



# NORGES HØYESTERETT

Den 29. juni 2016 avsa Høyesterett dom i

**HR-2016-01447-A, (sak nr. 2015/2355), sivil sak, anke over dom,**

KLP Skadeforsikring AS

(advokat Lars Enger Barnholdt – til  
prøve)

mot

Norsk Gjenvinning Miljøeiendommer AS

(advokat Ronny Lund – til prøve)

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

- (1) Dommer **Endresen**: Saken gjelder spørsmål om leietakers ansvar for skade på utleiers bygg forårsaket av leietakerens virksomhet.
- (2) Norsk Gjenvinning-konsernet driver gjenvinning og miljøtjenester innen avfallshåndtering, metallgjenvinning, industriservice, husholdningsrenovasjon etc. Norsk Gjenvinning Miljøeiendommer AS (NGME) er et eiendomsselskap som skaffer lokaliteter til driften i konsernet, ved eie eller leie.
- (3) NGME hadde leiekontrakt med Forusstranda Næringspark AS (FN) for deler av industrieiendommen Midtgårdsveien 36 i Stavanger. Leiekontrakten ble inngått i oktober 2007 og ble senere forlenget. I de leide lokalene drev et annet selskap i konsernet med gjenvinning av forskjellige typer avfall.
- (4) Utleiebygget var et relativt enkelt betongbygg der den produksjonsdelen ankeparten leiet, var delt i tre adskilte haller. Brannen startet i en hall der det foregikk oppmaling i en avfallskvern av trevirke, husholdningsavfall med mer. Brannårsak var gnister fra motordelen/motorrom på søppelkvernen som gjorde at det tok fyr i avfall rundt maskinen, men det er ikke klarlagt hva årsaken til gnistene var. Det betydelige skadeomfanget var et resultat av at det tok fyr i taket, slik at brannen spredte seg.
- (5) Utleier hadde forsikret bygningen i KLP Skadeforsikring AS (KLP) og fikk utbetalt 9 859 394 kroner i brannskadeerstatning. KLP gjorde gjeldende at leietakeren var objektivt ansvarlig på grunnlag av den inngåtte leiekontrakt, og krevde beløpet refundert

fra NGME. Skaden er voldt i næring, og regresskravet vil da måtte tas til følge i den utstrekning leietakeren var ansvarlig overfor utleier, jf. skadeserstatningsloven § 4-3, jf. § 4-2.

- (6) Den inngåtte leiekontrakt bygget i all hovedsak på "Standard leieavtale for næringslokaler (brukte/som de er lokaler), 1. utgave utgitt av Huseiernes Landsforbund, Forum for næringsmeglere og Foreningen Næringseiendom" datert juni 2005. Partene er enige om at enkelte mindre avvik fra standarden er uten betydning for tolkingen av den avtale partene inngikk.
- (7) Den påberopte avtaleklausul var:

**"19. LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE**

(1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder, leverandører og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

(2) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. § 13-2 3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven. Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 3-ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

(3) Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da å fraflytte leieobjektet.

(4) En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den periode utleier får leid ut leieobjekter på ny, til samme eller høyere pris. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie. I tilfelle av fraflytting på grunn av mislighold, får dette punkt 19 anvendelse."

- (8) Andre bestemmelser som er påberopt som relevante for tolkingen av punkt 19, er:

**"13. LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT**

(1) Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Skader på leieobjektet som inntreer i leietiden og som skyldes leietakers virksomhet utbedres av leietaker.

...

(6) Oppfyller ikke leietaker sine vedlikeholdsplikter er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning."

**16. FORSIKRING**

(1) Hver av partene holder sine interesser forsikret.

(2) Utleier forsikrer bygningen.

(3) Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, driftstap/avbrudd og ansvar på kombinert bedriftsforsikring. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. Skade påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd,

forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsen i dette punkt 16, er leietakers ansvar. Ved skade på leieobjektet skal leietakers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

..."

#### 17. FORCE MAJEURE

Forhold som parten ikke rår over, som for eksempel streik, lock-out, blokade, brann, eksplosjon, opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar partene fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne leieavtalen i den grad de ikke kan oppfylles uten unormale høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning. Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet i leietiden, faller leieavtalen bort.

#### 27. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 3-5, 3-6, 4-3, 5-4 første ledd, 8-4, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler."

- (9) KLP fremmet også regresskravet overfor NGMEs ansvarsforsikringsselskap Tryg Forsikring. Selskapet avviste at det forelå noe ansvar for deres forsikringstaker, og viste i den forbindelse blant annet til at det ikke var påvist noen teknisk feil på søppelkvernen, og at gjeldende sikkerhetsforskrifter var blitt fulgt. Selskapet gjorde dessuten gjeldende at et mulig ansvar for NGME ikke ville være dekket av den tegnede ansvarsforsikring.
- (10) NGME erkjente heller ikke ansvar, og KLP reiste sak for Stavanger tingrett. Tingretten avsa 30. oktober 2014 dom med slik domsslutning:
- "1. Norsk Gjenvinning Miljøeiendommer AS betaler kr. 9 859 394 – kronernimillioneråttehundreogfemtinitusentrehundreogtittifire – til KLP Skadeforsikring AS med tillegg av renter etter lov om renter ved forsinket betaling § 3 fra 03.08.2013 til betaling skjer.
  2. Norsk Gjenvinning Miljøeiendommer AS betaler sakskostnadene til KLP Skadeforsikring AS med kr. 186 040 – kroneretthundreogåttisekstusenogførti –.
  3. Oppfyllelsesfristen for punkt 1 og 2 er 2 – to – uker fra dommens forkynning."
- (11) NGME anket dommen til Gulating lagmannsrett, som 22. oktober 2015 avsa dom med slik domsslutning:
- "1. Norsk Gjenvinning Miljøeiendommer AS frifinnes.
  2. KLP Skadeforsikring AS betaler 250.000 – tohundreogfemtitusen – kroner i sakskostnader for tingretten til Norsk Gjenvinning Miljøeiendommer AS innen 2 – to – uker fra forkynning av dommen.
  3. KLP Skadeforsikring AS betaler 332.356 – trehundreogtrettitotusentrehundreogfemtiseks – kroner i sakskostnader for lagmannsretten til Norsk Gjenvinning Miljøeiendommer AS innen 2 – to – uker fra forkynning av dommen."
- (12) KLP har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens rettsanvendelse for så vidt det hevdes at lagmannsretten har anvendt feil

tolkingsprinsipper, men anken gjelder også den konkrete forståelse av partenes avtale.

- (13) Høyesteretts ankeutvalg tillot 5. februar 2016 anken fremmet. På bakgrunn av at ankemotparten for lagmannsretten fikk medhold i den prinsipale anførsel, og lagmannsretten derfor ikke tok stilling til ankemotpartens øvrige innvendinger mot det fremsatte krav, besluttet ankeutvalget at forhandlingene for Høyesterett begrenses til foreløpig å gjelde tolkingen av erstatningsklausulen, jf. tvisteloven § 30-14 tredje ledd.
- (14) Saken står for øvrig for Høyesterett i samme stilling som for de tidligere retter.
- (15) Den ankende part – *KLP Skadeforsikring AS* – har i det vesentligste gjort gjeldende:
- (16) Ordlyden i avtalens punkt 19 er entydig – leietaker er ansvarlig for skade på utleiers bygg når skaden er forårsaket av leietakers virksomhet. Det oppstilles ikke noe krav om mislighold enn si at leietaker skal ha utvist noen form for uaktsomhet.
- (17) Saken gjelder tolking av kontrakt i næring mellom profesjonelle parter, og, som det understrekes i Rt. 2002 side 1155, finnes det støtte så vel i teori som i rettspraksis for at avtalene må tolkes objektivt, og at ordlyden må tillegges stor vekt, jf. også Rt. 2010 side 1345 avsnitt 59.
- (18) Det foreligger ikke noen felles partsforståelse som gir grunnlag for å fravike bestemmelsens ordlyd.
- (19) Partenes avtale bygger helt ut på en anerkjent standardavtale, og det er et vel etablert prinsipp at slike avtaler må tolkes objektivt. Partene skal kunne forholde seg til ordlyden og benytte slike avtaler uten å måtte foreta undersøkelser om bakgrunnen for de valgte formuleringer. At det er tale om en standardavtale som er utarbeidet av bransjeorganisasjoner ved hjelp av meget kvalifiserte jurister, gjør det særlig ubetenkelig å anvende avtalen som den er skrevet. Den aktuelle standardavtale er for øvrig gjenstand for jevnlig revisjoner, men bestemmelsen i punkt 19 er beholdt uendret i senere utgaver av standardavtalen.
- (20) Et historisk perspektiv på standardavtalen blir på denne bakgrunn av liten interesse. Det at § 20 i husleieloven av 1939, som hadde en formulering tilsvarende den som er benyttet i avtalens punkt 19, ikke ble forstått å medføre et objektivt ansvar, var helt ukjent for sakens parter, og det er nettopp forutsetningen at standardavtalen skal kunne benyttes uten slike undersøkelser. Tilsvarende gjelder det forhold at standardavtalens forløper, som ble benyttet frem til vedtakelsen av ny husleielov, ble forstått på bakgrunn av dagjeldende husleielov.
- (21) Det er ikke noe holdepunkt i avtalens punkt 19 for at det skal oppstilles et krav om mislighold for at leietaker skal kunne bli ansvarlig. Punkt 19 står på egne ben, og er helt uten referanse til andre deler av avtalen.
- (22) Aktsomhetsplikten som følger av avtalens punkt 13 (1) må sees som en ordensforskrift, og reaksjonen på brudd på bestemmelsen er regulert i bestemmelsens sjette ledd. Bestemmelsen har ingen referanse til punkt 19.

- (23) Det at erstatningsbestemmelsen i punkt 19 er utformet på en helt annen måte enn avtalens punkt 18, som regulerer mislighold fra utleiers side, bekrefter også at ansvaret etter punkt 19 er objektivt, og at det ikke kan oppstilles noe vilkår om mislighold av en eller flere av de forpliktelser leietaker har etter de øvrige bestemmelser i leieavtalen.
- (24) Det er heller ikke noe i forsikringsbestemmelsen i avtalens punkt 16 som indikerer at det er noen sammenheng mellom hva partene pålegges å forsikre, og hvordan ansvaret for skade er fordelt mellom partene. Derimot styrker det den ankende parts forståelse av erstatningsbestemmelsen at leietaker forpliktes til ikke bare å forsikre egne interesser, men også å tegne standard ansvarsforsikring.
- (25) Husleieloven § 5-8 er deklarasjonsbestemmelse, og det er ikke noe til hinder for at det avtales avvikende løsninger. Slik sett er forståelsen av § 5-8 ikke avgjørende for saken. Når det kontrollansvar som følger av husleieloven § 5-8 nettopp er av objektiv karakter, og ikke forutsetter noe mislighold fra leietakers side, er det likevel klart at bestemmelsen har vekt ved tolkingen av avtalens punkt 19. Samsvaret med bakgrunnsretten styrker den ankende parts syn på hvordan punkt 19 må forstås. Det vises i denne sammenheng til Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) punkt 6.5.1, og til hvordan § 5-8 har vært forstått av Husleietvistutvalget, jf. avgjørelsene HTU 2011/685, HTU 2013/697 og HTU 2015/105.
- (26) Reelle hensyn tilsier også klart at erstatningsansvaret må være objektivt. Det vises i denne sammenheng til prevensjonshensynet, de bevisvanskeligheter som er forbundet med at leietaker disponerer lokalene og hensynet til å unngå tvister.
- (27) KLP Skadeforsikring AS har nedlagt slik påstand:
- "1. Lagmannsrettens dom oppheves.**
- 2. Norsk Gjenvinning Miljøeiendommer AS dømmes til å erstatte KLP Skadeforsikring AS' saksomkostninger for Høyesterett."**
- (28) Ankemotparten – *Norsk Gjenvinning Miljøeiendommer AS* – har i det vesentligste gjort gjeldende:
- (29) Leieavtalens erstatningsregel kommer bare til anvendelse ved skade på leieobjektet dersom leietaker har misligholdt en forpliktelse knyttet til ivaretagelse av leieobjektet. I tråd med alminnelig kontraktsrett er mislighold en forutsetning for at det skal være meningsfylt å vurdere de øvrige vilkår for ansvar. Mislighold og ansvarsgrunnlag er to adskilte kumulative vilkår for erstatningsansvar.
- (30) Det er ikke noe i leieavtalen som gir grunnlag for å fravike alminnelige kontraktsrettslige prinsipper. Ordlyden i avtalens punkt 19 er isolert sett ikke klar, men kontrakten lest i sammenheng, den historiske bakgrunn for den benyttede formulering, og aktuell bakgrunnsrett, gjør det klart at vilkåret om mislighold ikke er fraveket.
- (31) For husleieretten følger det direkte av husleieloven § 5-8 at mislighold er et vilkår for ansvar, og dette er dessuten klart forutsatt i lovens § 1-7. Husleieloven er deklarasjonsbestemmelse, men bakgrunnsretten er et tolkingsmoment av vekt. Lovens regel bygger på en balansert avveining av motstridende interesser, og det må kreves klare holdepunkter for å legge til grunn en ansvarsregel som avviker fra det som har vært gjeldende rett i årtier. Betydningen av bakgrunnsretten styrkes ved at husleielovens regel samsvarer godt med

rettstilstanden i andre leieforhold.

- (32) Bakgrunnsretten er også vel tilpasset en hensiktsmessig samlet forsikringsdekning av partenes samlede interesser. Det naturlige er at huseier forsikrer bygningen samlet, og partenes avtale bygger på dette hovedprinsipp.
- (33) Ankende part har ikke gjort gjeldende at ankemotparten, i egenskap av leietaker, har misligholdt noen forpliktelse knyttet til ivaretagelse av leieobjektet, og anken kan da ikke føre frem.
- (34) Norsk Gjenvinning Miljøeiendommer AS har nedlagt slik påstand:

- "1. Anken forkastes.**
- 2. Norsk Gjenvinning Miljøeiendommer AS tilkjennes sakskostnader for Høyesterett."**

- (35) *Jeg er kommet til at anken må forkastes.*
- (36) Spørsmålet i saken er om det følger et ubetinget objektivt ansvar av leieavtalens punkt 19 eller om det er et vilkår for at leietaker skal kunne bli erstatningsansvarlig at denne har misligholdt en eller flere av sine forpliktelser etter leieavtalen; hvordan skal bestemmelsen om at "leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste ..." forstås?
- (37) En ren ordfortolkning kan vanskelig føre til en sikker løsning. At noe "skyldes" leietakers forhold kan forstås som et rent årsakskrav, og at ansvaret, når ikke andre vilkår er oppstilt, da er objektivt, og ikke avhengig av at leietaker har misligholdt noen forpliktelse etter leiekontrakten. I hvert fall i en juridisk sammenheng er det imidlertid mer nærliggende og presise måter å uttrykke et årsakskrav på.
- (38) Det er på det rene at det ved avtaleinngåelsen ikke var noen felles forståelse av bestemmelsen i avtalens punkt 19. Som partene er enige om, er det da klart at avtalen, som er inngått mellom to næringsdrivende, må tolkes objektivt, jf. Rt. 2010 side 1345 avsnitt 59. Dette innebærer imidlertid ikke at en er henvist til en ren ordfortolkning. En rekke elementer vil kunne være relevante for tolkingen. I Rt. 2010 side 961, avsnitt 44, ble dette i tilknytning til en entreprisekontrakt uttrykt slik:

**"Spørsmålet om hvordan kontraktsforholdet mellom partene skal forstås, må da avgjøres ut fra en objektiv fortolkning av bestemmelsene. Det at bestemmelsene må tolkes objektivt, innebærer imidlertid ikke at de utelukkende skal tolkes ut fra hva en naturlig språklig forståelse av bestemmelsene tilsier. Bestemmelsenes ordlyd må blant annet leses i lys av de formål de skal ivareta, og andre reelle hensyn."**

- (39) I Rt. 2012 side 1729 avsnitt 67 gir førstvoterende sin tilslutning til dette, og tilføyer:

**"I tilknytning til det siterte finner jeg grunn til særlig å presisere at når det nærmere innhold i konkurransegrunnlaget skal fastlegges, vil også systembetraktninger kunne ha betydning, og det vil kunne være nødvendig å se samtlige kontraktsdokumenter i sammenheng."**

- (40) I Rt. 2014 side 866 referer Høyesterett til disse uttalelsene som gjeldende rett, og anvender disse prinsippene uten at spørsmålet om de ulike momenters relevans undergis

noen fornyet drøftelse.

- (41) Spørsmålet i vår sak er om det at avtalen bygger på en standardavtale, medfører at det ved tolkingen ikke i samme utstrekning som ved tolkingen av avtaler mellom næringsdrivende ellers, kan trekkes inn momenter utenfor avtaledokumentet ved tolkingen.
- (42) Det den ankende part særlig har fremmet som grunnlag for en slik mer restriktiv tolking, er at partene skal kunne anvende standarddokumenter basert på hvordan de fremstår, uten å måtte gjøre nærmere undersøkelser med sikte på å avdekke eventuelle avvikende løsninger. Dette effektivitetshensynet har etter mitt syn begrenset vekt når det gjelder tolking av standardavtaler som er utarbeidet av berørte organisasjoner. Som jeg kommer tilbake til, har synspunktet heller ikke fått tilslutning i tidligere rettspraksis.
- (43) Det er uten videre klart at det også ved tolkingen av standardavtaler må trekkes inn de føringer kontrakten for øvrig gir for forståelsen av den aktuelle bestemmelse. Etter mitt syn er det da en rekke holdepunkter i partenes avtale som trekker i retning av at avtalens punkt 19 ikke kan forstås som en ubetinget objektiv erstatningsregel, men at ansvar forutsetter at det foreligger mislighold. Det er naturlig i denne sammenheng først å vise til at punkt 19 har overskriften "Leietakers avtalebrudd/utkastelse", og at bestemmelsene i punkt 19 (2)–(4) klart gjelder misligholdstilfeller. Avtalens punkt 16 om forsikring synes ikke utformet med sikte på at leietaker har et objektivt ansvar etter punkt 19, og leietakers forpliktelse etter punkt 13 er formulert som en aktsomhetsbestemmelse. Av særlig interesse er det også at avtalens punkt 27, som angir hvilke bestemmelser i husleieloven som ikke skal få anvendelse, ikke viser til bestemmelsene i husleieloven §§ 1-7 og 5-8.
- (44) Det kan være rom for ulike syn på hvilken vekt de øvrige avtalebestemmelsene har for tolkingen. For meg er det tilstrekkelig å konstatere at allerede disse bestemmelsene innebar at den ankende part, heller ikke basert på en isolert vurdering av avtalen, uten videre kunne legge til grunn at det skulle følge et ubetinget objektivt ansvar for leietaker etter avtalens punkt 19. Det er klart at det i en slik situasjon er særlig ubetenkelig å trekke inn andre tolkingmomenter til klargjøring av hvordan standarden skal forstås. Det at den forståelse som hevdes å følge av standardens ordlyd, avviker fra det som i norsk kontraktsrett ellers er vilkår for erstatningsansvar, trekker i samme retning.
- (45) Den ankende parts prinsipielle syn er, som jeg tidligere har gjengitt, at det ved tolkingen av standardavtaler er svært lite rom for å ta hensyn til "forarbeider", hvordan standarden har utviklet seg fra de tidligere versjoner og bakgrunnsretten. Jeg kan ikke se at disse synspunktene har fått gjennomslag i tidligere rettspraksis. Dette gjelder helt entydig for standardkontrakter som har forarbeider i egentlig forstand, som for eksempel Norsk Sjøforsikringsplan, jf. Rt. 1969 side 126 og Rt. 1956 side 937, men også "forarbeider" som ikke på samme måte har et offisielt preg og tilblivelseshistorien, er tillagt vekt, i hvert fall når det gjelder standardavtaler som ikke ensidig er utarbeidet av den ene part, jf. Rt. 1991 side 719. Denne praksis synes også å ha fått alminnelig tilslutning i teorien, jf. Thor Falkanger "Tolkning av sjørettslige standardkontrakter – særlig om betydningen av forarbeider" i *Ånd og rett – festskrift til Birger Stuevold Lassen*, side 289 flg., med videre henvisninger.
- (46) I vår sak får bakgrunnsretten betydning allerede til klargjøring av hvordan tidligere standardavtaler skal forstås, men det kan rent prinsipielt sett ikke være tvilsomt at bakgrunnsretten vil være et relevant selvstendig tolkingmoment når en sikker løsning

ikke følger av den inngåtte avtale.

- (47) Jeg skal på denne bakgrunn se nærmere på betydningen av tidligere standarder og bakgrunnsrettens betydning for tolkingen i vår sak.
- (48) Utgangspunkt må da tas i husleieloven av 1939 § 20 første ledd, som hadde slik ordlyd:

**"Leieren skal behandle leid leilighet eller rum så vel som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Han plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig. Den erstatningsplikt leieren har, omfatter også enhver utgift som følger med utrydding av veggelus, når leieren er skyld i at utøiet er ført inn i huset."**

- (49) Det er på det rene, og uomtvistet, at denne bestemmelsen ikke innebar et objektivt ansvar. Leietakers ansvar var betinget av skyld.
- (50) Den standardavtale som er utgangspunktet for leieavtalen i vår sak, bygget igjen på en tidligere standardavtale for næringslokaler utgitt av Huseiernes Landsforbund. Den første versjonen av denne avtalen ble utgitt i 1994. For så vidt angår skade på bygning forårsaket av leietaker, bygger standarden direkte på husleieloven av 1939 § 20, men da slik at bestemmelsen er delt slik at leietakers aktsomhetsplikt er tatt med i punkt 11, "Utleiers og leietakers plikter":

**"Leietager plikter å behandle såvel de leide lokaler som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet."**

- (51) Erstatningsbestemmelsen ble derimot tatt med i punkt 13, "Vedlikehold":

**"Leietager blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietagere, kunder og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy."**

- (52) Hverken delingen av bestemmelsen eller plasseringen av de to elementene i standardavtalen gir noen indikasjon på at det var meningen å fravike den løsning som fulgte av dagjeldende husleielov § 20. Det er heller ikke hevdet at standardavtalen ble forstått på annen måte.
- (53) Standardavtalen ble revidert årlig frem til 1997, men de aktuelle bestemmelsene ble beholdt uendret. Det var også tilfellet da standarden ble revidert i 1999 i tilknytning til vedtakelsen av husleieloven av 26. mars 1999. Erstatningsbestemmelsen i husleielovens § 5-8 foranlediget med andre ord ingen endring i standardavtalen.
- (54) I 2005 ble Huseiernes Landsforbunds standard avløst av en standard utleieavtale utarbeidet av Huseiernes Landsforbund, Forum for Næringsmeglere og Foreningen Næringseiendom. Det er imidlertid klart nok at dette er en videreføring av den tidligere standard. Leietakers aktsomhetsplikt er i uendret form inntatt i punkt 13 om "Leietakers vedlikeholdsplikt". Også erstatningsregelen er videreført i uendret form, men er i den nye standarden plassert i punktet "Leietakers avtalebrudd/utkastelse". Det kan være nærliggende å se omplasseringen av erstatningsbestemmelsen som en bekreftelse på at denne er å anse som en misligholdsbestemmelse. En indikasjon på at organisasjonene tenkte seg en fundamental endring til et erstatningsansvar på rent objektivt grunnlag, er



om plasseringen i hvert fall ikke.

- (55) Det gjenstår da å ta stilling til om endringen av bakgrunnsretten ved vedtakelsen av ny husleielov likevel må få konsekvenser for tolkingen av standardavtalen fra 2005 og partenes avtale. Innføringen av kontrollansvaret ved husleieloven § 5-8 innebærer et stykke på vei en objektivisering av partenes erstatningsplikt etter loven, men mislighold er fortsatt et vilkår for erstatningsansvar. Husleieloven § 5-8 første ledd er utformet slik:

**"Utleieren kan kreve erstatning for tap som følge av at leieren ikke oppfyller sine plikter etter §§ 5-1 til 5-6. Dette gjelder likevel ikke så langt leieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor leierens kontroll som leieren ikke med rimelighet kunne forventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av."**

- (56) At husleieloven § 5-8 gjelder et misligholdsansvar følger også av lovens § 1-7 og av lovens forarbeider. I Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) punkt 6.5.1, Ansvarsgrunnlaget ved erstatning, heter det blant annet:

**"Kontrollansvaret vil være et objektivt ansvar, misligholderen vil bli ansvarlig uten hensyn til subjektiv skyld. Men skyldes misligholdet en hindring som ligger utenfor det misligholderen kan kontrollere, blir han likevel fri for ansvar, med mindre han kunne forutse eller overvinne hindringen. Alle vilkårene må foreligge for at parten skal gå fri. I utgangspunktet vil dermed innføringen av dette ansvaret medføre at både utleieren og leieren blir erstatningsansvarlig i flere tilfeller enn etter gjeldende rett."**

- (57) Det følger allerede av dette at også kontrollansvaret forutsetter mislighold. I det aktuelle punktet i proposisjonen er det for øvrig en rekke andre henvisninger til at det er misligholdsansvar som drøftes. Det er også klargjørende at en del av departementets begrunnelse for å innta et kontrollansvar også i husleieloven, var et ønske om harmonisering av rettstilstanden etter innføring av kontrollansvaret i andre lover, som for eksempel kjøpsloven og bustadoppføringslova. Også etter disse lovene er erstatning i medhold av et kontrollansvar en følge av mislighold, og slik må da også husleieloven forstås. Det er da klart at heller ikke bakgrunnsretten kan begrunne at leieavtalens punkt 19 skal forstås som en objektiv erstatningsbestemmelse som kommer til anvendelse uavhengig av om det foreligger mislighold.
- (58) Det er ikke påstått at leietaker forut for brannen hadde misligholdt noen av sine forpliktelser etter leieavtalen, og anken kan da ikke føre frem.
- (59) Norsk Gjenvinning Miljøeiendommer AS må da tilkjennes sakskostnader for Høyesterett, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd. Sakskostnader tilkjennes med 418 700 kroner i henhold til inngitt sakskostnadsoppgave.
- (60) Jeg stemmer for denne

#### D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler KLP Skadeforsikring AS til Norsk Gjenvinning Miljøeiendommer AS 418 700 – firehundreogattentusensyv hundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (61) Dommer **Bull:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (62) Kst. dommer **Sæbø:** Likeså.
- (63) Dommer **Kallerud:** Likeså.
- (64) Dommer **Tønder:** Likeså.
- (65) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler KLP Skadeforsikring AS til Norsk Gjenvinning Miljøeiendommer AS 418 700 – firehundreogattentusensyvhundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: