANS ved aksjeoverdragelsen hadde eiendomsrett til leiegårder i leiegårdslovens forstand slik at det reelt sett dreier seg om overdragelse av slik eiendomsrett.

(45) Det er klart at selve inngåelsen av en avtale om salg av en leiegård utløser forkjøpsrett. Det er ikke nødvendig at salget er gjennomført. Tolkningsspørsmålet i saken er om også overdragelse av rettighetene etter en avtale om salg av en leiegård omfattes av begrepet overdragelse av eiendomsrett.

(46) Det særpregede ved en slik avtale er at den opprinnelige kjøperen overdrar eiendomsrett til eiendommen før overføringen av eiendomsretten til ham er gjennomført. Avtalen har

som klart formål å overføre eiendomsrett, men virkningen ligger noe frem i tid, og overføringen er betinget av at selgeren blir i stand til å overføre eiendommen. Dette siste kan blant annet bero på om vilkår for overdragelsen blir oppfylt. En kjøpsavtale har imidlertid de samme karaktertrekk: Også her vil selve overføringen av eiendomsretten skje på et senere tidspunkt – ved utstedelse av skjøte – og det kan være forutsetninger også for en slik avtale. Jeg finner det derfor ikke tvilsomt at en overføring av rettighetene etter en avtale om kjøp av en leiegård faller innenfor en språklig forståelse av begrepet overføring av "eiendomsrett" i første ledd.

- (47) Formålet med kommunal forkjøpsrett til leiegårder er å gi leietakere mulighet til å eie sin egen bolig ved at det opprettes borettslag eller eierseksjoner, se blant annet Ot.prp. nr. 52 (1975-1976) side 31 og Ot.prp. nr. 44 (1990-1991) side 5. Lovgiverne har vært opptatt av at adgangen til å gjøre forkjøpsrett gjeldende skal være vidtrekkende og effektiv, se blant annet den sistnevnte proposisjonen side 5 og 15. Lovens formål støtter opp om at også overdragelse av rettigheter etter en kjøpsavtale omfattes av forkjøpsretten.
- (48) De kjærende parter har gjort gjeldende at det ikke er behov for forkjøpsrett når rettighetene etter en kjøpsavtale overdras fordi forkjøpsrett allerede vil ha vært utløst ved inngåelsen av den opprinnelige kjøpsavtalen. Synspunktet er at dersom kommunen ikke har ønsket å benytte forkjøpsretten tidligere, er det ikke noen grunn til at ny forkjøpsrett skal utløses dersom rettighetene overdras. Dette er jeg ikke enig i. Ved kommunens vurdering av om forkjøpsrett skal benyttes, vil det kunne være av betydning hvem som skal overta eiendommen. Dersom dette er noen med nær tilknytning til eiendommen, kan det tenkes at kommunen avstår fra å benytte forkjøpsretten selv om forholdene ellers tilsier at retten benyttes. En slik situasjon er for eksempel omtalt på side 14-15 i proposisjonen fra 1990-1991. Dersom prisen er lavere når rettighetene etter kjøpsavtalen overdras, kan også dette tilsi at kommunen ser annerledes på spørsmålet om forkjøpsrett skal benyttes enn ved inngåelsen av den opprinnelige kjøpsavtalen. Også andre forhold kan være endret, for eksempel beboerinteressen.
- (49) Foranlediget av prosedyren nevner jeg at de uttalelser i forarbeidene som de kjærende parter har vist til, ikke tar sikte på de tolkningsspørsmål Høyesterett nå har til behandling.
- (50) Jeg finner det etter dette klart at overdragelse av rettighetene etter avtale om kjøp av leiegård omfattes av begrepet overdragelse av eiendomsrett i leiegårdsloven § 2 første ledd. Lagmannsretten har i sin lovtolkning gitt uttrykk for større tvil enn det etter mitt syn er grunn for, men har kommet til det samme resultatet.
- (51) Jeg går nå over på tolkningen av begrepet "leiegårdsselskap". Spørsmålet er om et selskap som ikke eier noen leiegård, men som har inngått avtale om å kjøpe en rekke leiegårder som selskapet skal forvalte og leie ut, er å anse som et leiegårdsselskap.
- (52) Begrepet er ikke definert i loven, men følgende definisjon går frem av forarbeidene: "Med leiegårdsselskap menes selskap som hovedsaklig driver utleie av boliger", se Ot.prp. nr. 52 (1975-1976) side 32.
- (53) Når et selskap inngår kontrakt om å kjøpe leiegårder med sikte på utleie, er det etter mitt syn naturlig å si at selskapet er et leiegårdsselskap selv om utleien først kan starte når selskapet har fått eiendomsretten til eiendommene overført til seg. Lagmannsretten har kommet til samme resultat og har følgelig heller ikke tolket loven feil på dette punkt.



- (54) Konklusjonen er etter dette at lagmannsretten ved behandlingen av spørsmålet om det var hjemmel for å utøve kommunal forkjøpsrett, ikke har tolket loven feil.
- (55) Jeg går nå over på spørsmålet om lagmannsretten ved avgjørelsen av om kommunens vedtak om å benytte forkjøpsretten led av forvaltningsmessige mangler, har bygget på feil forståelse av forvaltningslovens krav til begrunnelsen for vedtaket.
- (56) Forvaltningsloven § 25 har i første og andre ledd regler om i hvilken utstrekning det i begrunnelsen for forvaltningsvedtak skal gå frem hvilke rettsregler og faktiske forhold vedtaket bygger på. Det er ikke anført at lagmannsretten har tolket disse deler av § 25 feil. Tredje ledd, som gjelder utøvingen av det forvaltningsmessige skjønn, lyder slik:
- ”De hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn, bør nevnes. Er det gitt retningslinjer for skjønnsutøvingen, vil i alminnelighet en henvisning til retningslinjene være tilstrekkelig.”**
- (57) Selv om bestemmelsen bruker uttrykket ”bør”, er den forstått slik at det i en viss utstrekning – avhengig av vedtakets karakter – er et krav at begrunnelsen omfatter disse elementene.
- (58) Hovedhensyn bak begrunnelsesplikten er at parter og domstolene skal ha mulighet for å etterprøve vedtaket, herunder at skjønnsutøvelsen er forsvarlig, samt å bygge opp under og vise at saksbehandlingen har vært forsvarlig.
- (59) Omfanget av plikten til å begrunne vil variere etter vedtakets karakter. Jeg viser her til Rt. 2000 side 1056, hvor det på 1063 blant annet heter:
- ”Det sentrale spørsmålet er om departementet har gitt en tilstrekkelig begrunnelse for vedtaket. I denne sammenheng er det naturlig å ta utgangspunkt i forvaltningsloven § 25 tredje ledd 1. punktum som fastsetter at ’De hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn, bør nevnes’. Hvor detaljerte krav som skal stilles, må etter min mening bero på vedtakets karakter. Det kan ikke, slik staten anfører, bare oppstilles to kategorier vedtak slik at det alltid er tilstrekkelig å etterleve hva som følger direkte av ordlyden i forvaltningsloven § 25 tredje ledd med mindre vedtaket er så inngripende at det skjerpete begrunnelseskravet som særlig er fastsatt i Isene-dommen, Rt. 1981 side 745, kommer til anvendelse. Kravet må avpasses etter hvor inngripende vedtaket er.”**
- (60) De kjærende parter har særlig vist til de nærmere krav som er stilt i Rt. 2000 side 1056 og Rt. 2000 side 1066, som begge gjaldt forkjøpsrett til jord- og skogbrukseiendommer. Ved avgjørelsen av om slik forkjøpsrett skal brukes, må det vanligvis foretas en konkret og sammensatt vurdering hvor hensynet til den forkjøpsrett eventuelt skal gjøres gjeldende mot – som ofte vil ha en tilknytning til eiendommen fra før – må veies mot et landbruksfaglig behov for at en annen overtar eiendommen. Ved avgjørelsen av om kommunal forkjøpsrett til leiegård skal gjøres gjeldende, vil vurderingen derimot være mer standardmessig og preget av politiske betraktninger, og ofte vil bruk av forkjøpsrett være mindre inngripende enn i jord- og skogbrukssakene. Derfor er det ikke det samme behovet for å utpensle begrunnelsen i leiegårdssakene som i jord- og skogbrukssakene.
- (61) Lagmannsretten har ikke uttalt seg uttrykkelig om hvilke krav som må stilles til begrunnelsen for kommunens vedtak i den foreliggende sak. Spørsmålet blir derfor om

man ut fra lagmannsrettens behandling av anførslene kan etterprøve om retten har bygget på riktig lovforståelse.

- (62) Hovedanførselen fra de kjærende parter knyttet til vedtakets begrunnelse var at følgende forhold ikke var vurdert: sykehusenes behov for personalboliger, praktiske problemer med fortsatt utleie til sykehusboliger dersom hundrevis av enkeltstående beboere og ikke ett selskap eier og forvalter boligene, svakere tilknytning til boligen for beboere i personalboliger enn ordinære leietakere, leieretten for Helse Øst medførte at lovens formål om ”egen bolig” ikke ville bli oppfylt, lav beboerinteresse og situasjonen for Fredensborg Boligutleie ANS.
- (63) Lagmannsretten konkluderte med at kommunen hadde utøvd et tilstrekkelig bredt skjønn. Jeg oppfatter dette slik at lagmannsretten dermed har funnet at alle relevante hovedhensyn er trukket inn. Lagmannsretten har også tatt for seg de ulike anførsler om forhold kommunen skulle ha unnlatt å ta i betraktning og vurdert dem mer konkret, og har kommet til at ingen av anførslene fører frem. Jeg finner det klart at lagmannsretten ved dette har ment å ha tilstrekkelig grunnlag til å etterprøve vedtakets forvaltningsmessige gyldighet og saksbehandlingen mer generelt, og kan ikke se at lagmannsretten har lagt til grunn en uriktig forståelse av kravene til begrunnelse.
- (64) Jeg oppfatter det slik at lagmannsrettens hovedgrunnlag for å vurdere skjønnsanvendelsen, har vært byrådets innstilling til bystyret. Riktignok har lagmannsretten ikke bare sett på punkt 16 i innstillingen med overskriften Byrådets vurdering, hvor de mest sentrale skjønnelementer er nedfelt; også andre deler av innstillingen er trukket inn. Jeg kan ikke se at det er uttrykk for noen uriktig rettsanvendelse at man ser på vedtaket som helhet, verken ved spørsmålet om begrunnelsen er tilstrekkelig eller ved etterprøvingen av andre sider ved vedtaket.
- (65) Lagmannsretten har videre bygget på de retningslinjer som gjelder for kommunens praksis i forkjøpsrettssakene. Etter mitt syn var det ikke uriktig av lagmannsretten å anse retningslinjene som en del av begrunnelsen. Jeg peker særlig på at det var vist uttrykkelig til retningslinjene i byrådets innstilling, samtidig som begrunnelsen på langt nær var begrenset til denne henvisningen – de mer konkrete forhold var også vurdert, jf. også forvaltningsloven § 25 tredje ledd andre punktum.
- (66) Jeg oppfatter lagmannsretten slik at den på enkelte punkter har manglet opplysninger i innstillingen av betydning for prøvingen av vedtaket, særlig forhold knyttet til Helse Østs behov for personalboliger, men at retten har funnet det klart at bystyrets representanter på annen måte var blitt ”godt orientert om problemstillingen”. Det er naturlig å forstå dette slik at lagmannsretten her har unnlatt å ta stilling til om begrunnelsen fullt ut har oppfylt kravene i § 25 tredje ledd fordi en eventuell feil under ingen omstendigheter kunne ha virket bestemmende på avgjørelsens innhold, jf. forvaltningsloven § 41.
- (67) Etter mitt syn burde lagmannsretten gjort mer uttrykkelig rede for kravene til begrunnelse og for hvilket grunnlag lagmannsretten kunne bygge på ved prøvingen. Lagmannsrettens fokus har vært om kommunens vedtak kunne etterprøves i relasjon til de materielle innsigelser som er gjort gjeldende, og om vedtaket var forsvarlig. Drøftelsen av de ulike anførsler har glidd noe over i hverandre. Gjennom behandlingen av disse spørsmål kommer det imidlertid etter mitt syn tilstrekkelig klart frem at lagmannsretten har lagt en riktig forståelse av de aktuelle rettsregler til grunn. Det foreligger derfor verken feil ved

rettsanvendelsen eller ved kjennelsesgrunnene som kan lede til opphevelse av lagmannsrettens avgjørelse.

- (68) Kjæremålet blir å forkaste. Saksomkostninger er ikke krevd.
- (69) Jeg stemmer for denne

K J E N N E L S E :

Kjæremålet forkastes.

- (70) Dommer **Tjomsland:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (71) Dommer **Flock:** Likeså.
- (72) Dommer **Endresen:** Likeså.
- (73) Justitiarius **Schei:** Likeså.
- (74) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

K J E N N E L S E :

Kjæremålet forkastes.

Riktig utskrift bekreftes: