



NORGES HØYESTERETT

Den 8. oktober 2018 avsa Høyesterett dom i

HR-2018-1906-A, (sak nr. 2017/2127), sivil sak, anke over dom,

Kaptein Reinert Tørresen og hustru (advokat Ellen Cecilie Mostad – til prøve)
Jorines legat

mot

Opplysningsvesenets fond (advokat Olav A. Røssaak – til prøve)

Møter i saken i medhold av tvisteloven (Regjeringsadvokaten v/advokat Ketil Bøe
§ 30-13: Staten v/Justis- og Moen)
beredskapsdepartementet

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

- (1) Dommer **Kallerud**: Saken gjelder krav om tilbakeføring av en fast eiendom fra Opplysningsvesenets fond (OVF) til et legat som opprinnelig eide den. Det er blant annet spørsmål om legatet i sin tid overførte eiendomsretten til OVF eller om det bare ble avtalt en total bruksrett. Dersom eiendomsretten ble overført, er det spørsmål om en avtalt tilbakeføringsrett er falt bort etter løsningsrettsloven § 6, jf. § 23 tredje ledd eller om denne loven må tolkes innskrenkende på bakgrunn av Grunnloven §§ 116 og 97 og Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) protokoll 1 artikkel 1 (P1-1). Er tilbakeføringsretten bortfalt, er problemstillingen om en avtaleklausul om at legatet må samtykke til endret bruk fortsatt gjelder.
- (2) Reinert Tørresen opprettet testament i 1940. Her bestemte han at det vesentlige av hans formue skulle tilfalle et legat som han ga navnet "Kaptein Reinert Tørresen og hustru Jorines legat til fremme av kulturelle, religiøse og sosiale oppgaver", heretter omtalt som legatet. Høyesterettsadvokat Trygve Wyller skulle være testamentsfullbyrder og blant

annet sørge for å opprette legatet etter Tørresens død. Legatets formål var angitt slik i testamentet:

"Legatet skal yte hjelp til veldedige eller almennyttige tiltak, samt til trengende personer og da særlig innen sjømannsstanden, alt etter legatstyrets beste skjønn og i henhold til de for dette gjeldende vedtekter."

(3) Om forvaltningen av legatet som skulle opprettes bestemte Tørresen blant annet:

"Idet jeg overlater til legatets styre best mulig å fremme dets formål under hensyntagen til de til enhver tid herskende forhold, bestemmer jeg dog at man først og fremst skal ta sikte på følgende:

1. **Min eiendom Fredheim skal man søke å bevare i vedlikehold og montert stand. Det kan om nødvendig fraselges tomter, hvis utbringende dog først og fremst skal anvendes til den gjenværende eiendoms vedlikehold og standsmessige benyttelse.**
2. **Det bør dog ikke fraselges tomter i større utstrekning enn at eiendommens karakter og parkanlegg beholdes, med mindre legatstyret enstemmig og med departementets approbasjon finner at eiendommen ikke lengre er tjenlig til å oppfylle nedennevnte formål og av den grunn helt eller delvis bør avhendes.**
3. **Eiendommen skal videre i montert stand stilles til disposisjon som bolig for biskopen i Stavanger. Det forutsettes at stat og kommune ikke i noen henseende korter av på de bidrag de skal yte til biskopens lønn, bolig og representasjon, og at det også forsåvidt innrømmes skattefrihet både for legatet og biskopen.**
4. **Det påligger legatstyret å treffe de nødvendige avtaler med biskopen og med stat og kommune herom."**

(4) Om bruk av eiendommen til annet enn bispebolig het det i testamentet:

"Skulle biskopen ikke komme til å benytte seg av Fredheim, eller skulle legatstyret ikke finne det rimelig at eiendommen disponeres av ham, f.eks. fordi han på annen måte får tjenlig bolig, eller fordi andre forhold er vesentlig forandret, ønsker jeg at eiendommen fortrinnsvis stilles til disposisjon som hvilehjem for sykepleiersker."

- (5) Etter Tørresens testament skulle altså legatet primært stille Fredheim "til disposisjon" som bolig for biskopen, og sørge for å bevare eiendommen. Fredheim ligger på Eiganes i Stavanger og har en stor representativ enebolig og et større hageanlegg. Partene er enige om at verdien i dag er i størrelsesorden 35-40 millioner kroner.
- (6) Stavanger kommune hadde etter opprettelsen av Stavanger bispedømme på midten av 1920-tallet plikt til å sørge for passende bolig og kontor for biskopen. Da Tørresen opprettet testamentet bodde biskopen i en bolig som var mindre egnet for formålet.
- (7) Tørresen døde i 1943. Han hadde da giftet seg på ny og enken fikk anledning til å bo på Fredheim. Tørresens ønske om at biskopen skulle overta eiendommen ble derfor ikke realisert før etter at enken døde i 1964.
- (8) Spørsmålet om hvordan Fredheim skulle disponeres ble imidlertid drøftet i legatstyret på slutten av 1950-tallet. I legatets vedtekter fra 1958 er det tatt inn retningslinjer for

forvaltningen som reflekterer bestemmelsene i Tørresens testament. Det er her fastsatt at Fredheim "fortrinnsvis [skal] stilles til disposisjon for biskopen i Stavanger". Hvis dette ikke ble noe av, og eiendommen heller ikke kunne benyttes til "hvilehjem for sykepleiersker", kunne den anvendes til "andre kulturelle, religiøse eller sosiale oppgaver". Legatstyret kunne imidlertid ved enstemmig vedtak også selge eiendommen hvis forholdene "ikke lenger gjør det naturlig å bli sittende med den".

- (9) Etter at enken døde i 1964 ble disponeringen av Fredheim igjen diskutert i legatstyret. I et styremøte 23. desember 1964 vedtok styret å beholde to tomter og besluttet at resten av eiendommen skulle "stilles til disposisjon for det offentlige (Staten) som bolig for Biskopen i Stavanger". Det heter så i vedtaket:

"Eiendomsretten overføres til Staten med den klausul at eiendommen ikke kan nyttes til andre formål uten Legatstyrets samtykke."

- (10) Legatet ønsket altså å beholde kontroll over hvordan eiendommen ble brukt – all annen bruk enn som bispebolig krevde samtykke. Det ble i dette vedtaket ikke nevnt noe om mulige konsekvenser dersom forutsetningen om bruk som bispebolig ikke ble overholdt.
- (11) I 1965 var det atskillig kontakt mellom legatet, kommunen og Kirke- og undervisningsdepartementet. Departementet sto på den tiden for forvaltningen av OVF. Det var enighet om at Fredheim skulle bli ny bispebolig, men uenighet om de nærmere betingelsene. Legatet insisterte på at bruk av Fredheim til annet enn bolig for biskopen krevde dets samtykke. Departementet motsatte seg i utgangspunktet dette. I brev 11. desember 1965 til legatet het det således at departementet "vanskelig [kan] akseptere en klausul om at eiendommen ikke kan nyttes til andre formål uten legatstyrets samtykke". Departementet foreslo derfor en formulering som åpnet for avhendelse av eiendommen dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt å ordne bolig for biskopen på en annen måte.
- (12) I referat fra styremøte i legatet 28. desember 1965 fremgår det at styret "ikke ... kunne godta at Staten i fremtiden skal kunne avhende eiendommen og utnytte dens økonomiske verdi selv om dette skjer som et ledd i en nyordning av biskopens boligforhold."
- (13) Etter at legatets styreformann hadde vært i konferanse med departementet traff styret 17. januar 1966 nytt vedtak. Klausulen om at legatet måtte samtykke til bruk til annet enn bispebolig ble gjentatt. I tillegg ble det tatt inn en rett til tilbakeføring av eiendommen til legatet blant annet dersom "endrede forhold gjør det umulig å bevare Fredheim som bispebolig". Høyesterettsadvokat Karl Wyller refererte styrets vedtak i brev til departementet 25. januar 1966 og ga en nærmere begrunnelse for dette. Brevet ble avsluttet med at legatstyret håpet at det forslaget som nå ble fremsatt kunne aksepteres.
- (14) Det er ikke lagt frem noen uttrykkelig aksept av forslaget fra departementets side. De bestemmelsene legatet foreslo ble imidlertid i det alt vesentlige tatt uendret inn i skjøte datert 22. desember 1966 hvor legatet overdro eiendommen til OVF. Etter at det blant annet er angitt at overdragelsen er vederlagsfri heter det i skjøtet:

"Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

- 1) **Eiendommen skal nyttes som embetsbolig for Biskopen i Stavanger. Den kan ikke nyttes til andre formål uten Legatstyrets samtykke.**

- 2) **Hvis endrede forhold gjør det umulig å nytte eiendommen som bispebolig, eller andre grunner gjør det mer hensiktsmessig at Biskopens leieforhold blir ordnet på annen måte, kan Legatet kreve eiendommen tilbakeført til seg vederlagsfritt og fri for pengeheftelser. Det inventar som Legatet har bekostet til bispeboligen og som eventuelt må være i behold, skal også tilbakeføres Legatet.**

Legatet forplikter seg i så fall til å yte et tilskudd til reising av ny bispebolig i Stavanger med kr 200.000,-.

- 3) **Eiendommens forutsettes å bli holdt forsikret i samme utstrekning og på samme måte som Statens øvrige geistlige embetsboliger.**
- 4) **Parkanlegget og hovedbygningen forutsettes holdt i en slik stand at eiendommen til enhver tid har et representativt preg."**

- (15) Jeg kommer tilbake til forståelsen av punkt 1 og 2 i skjøtet.
- (16) Den generelle bopliktordningen for prester og biskoper ble opphevet fra 1. september 2015 og biskopen flyttet fra eiendommen i august 2015.
- (17) I brev 16. oktober 2015 til OVF viste legatet til at man var blitt kjent med at biskopen hadde flyttet uten at legatet hadde mottatt noen søknad om samtykke til annen bruk. OVF svarte i brev 21. oktober at fondet la til grunn at legatets rett til tilbakeføring var falt bort i medhold av løsningsrettsloven, men kommenterte ikke spørsmålet om samtykke.
- (18) Legatet tok 21. januar 2016 ut stevning for Stavanger tingrett, som 5. desember 2016 avsa dom med slik domsslutning:
- "1. Opplysningsvesenets fond plikter å tilbakeføre eiendommen gnr. 58, bnr. 344 i Stavanger kommune vederlagsfritt til Kaptein Reinert Tørresen og hustru Jorines legat.**
- 2. Opplysningsvesenets fond betaler innen to uker fra dommens forkynnelse 320 700 – trehundreogtyvetusensyhundre – kroner til Kaptein Reinert Tørresen og hustru Jorines legat som erstatning for sakskostnader."**
- (19) Tingretten kom til at det reelle innholdet i avtaleforholdet mellom legatet og OVF ikke var at eiendomsretten ble overført til OVF. Det OVF fikk ved skjøtet var etter rettens oppfatning bare en rett til å bruke eiendommen til bispebolig. Bestemmelsene i løsningsrettsloven kom derfor ikke til anvendelse.
- (20) OVF anket til Gulating lagmannsrett, som 6. oktober 2017 avsa dom med slik domsslutning:
- "1. Opplysningsvesenets fond frifinnes.**
- 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Kaptein Reinert Tørresen og Hustru Jorines Legat 141 100 –etthundreogførtientusenetthundre – kroner, med tillegg av ankegebyret, innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.**
- 3. I sakskostnader for tingretten betaler Kaptein Reinert Tørresen og Hustru Jorines Legat 144 800 –etthundreogførtifiretusenåttehundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen."**

- (21) Lagmannsretten fant det klart at eiendomsretten til Fredheim var overført til OVF. Tilbakeføringsretten var etter lagmannsrettens syn falt bort som følge av tidsbortfallsregelen i løsningsrettsloven. Etter rettens oppfatning var bestemmelsen ikke i konflikt med grunnloven eller EMK. Også samtykkeklausulen var etter lagmannsrettens mening falt bort.
- (22) Legatet har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen.
- (23) Staten har blitt varslet etter tvisteloven § 30-13 fordi det er reist spørsmål om den tidsbestemte bortfallsregelen i løsningsrettsloven § 23 tredje ledd, jf. § 6 skal tolkes innskrenkende eller settes til side som stridende mot Grunnloven eller EMK P1-1. Staten v/Justis- og beredskapsdepartementet har inngitt prosesskriv og har prosedert motstridsspørsmålet under ankeforhandlingen for Høyesterett.
- (24) Den ankende part – *Kaptein Reinert Tørresen og hustru Jorines legat* – har i det vesentlige gjort gjeldende:
- (25) Tingrettens tilnærming er riktig. Det som ble overført ved skjøtet til OVF var en formålsbestemt, total, bruksrett. Det reelle innholdet i avtalen overstyrer her formen. Bakgrunnen, særlig testamentet og forhandlingene mellom partene, viser at formålet med avtalen bare var bruk til bispebolig, ikke at OVF skulle bli eier. For legatet var det avgjørende at eiendommen ble brukt som bolig for biskopen i samsvar med Tørresens testament. Noen overføring av økonomisk verdi til OVF var ikke aktuelt for legatet. Heller ikke OVF kunne ha noen forventning om annet enn en rett til bruk. Når OVF nå vil selge eiendommen, og ta hele salgssummen selv, er det klart i strid med partenes forutsetninger.
- (26) OVFs subsidiære anførsel om at fondet uansett har hevdet eiendomsrett kan ikke føre frem siden dets bruk ikke har gått utover den bruksrett fondet hadde, jf. hevdsloven § 5. Uansett var OVF ikke i god tro, jf. hevdsloven § 4.
- (27) Siden eiendomsretten ikke er overført, og OVF heller ikke har hevdet eiendomsrett, kommer ikke løsningsrettsloven til anvendelse. Bruk som bispebolig er opphørt og legatet har igjen alle eierbeføyelser.
- (28) Subsidiært anfører legatet at tidsbortfallsregelen i løsningsrettsloven er i strid med Grunnloven § 116 andre punktum, Grunnloven § 97, jf. § 105 og EMK P1-1. I alle fall må regelen tolkes innskrenkende på bakgrunn av disse bestemmelsene.
- (29) Forarbeidene tar sikte på en normalsituasjon som ikke passer på legatets tilbakeføringsrett. Lovgiveren har ikke vurdert tidsbortfallsregelens virkninger for stiftelser hvor det langsiktige perspektivet er særlig fremtredende. De oppryddings- og saneringshensyn som ligger til grunn for bortfallsregelen gjør seg ikke gjeldende for legatets rett til tilbakeføring.
- (30) Stiftelser – som legatet – har et særskilt vern etter Grunnloven § 116 andre punktum. Bortfallsregelen i løsningsrettsloven medfører at legatets midler blir anvendt i strid med testamentet og vedtektene. Inngrepet er betydelig; verdien av eiendommen er vesentlig større enn legatets øvrige midler. At løsningsrettsloven er en generell lov, som ikke retter seg mot stiftelser spesielt, er ikke avgjørende.

- (31) Grunnloven § 97, sammenholdt med § 105, kommer inn med tyngde i saken. Bortfallsregelen medfører at en avgjørende motytelse i avtaleforholdet faller bort vederlagsfritt. Loven griper inn i legatets etablerte rettsposisjon og det kreves sterke samfunnshensyn for å tillate tilbakevirkningen. Slike hensyn foreligger ikke når det er stiftelser som har en løsningsrett, og i alle fall ikke i den konkrete situasjonen som legatet har kommet i.
- (32) Inngrepet er også særlig urimelig og urettferdig. Loven forrykker balansen i kontraktsforholdet slik at OVF blir sittende med en betydelig, uberettiget, økonomisk gevinst som ikke har grunnlag i partenes kontraktsforhold. Det er både urimelig og urettferdig om en ordning som utelukkende skulle sikre biskopen bolig ender med at legatet – på grunn av en tilbakevirkende lov – taper minst 35 millioner kroner.
- (33) Inngrepet i legatets rettsposisjon må vurderes etter avståelsesregelen i EMK P1-1. Kjernen i saken er at legatet – på grunn av den tilbakevirkende bortfallsregelen i løsningsrettsloven – må avstå hele sin eiendom til OVF, uten vederlag. Dette er uforholdsmessig. Momentene som tilsier grunnlovsstrid gjør seg gjeldende også ved vurderingen under EMK.
- (34) Atter subsidiært anfører legatet at selv om løsningsretten i punkt 2 i skjøtet skulle være falt bort, er samtykkeklausulen i punkt 1 i behold. Bestemmelsen i punkt 1 er en negativ servitutt på eiendommen som det ikke finnes noen hjemmel for å fjerne.
- (35) Legatet har lagt ned slik påstand:

"Prinsipalt:

Lagmannsrettens dom oppheves.

Subsidiært:

Eiendommen gnr. 58 bnr. 344 i Stavanger kommune kan ikke brukes til andre formål enn som embetsbolig for Biskopen i Stavanger, uten samtykke fra Kaptein Reinert Tørresen og hustru Jorines Legat.

I begge tilfeller:

Kaptein Reinert Tørresen og hustru Jorines Legat tilkjennes sakens omkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett."

- (36) Ankemotparten – *Opplysningsvesenets fond* – har i det vesentlige gjort gjeldende:
- (37) Eiendomsretten ble overført ved skjøte i 1966. OVF fikk da grunnbokshjemmel som eier, har vært besitter av eiendommen i mer enn 50 år og har på alle måter utøvd eiendomsretten, faktisk og rettslig. Det er ingen grunn til å sette til side det de to høyst profesjonelle partene inngikk avtale om og har forholdt seg til i 50 år. Uansett har OVF hevdet eiendomsrett ved at eiendommen i god tro er benyttet ut over bruksretten.
- (38) Bortfallsbestemmelsen i løsningsrettsloven strider ikke mot Grunnloven eller EMK P1-1. Det er tale om såkalt uegentlig tilbakevirkning og løsningsrettsloven medfører ikke at legatet blir utsatt for en særlig urimelig eller urettferdig tilbakevirkning. Lovgiveren har

grundig vurdert forholdet til Grunnloven. Hensynene bak loven slår også til i forhold til stiftelser.

- (39) Det må legges vekt på at begge parter er allmenntilgode innretninger med formål som lar seg forene. Begge parter er dessuten beskyttet av Grunnloven § 116.
- (40) Løsningsrettsloven er ikke i konflikt med EMK P1-1. Det er kontrollregelen som kommer til anvendelse. Loven medfører ikke noen individuell og overdreven byrde for legatet.
- (41) Legatets atter subsidiære påstand om at bestemmelsen i punkt 1 i skjøtet fortsatt er i behold kan ikke føre frem. Løsningsretten i punkt 2 gjelder nettopp den situasjonen som har oppstått – eiendommen brukes ikke lenger som bispebolig. Når løsningsretten faller bort, gir det ikke mening om legatet etter punkt 1 i avtalen fortsatt kunne nekte samtykke til annen bruk. Uansett ville nektelse av samtykke innebære rådgivningsmisbruk, jf. servitutloven § 2. Er servitutten i behold, ville den dessuten blitt omskipet eller avskipt, jf. servitutloven §§ 5 og 6.
- (42) Opplysningsvesenets fond har lagt ned slik påstand:
- "1. Anken forkastes.**
- 2. Opplysningsvesenets fond tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett."**
- (43) *Staten v/Justis- og beredskapsdepartementet* har sluttet seg til – og utdypet – anførselene fra OVF for så vidt gjelder grunnlovsspørsmålene og forholdet til EMK P1-1. Staten har ikke lagt ned påstand.
- (44) *Mitt syn på saken*
- (45) *Eiendomsretten til Fredheim*
- (46) Etter mitt syn er det ikke tvilsomt at eiendomsretten til Fredheim ble overført fra legatet til OVF i 1966.
- (47) Det fremgår av den forhistorien jeg har gjort rede for at partene var enige om at OVF skulle overta eiendomsretten til Fredheim. Begge parter var profesjonelle og godt kjent med hvordan eiendomsrett til fast eiendom overdras. Det er her ikke noe grunnlag for at formen – skjøte hvoretter eiendommen "overdras" – ikke er i samsvar med realiteten. Høyesterettsadvokat Karl Wyller skrev da også ved oversendelsen av skjøtet til departementet i brev 19. januar 1967 at "[h]jemmelovergangen er derfor både reelt og formelt i orden". I ettertid har partene opptrådt i samsvar med dette, blant annet ved at OVF har solgt mindre deler av tomten og foretatt makeskifte. Legatet har på sin side ikke foretatt noen eierbeføyelser.
- (48) Som jeg straks kommer nærmere tilbake til, ble det i skjøtet avtalt betydelige begrensninger i eierrådigheten. Uten samtykke fra den tidligere eieren kan eiendommen bare brukes til et bestemt formål – bispebolig. Og det ble avtalt en tilbakeføringsklausul dersom eiendommen ikke lenger ble benyttet som forutsatt. Selv om heftelsene er omfattende, endrer de ikke eierposisjonen. Dersom partene bare mente å etablere en bruksrett, kunne det enkelt vært gjort.

- (49) *Løsningsrettsloven*
- (50) Problemstillingen er her om legatets tilbakeføringsrett etter punkt 2 i skjøtet, faller inn under løsningsrettsloven.
- (51) Løsningsrettsloven § 1 første ledd første og andre punktum har denne ordlyden:
- "Lova gjeld løysingsrettar til fast eigedom. Med løysingsrett er meint den rett nokon har til å overta ein fast eigedom seinare, når eigedomen likevel skiftar eigar, eller til eit anna tidspunkt."**
- (52) I § 6 første ledd er fastsatt at "[l]øysingsrett gjeld ikkje for lengre tid enn 25 år". I de påfølgende ledd er det gjort viktige unntak fra denne hovedregelen om tidsavgrensning. Ingen av unntakene er aktuelle i saken her. Lengstetiden kan ikke fravikes ved avtale, se § 6 siste ledd.
- (53) Loven trådte i kraft 1. juli 1995. I § 23 tredje ledd er det fastsatt at bestemmelsene om lengstetid i § 6 "gjeld såleis at løysingsrett tidlegast fell bort 20 år etter at lova har teke til å gjelde".
- (54) Dersom legatets tilbakeføringsrett omfattes av loven falt altså retten bort 1. juli 2015.
- (55) *Ordlyden* – "den rett nokon har til å overta ein fast eigedom seinare" – er svært vid. Tilbakeføringsretten etter skjøtet faller utvilsomt inn under ordlyden.
- (56) *Forarbeidene* til loven er NOU 1984: 32 om løsningsretter fra Sivillovbokutvalget, Ot.prp. nr. 49 (1993–1994) og Innst. O. nr. 5 (1994–1995).
- (57) Jeg ser først på *Sivillovbokutvalgets utredning*. Det heter her i sammendraget på side 7:
- "2. **Løysingsrett er ikkje noko klart og eintydig omgrep, verken i rettslitteraturen eller i praksis. Utvalet har nytta omgrepet som eit samleomgrep for alle rettar til å få overta ein eigedom på eit seinare tidspunkt. ...**
3. **Utvalet har kome til at det bør gjevast ei allmenn lov om løysingsrettar som regulerar dei hovudspørsmåla som oppstår i tilknytning til slike rettar. Ein har sett det som eit mål å få mest mogeleg sams reglar for alle løysingsrettar, utan omsyn til kva for grunnlag retten har."**
- (58) Loven er altså ment å ha et vidt anvendelsesområde med felles regler for alle typer løsningsretter. Dette fremgår også andre steder i utredningen, se blant annet side 11 og side 38. På side 38 heter det således at utvalget har fulgt opp sitt mandat hvor det er poengtert at begrepet løsningsrett skal "oppfattast i vid meining og gjelde anten retten kan aktualiserast når som helst eller berre i samband med eigarskifte". På side 36 er spesielt nevnt at "attkjøpsrett" er en form for "løysingsrett i vid meining". Det reelle innholdet, ikke ordbruken, er avgjørende, se side 52. Det er uten betydning om det er avtalt vederlag for retten, se side 53.
- (59) Utvalget fremholder at loven skal gjelde uavhengig av rettsgrunnlaget for løsningsretten, og nevner at en løsningsrett kan være fastsatt i testament eller i forbindelse med en gavedisposisjon, se side 53. Loven skal også omfatte tilfeller der det offentlige er avtalepart. Lovbestemte løsningsretter faller imidlertid utenfor, se side 56 og bestemmelsen inntatt i § 1 tredje ledd.

- (60) Bakgrunnen for lovforslaget var særlig et sterkt ønske om å få til en "opprydding og sanering" på dette området, og at det i visse situasjoner kunne være behov for særskilt vern, se side 7 og side 46.
- (61) Et sentralt virkemiddel ved oppryddingen var innføringen av en tidsgrense for løsningsrett. Dette ble senere karakterisert som en "prinsipiell nydannelse" innenfor løsningsretten, se Innst. O. nr. 5 (1994–1995). Utvalget fremholdt i denne sammenheng blant annet at løsningsrettene vanligvis karakteriseres ved at det ofte kan gå lang tid før retten blir aktuell og fremhevet de uheldige konsekvensene dette kan ha, se side 46 flg.
- (62) Utvalget foreslo en overgangsregel på 10 år. I forbindelse med forholdet til Grunnloven § 97 uttalte utvalget på side 49 blant annet:

"Ein regel om at retten fell bort uansett om han er aktualisert eller ikkje, vil på ein måte vere ein objektiv bortfallsregel med grunnlag i samfunnspolitiske vurderingar. Det er ikkje slik som ved forelding og hevd at ein kan klandra rettshavaren for at han ikkje har vore aktiv nok. Den skilnaden det her er peika på må ein truleg ta omsyn til ved vurderinga i høve til Grl. § 97. Det kan likevel neppe vera slik at ein ny regel om 'lengste levetid' ikkje i det heile kan gjerast gjeldande for eldre løysingsrettar. Grunngevinga for ein slik regel er at gamle løysingsrettar skaper så mange problem at ein må sjå det som uheldig for samfunnet. Når det er tilfellet, vil Grl. § 97 ikkje hindre at nye tidsgrensereglar blir gjort gjeldande for løysingsrettane."

- (63) I spesialmotivene til overgangsregelen på side 81 fremholdes noen av de samme synspunktene. Det heter så at utvalget ser det "som heilt klårt at regelen ikkje er i strid med Grunnlova § 97".
- (64) Sivillovbokutvalget la altså opp til et vidt, og generelt, anvendelsesområde vel vitende om at det kunne føre til at rettigheter falt bort før den berettigede hadde mulighet til å gjøre retten gjeldende. Det fremgår av sammenhengen at utvalget var klar over at en del løsningsretter kunne ha et langt tidsperspektiv – slik som der det offentlige er avtalepart – uten at det ledet til noen unntaksbestemmelser. En objektiv, tidsbestemt, bortfallsregel var etter utvalgets syn nødvendig ut fra samfunnspolitiske vurderinger.
- (65) Sivillovbokutvalgets forslag ble i det vesentlige fulgt opp i *Ot.prp. nr. 49 (1993–1994)*. Departementet trakk frem de samme hensynene som utvalget, og sluttet seg til utvalgets vurderinger blant annet når det gjaldt behovet for opprydding og forholdet til Grunnloven § 97, se blant annet side 29-30 i proposisjonen.
- (66) På side 19 går det frem at departementet også var enig med utvalget når det gjaldt det generelle anvendelsesområdet for loven. Det fremgår imidlertid også at departementet – i noe større grad enn utvalget – problematiserte at ordlyden i § 1 rekker videre enn det som var ment omfattet. Under spesialmotivene til § 1 på side 47 heter det:

"Ei vanskeleg grensdraging er mellom den avtalerettslege tilbodssituasjonen – som er underlagt avtalerettslege reglar – og situasjonen kor ein har med ein løysingsrett å gjere som skal falle inn under løysingsrettslova."

- (67) Nederst på side 47–48 i proposisjonen var det videre tatt inn et sitat fra Sivillovbokutvalget hvor det siste avsnittet lyder slik:

"Den retten kjøparen har til å overta eiedomen etter ein kjøpekontrakt vil heller ikkje gå inn under lova, sjølv om det er avtala lang frist for overtakinga. Kjøparen vil vera bunden av kontrakten i same grad som seljaren. Han vil ikkje berre ha ein rett til å overta, men og ei plikt til å oppfylle sin del av kontrakten, utan at det trengst noko meir for at begge partane skal verta bundne. Dette tilhøvet vil verta regulert av vanlege reglar for avhending av fast eiedom."

(68) Departementet understreket på side 48 at løsningsrettsloven ikke "vil passe" for tilbuds- og aksepttilfellene, som altså ikke skulle omfattes av loven. Departementet var videre enig med utvalget i at det ikke er mulig å utlede av ordlyden alene at disse tilfellene ikke faller innenfor. Formuleringen var "slik sett ikkje tilfredsstillande". Men, fremholdt departementet videre, det var vanskelig å finne noen bedre formulering.

(69) I *Innst. O. nr. 5 (1994–1995)* fremholdt Justiskomiteen, som allerede nevnt, at innføring av tidsfrister for løsningsretter var "en prinsipiell nydannelse", se punkt 3.7. Det heter så:

"Fordelen med slike regler er at usikkerheten for den avtaleparten som innehar en eiendom løsningsretten hviler på, vil bli mindre. Ulempen er at retten kan falle bort uten at dette har vært forutsetningen ved avtaleinngåelsen, og at løsningsrettshaveren dermed får et uberettiget rettighetstap."

(70) Etter blant annet å ha drøftet de særlige spørsmål som knytter seg til løsningsrettigheter som ligger til en fast eiendom uttalte komiteen videre:

"Komiteen har vært noe i tvil om den foreslåtte regel også burde gjøres gjeldende for allerede inngåtte avtaler om løsningsrett. Komiteen vil se det som svært uheldig om noen lider tap ved at eldre avtaler utløper etter overgangsfristen på 10 år, uten at partene har vært klar over denne muligheten. Komiteen ser på den annen side at regelen vil miste det meste av sin effekt om ikke også tidligere avtaler skal omfattes, og slutter seg derfor til dette.

Komiteen har imidlertid kommet til at overgangsperioden for allerede inngåtte avtaler bør forlenges til 20 år, og fremmer forslag om dette. Komiteen er oppmerksom på at det dermed vil ta lenger tid å få ryddet opp i eldre rettsforhold, men legger avgjørende vekt på at en 20-årsgrænse gir en mer betryggende overgangsperiode for løsningsrettshaverne."

(71) *Oppsummert* er hovedinntrykket av forarbeidene at loven bevisst er gitt et svært vidt anvendelsesområde. Lovgiveren har veid de ulike hensyn mot hverandre og har – ut fra "samfunnspolitiske vurderinger" og de interesser som ellers knytter seg til rettigheter i fast eiendom – kommet til at regelen om tidsavgrensning må gjelde også for allerede inngåtte avtaler, vel vitende om at dette i noen tilfeller kan føre til rettighetstap. Det er gitt en lang overgangsregel – 20 år – for å dempe de mulige negative virkningene av loven.

(72) Lovgiveren har imidlertid erkjent at lovens anvendelsesområde etter ordlyden rekker videre enn det som var meningen. Det kan nok tenkes at det utover de tilfellene som er nevnt i forarbeidene kan være grunn til å innskrenke anvendelsesområdet fordi loven ellers ville gjelde for tilfeller som det ikke har vært meningen å regulere i løsningsrettsloven. Jeg har ikke foranledning til å gå nærmere inn på dette. Den type tilbakeføringsrett som er avtalt i saken her må nemlig etter min oppfatning under enhver omstendighet sies å ligge innenfor det lovgiveren har tatt sikte på. Jeg viser særlig til det jeg har referert om lovens vide siktemål og til at også rettsforhold som har et meget langsiktig preg er ment omfattet.

- (73) Legatet har anført at stiftelser har en særlig lang tidshorison for sine disposisjoner og et særlig beskyttelsesbehov. Dette må medføre at lovens anvendelsesområde innskrenkes, hevdes det. Jeg er ikke enig i dette. Langsiktige kontrakter er ikke noe særegent for stiftelser, og jeg kan vanskelig se at stiftelser i denne relasjon har større behov for vern enn andre. Jeg føyer til at loven har en rekke unntaksbestemmelser, men ingen som tar sikte på å beskytte stiftelser eller andre lignende innretninger.
- (74) Heller ikke kan jeg se at Grunnloven § 116 andre punktum – hvor det er fastsatt at eiendommer som hører til "milde stiftelser" bare skal anvendes til gagn for disse – kan få noen betydning i saken. Jeg går ikke inn på den nærmere forståelsen av bestemmelsen ut over å peke på at løsningsrettsloven er en generell lov som rammer alle som har eldre avtaler om løsningsrett. Allerede T. H. Aschehoug slo i "Norges Nuværende Statsforfatning" fra 1893 på side 295 fast som "selvfølgelig" at en ny alminnelig lov blir bindende for allerede opprettende stiftelser. Dette må være utgangspunktet også i dag. Noe særskilt grunnlovsvern for stiftelser mot økonomiske virkninger av en allmenn lov som løsningsrettsloven kan jeg ikke se at det er grunnlag for.
- (75) Min *konklusjon* er etter dette at bestemmelsen i punkt 2 i skjøtet hvor Fredheim ble overført til OVF er en løsningsrett som faller inn under løsningsrettsloven.
- (76) Før jeg vurderer forholdet til Grunnloven § 97 og EMK P1-1 ser jeg på om samtykkeklausulen i punkt 1 i skjøtet falt bort sammen med løsningsretten.
- (77) *Er også samtykkeklausulen i skjøtet falt bort?*
- (78) I første punktum i punkt 1 i skjøtet var det som nevnt fastsatt at eiendommen skulle benyttes som bisebolig. I andre punktum heter det:
- "Den kan ikke nyttes til andre formål uten Legatstyrets samtykke."**
- (79) Det er ikke bestridt at klausulen er lovlig etter sitt innhold. Heller ikke er det anfektet at den i alle fall gjaldt inntil tidsbestemmelsen i løsningsrettsloven kom til anvendelse i avtaleforholdet.
- (80) Legatet gjør gjeldende at klausulen gjelder uavhengig av løsningsretten, mens OVF anfører at den falt bort sammen med løsningsretten. Jeg er på dette punkt enig med legatet.
- (81) Utgangspunkt må – her som ellers – tas i partenes avtale. Bestemmelsens innhold er utvetydig: All annen bruk enn som bisebolig krever samtykke fra legatet. Uten samtykke kan altså eieren av eiendommen bare bruke den til det konkret angitte formålet. Hva som er årsaken til at eiendommen ikke lenger ønskes brukt som bisebolig er etter avtalens ordlyd irrelevant.
- (82) Også tilbakeføringsretten i punkt 2 gjelder situasjonen hvor Fredheim ikke lenger brukes som bisebolig. I så fall kan legatet velge å kreve eiendommen ført tilbake til seg. Ut fra avtalen er det ingen annen sammenheng mellom samtykkeklausulen og tilbakeføringsretten enn den selvsagte: Legatet kan gi samtykke til endret bruk og dermed la være å utløse tilbakeføringsretten. Noe grunnlag i avtalen for at også klausulen faller bort ved at legatet gjorde gjeldende tilbakeføringsretten er det ikke.

- (83) Den naturlige språklige forståelsen av avtalen samsvarer godt med den sakshistorikken jeg tidligere har gjennomgått. Formålet – bruk som bispebolig – var gjennom hele prosessen frem til avtaleinngåelsen essensiell for legatet. Samtykkebestemmelsen var med i alle vedtak og forslag fra legatet for å sikre at Tørresens intensjon ble oppfylt. Tilbakeføringsretten kom inn under forhandlingene som et tillegg i avtalen fordi staten i utgangspunktet ville stå fritt til å selge eiendommen dersom biskopen ikke lenger skulle bo der. Legatet aksepterte ikke dette. Tvert om sikret legatet seg altså en rett til tilbakeføring som kom i tillegg til samtykkeklausulen. Det OVF hevder er at om den ene retten faller bort, så forsvinner også den andre. Det har ikke grunnlag i avtalens ordlyd og er altså også klart i strid med partenes intensjoner.
- (84) OVF har videre blant annet anført at samtykkeklausulen ikke har noen betydning fordi det ville innebære misbruk om den ble benyttet, og at den uansett ville bli endret eller fjernet etter reglene om omskiping og avskiping i servituttloven. Til det vil jeg for det første si at jeg ikke har noe grunnlag for å forutsette at en fremtidig nektelse av samtykke vil innebære maktmisbruk. Dernest bemerker jeg at retten selvsagt ikke nå slutter å gjelde selv om en mulig senere utvikling kan føre til endringer. Uten å gå nærmere inn på reglene i servituttloven som OVF har trukket frem – det ligger utenfor saken nå – nevner jeg at det er vanskelig umiddelbart å se hvordan reglene i servituttloven §§ 5, 6 og 7 kan føre til det resultatet OVF ønsker.
- (85) *Konklusjonen* på dette punkt er at samtykkeklausulen består.
- (86) *Grunnloven § 97*
- (87) Problemstillingen er her om bortfallet av legatets avtalefestede løsningsrett som følge av reglene i løsningsrettsloven § 23 tredje ledd kommer i motstrid med forbudet mot tilbakevirkende lover i Grunnloven § 97.
- (88) Ved drøftelsen legger jeg mine tidligere konklusjoner til grunn: Legatets tilbakeføringsrett etter skjøtets punkt 2 er falt bort, men samtykkeklausulen etter punkt 1 er i behold.
- (89) Partene, og staten, er enige om at legatets løsningsrett er en rettsposisjon som etter sin art kan være vernet av Grunnloven § 97. De legger også til grunn at løsningsrettslovens tidsbestemmelse har et tilbakevirkende element til skade for legatet. Jeg er enig i dette.
- (90) Grunnloven § 97 er sist behandlet av Høyesterett i HR-2016-389-A (Hagen). Det sentrale vurderingstemaet er oppsummert i avsnitt 76:

"Fra denne gjennomgåelsen slutter jeg at kjernesporsmålet er hvor sterkt tilbakevirkningselementet er. Hvis loven direkte knytter tyngende rettsvirkninger til tidligere hendelser, er loven som hovedregel grunnlovsstridig. Gir loven derimot bare regler om hvordan en allerede etablert posisjon skal utøves, er hovedregelen den motsatte. I de sistnevnte tilfellene har lovgiveren et betydelig spillerom, se avsnitt 94 i strukturkvotedommen. Det er en glidende overgang mellom disse ytterpunktene. I rederiskattedommen omtales dette som 'overgangsformer', mens det i strukturkvotedommen fremheves at 'Borthen-normen' er relativ, fleksibel og skjønnsmessig."

- (91) I det påfølgende avsnittet understreker førstvoterende at det uavhengig av normvalg må skje en avveining mellom de vernede interesser på den ene siden, og de samfunnsmessige hensynene på den annen. I fortsettelsen heter det:

"Vurderingen må skje konkret for dem som er parter i saken, men det må kunne tas hensyn til helheten ved lovreguleringen, se avsnitt 155 i rederiskattedommen. Ved vurderingen har det betydning hvilke rettigheter eller posisjoner inngrepet gjelder, hvilket grunnlag den enkelte eller en gruppe har for sine forventninger, om inngrepet er plutselig og betydelig, og om fordelingen av byrdene rammer den enkelte eller en gruppe særlig hardt, jf. Borthen-dommen og strukturkvotedommen. De samfunnsmessige hensynene må holdes opp mot dette."

- (92) Slik saken ligger an, finner jeg det ikke nødvendig med noen inngående drøftelse av grunnlovsspørsmålet.
- (93) Etter mitt syn er tilbakevirkningselementet nokså lite fremtredende. Legatets rett til igjen å bli eier var, uavhengig av løsningsrettsloven, usikker og betinget av fremtidige hendelser utenfor legatets kontroll. Legatets tilbakeføringsrett var i medhold av overgangsregelen ubeskåret i 20 år, og den hadde ved bortfallstidspunktet vært virksom i mer enn 50 år.
- (94) Videre legger jeg vekt på at løsningsrettsloven er en allmenn lov som generelt retter seg mot avtalte løsningsretter. Den lange overgangsperioden – 20 år – som gjorde det mulig for rettighetshavere å forberede seg på at deres løsningsrett kunne falle bort, er også av betydning. Endelig fremhever jeg at loven har et legitimt formål forankret i samfunnsmessige hensyn, jf. det jeg har gjengitt fra forarbeidene.
- (95) Som nevnt i det jeg har sitert fra avsnitt 77 i Hagendommen må vurderingen gjøres konkret for parten i saken. Det er da av betydning at legatet etter mitt syn har samtykkeklausulen i behold. OVF er derfor avhengig av legatets samtykke for å disponere eiendommen til annet enn bispebolig. Jeg har ikke foranledning til å uttale meg om hva dette i praksis nærmere vil innebære. Men det kan ikke være tvil om at samtykkeklausulen gir legatet en posisjon som reduserer den konkrete belastningen ved å miste løsningsretten.
- (96) Min *konklusjon* er etter dette at det ikke foreligger grunnlovsstrid.
- (97) Dersom bortfallet av løsningsretten medførte at også samtykkeklausulen hadde falt bort, ville konsekvensene for legatet vært mer vesentlige. Også i en slik situasjon måtte konsekvensene for legatet veies mot de hensyn som har begrunnet bortfallsregelen og de politiske vurderinger som ble gjort i den forbindelse. Denne hypotetiske problemstillingen har jeg ikke foranledning til å gå nærmere inn på.
- (98) Jeg kan heller ikke se at Grunnloven § 97 her kan få noen betydning som bakgrunn for tolkingen av løsningsrettsloven. De forhold som kunne tale for innskrenkende fortolkning er nettopp slike hensyn som lovgiveren har vurdert og funnet at ikke kan gis avgjørende vekt hvis loven skal nå sitt formål.
- (99) *EMK P1-1*

- (100) Ut fra mitt syn på saken er det ikke nødvendig å gå inn på P1-1 utover å vise til min gjennomgang knyttet til Grunnloven § 97. De momentene jeg der har vist til leder til at det ikke foreligger motstrid med P1-1.
- (101) *Sakskostnader*
- (102) Ingen av partene har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige. Jeg er derfor kommet til at hver av partene må bære sine egne sakskostnader for alle instanser, jf. tvisteloven § 20-2.
- (103) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Eiendommen gnr. 58 bnr. 344 i Stavanger kommune kan ikke brukes til andre formål enn som embetsbolig for biskopen i Stavanger uten samtykke fra Kaptein Reinert Tørresen og hustru Jorines legat.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

- (104) Dommer **Webster:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (105) Dommer **Noer:** Likeså.
- (106) Dommar **Høgetveit Berg:** Det same.
- (107) Dommer **Endresen:** Likeså.
- (108) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Eiendommen gnr. 58 bnr. 344 i Stavanger kommune kan ikke brukes til andre formål enn som embetsbolig for biskopen i Stavanger uten samtykke fra Kaptein Reinert Tørresen og hustru Jorines legat.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

Riktig utskrift bekrefte: