



## NORGES HØYESTERETT

Den 25. april 2019 avsa Høyesterett bestående av dommerne Webster, Bull, Bergsjø og Bergh og kst. dommer Sæbø dom i

**HR-2019-781-A, (sak nr. 18-139381SIV-HRET), sivil sak, anke over dom:**

Unique Digital Nordic AS

(advokat Thorvald Ornell Myhre)

mot

Magic Properties AS

(advokat Håvard Hestenes Lothe – til prøve)

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

- (1) Dommer **Bull**: Saken gjelder tilbakelevering av utleide forretningslokaler, og spørsmålet er om utleier kan kreve kompensasjon etter husleieloven § 10-3 annet ledd fra leietaker for utbedring av lokalene uavhengig av om det foreligger økonomisk tap.
- (2) Unique Promotions AS inngikk 17. november 2006 avtale med Kløver Eiendom AS om leie av til sammen 1 100 kvadratmeter kontor- og lagerlokaler i Bergen. Selskapene heter i dag henholdsvis Unique Digital Nordic AS og Magic Properties AS, og de vil i det følgende bli omtalt som Unique Digital og Magic Properties. Unique Digital leverer tjenester og utstyr til kinobransjen i flere land. Magic Properties inngår i et konsern innenfor eiendomsbransjen med en total eiendomsmasse på cirka 250 000 kvadratmeter.
- (3) Avtalen gjaldt frem til utløpet av januar 2017 og var gjensidig uoppsigelig i leietiden. I januar 2015 meddelte Unique Digital et ønske om førtidig avslutning av leieforholdet. Dette ble akseptert forutsatt at Magic Properties klarte å skaffe en ny leietaker. I så fall skulle Magic Properties kunne si opp avtalen med tre måneders varsel. I slutten av juni 2016 ble det sendt oppsigelsesvarsel med virkning fra 1. oktober 2016, og i juli samme år inngikk Magic Properties avtale med Magic Hotels Bergen AS om leie av lokalene. Unique Digital flyttet ut 1. oktober 2016.

- (4) Magic Properties og Unique Digital foretok felles befaring av lokalene 19. august 2016, uten at utleier påpekte mangler. I forbindelse med Unique Digital's utflytting engasjerte Magic Properties en takstmann for å vurdere lokalenes tilstand ved utflytting. I skranken er det for Høyesterett opplyst at Unique Digital ble informert om at det ville bli avholdt takst, men at selskapet ikke ble invitert til å delta under takstmannens befaring. Takstmannen konkluderte med at kostnadene ved å sette lokalene i avtalt tilbakeleveringstilstand ville bli 294 500 kroner. I brev 14. oktober 2016 krevde Magic Properties dette beløpet med tillegg av takstmannens honorar, til sammen 305 814 kroner, av Unique Digital. Kravet ble bestridt.
- (5) Den nye leietakeren skulle drive hotell i lokalene. De ble derfor fullstendig omgjort i forhold til hvordan de hadde vært da Unique Digital holdt til der, og vedlikeholdsarbeidet som takstmannen hadde gitt kostnadsanslag for, ble ikke utført.
- (6) Det oppstod tvist mellom partene også om andre krav. Magic Properties krevde i tillegg til vedlikeholdskostnader betaling av utestående leie og andel av felleskostnader for tre måneder med tillegg av renter. Disse kravene utgjorde til sammen 469 392 kroner. Unique Digital hadde på sin side motkrav som dels gjaldt utgifter til utbedring av vegg og tak og dels tapte leieinntekter knyttet til en fremleiekontrakt.
- (7) Bergen tingrett avsa 1. september 2017 dom med slik domsslutning:
- «1. **Unique Cinema Systems AS dømmes til å betale Magic Properties AS husleie, felleskostnader og påløpte forsinkelsesrenter frem til den 14. august 2017 på tilsammen kr. 469 392 – firehundreogsekstinitusentrehundreogfemti – med tillegg av lovens forsinkelsesrente beregnet av hovedstol på kr. 398 351 – trehundreogfemti tusentrehundreogfemti – fra 14. august 2017 og frem til betaling skjer.**
  2. **Unique Cinema Systems AS frifinnes for Magic Properties AS' krav om dekning av utgifter til vedlikehold.**
  3. **Magic Properties AS frifinnes for Unique Cinema Systems AS' krav vedrørende fremleiekontrakt og meromkostninger.**
  4. **Partene bærer egne sakskostnader.»**
- (8) Magic Properties fikk altså medhold i kravet på husleie, felleskostnader og renter, men ikke i kravet på vedlikeholdskostnader. Tingretten mente at husleieloven § 10-3 annet ledd om dekning av utgifter til tilbakeføring av eiendommen til kontraktsmessig stand, som var det rettslige grunnlaget for Magic Properties' krav på vedlikeholdskostnader, ikke var en erstatningsregel, men ga et krav på oppfyllelse av kontrakten. Det måtte likevel dreie seg om utgifter som var påløpt eller ville kunne påløpe. Det var ikke tilfellet her, siden lokalene var ombygget til hoteldrift.
- (9) Unique Digital fikk ikke medhold i sine motkrav.
- (10) Magic Properties anket dommen til Gulating lagmannsrett for så vidt den gjaldt kravet om vedlikeholdskostnader og sakskostnadskravet, domsslutningen punkt 2 og 4. Gulating lagmannsrett avsa 14. juni 2018 dom med slik domsslutning:

- «1. **Unique Digital Nordic AS dømmes til å betale Magic Properties AS kr 30 000 – trettitusen – med tillegg av lovens forsinkelsesrente, beregnet fra 14. oktober 2016 og frem til betaling skjer.**
- 2. **Forfall er to – 2 – uker fra dommens forkynnelse.**
- 3. **Hver av partene bærer egne sakskostnader for lagmannsretten.**
- 4. **Det gjøres ingen endring i tingrettens sakskostnadsavgjørelse.»**

- (11) I likhet med tingretten mente lagmannsretten at husleieloven § 10-3 annet ledd var en regel om oppfyllelse av en kontraktsforpliktelse. Men i motsetning til tingretten kom lagmannsretten til at det ikke kunne spille noen rolle at det allerede ved leieavtalens opphør var klart at lokalene måtte bygges om slik at leietakers mislighold ikke ville påføre utleier direkte kostnader. Magic Properties hadde derfor rett til et beløp tilsvarende vedlikeholdskostnadene. Lagmannsretten vurderte imidlertid disse kostnadene til å være vesentlig lavere enn det som fulgte av taksten, mest fordi takstmannen etter lagmannsrettens mening ikke hadde tatt tilstrekkelig hensyn til vanlig slit og elde. Kostnadene ble satt til 30 000 kroner.
- (12) Unique Digital har anket til Høyesterett over lagmannsrettens lovanvendelse.
- (13) Den ankende part – *Unique Digital Nordic AS* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (14) Partene er enige om at manglende vedlikehold i dette tilfellet ikke har påført utleier et økonomisk tap. Så vel bestemmelsens ordlyd og systematikk som forarbeidene taler for å forstå husleieloven § 10-3 annet ledd som en erstatningsregel som krever at de alminnelige vilkårene for erstatning er oppfylt: ansvarsgrunnlag, økonomisk tap og en adekvat årsakssammenheng mellom den ansvarsbetingende handlingen og tapet. Enkelte forarbeidsuttalelser fremhever riktignok at det ikke er tale om et ordinært erstatningskrav fordi utleieren ikke kan kreve mer enn leietakeren ifølge avtalen skal yte, men konsekvensen som forarbeidene trekker av dette, er bare at ansvaret er objektivt. At bestemmelsen oppstiller et objektivt ansvar, innebærer ikke et unntak fra kravet om økonomisk tap.
- (15) Det foreligger ingen høyesterettspraksis om spørsmålet, og underrettspraksis forutsetter i det store og hele at det må foreligge et økonomisk tap på utleiers hånd. Det er i alle fall ingen tidligere avgjørelser som klart bygger på motsatt standpunkt.
- (16) Heller ikke juridisk teori har tatt noe klart standpunkt, men flere uttalelser synes å forutsette et vilkår om økonomisk tap.
- (17) Også systembetragtninger og reelle hensyn taler for å oppstille et slikt krav. Det stemmer best med skadelidtes alminnelige tapsbegrensningsplikt, som også gjelder innenfor kontraktsretten. Det er ikke i strid med vanlig misligholdslære at et mislighold på grunn av sakens konkrete omstendigheter ikke utløser misligholdsbeføyelser. Dersom husleieloven § 10-3 annet ledd ikke anses å oppstille et krav om økonomisk tap, kan det føre til uberettiget berikelse for utleier, og en slik løsning vil også være i strid med lovens formål om å unngå samfunnsøkonomisk spill av verdier.

- (18) Unique Digital Nordic AS har nedlagt følgende påstand:
- «1. **Unique Digital Nordic AS frifinnes.**
  2. **Unique Digital Nordic AS tilkjennes saksomkostninger for lagmannsrett og Høyesterett.»**
- (19) Ankemotparten – *Magic Properties AS* – har i det vesentlige anført:
- (20) Husleieloven § 10-3 annet ledd må ses i sammenheng med § 10-2 om leietakers plikt til å levere lokalene tilbake i samme stand som ved overtakelsen bortsett fra alminnelig slit og elde. Etter sin ordlyd krever § 10-3 annet ledd bare et objektivt avvik mellom faktisk og kontraktsmessig tilstand, og bestemmelsen taler om at nødvendige utgifter kan kreves «dekket», ikke «erstattet». Bestemmelsen oppstiller med andre ord en objektiv regel om tapsutmåling, en slags normaltapsregel, som gir utleier krav på dekning av vedlikeholdskostnadene uten hensyn til om kostnadene faktisk påløper.
- (21) Det er i denne sammenheng mer nærliggende å se annet ledd i sammenheng med paragrafens første ledd, som utvilsomt ikke forutsetter økonomisk tap, enn å se bestemmelsen i sammenheng med tredje ledd, som uttrykkelig gjør det. Omtalen av bestemmelsen i forarbeidene taler også for at § 10-3 annet ledd ikke er en erstatningsregel, men en regel om plikt for leietaker til å oppfylle kontrakten uten hensyn til om utleier har lidd et konkret økonomisk tap.
- (22) Den eneste tidligere underrettsdommen som direkte drøfter spørsmålet, går ut fra at det ikke oppstilles noe vilkår om konkret økonomisk tap, og det samme synes å gjelde deler av juridisk teori.
- (23) Også reelle hensyn taler for en slik løsning. Det er urimelig om leietaker skulle tjene på sitt eget mislighold. Utleier vil derimot uansett ikke få mer enn han har krav på etter kontrakten. Det vil videre virke prosessdrivende å stille krav om et konkret økonomisk tap for utleier, blant annet fordi det kan være uklart hva som skal skje med lokalene etter leietidens utløp.
- (24) *Magic Properties AS* har nedlagt slik påstand:
- «1. **Anken forkastes.**
  2. ***Magic Properties AS* tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett.»**
- (25) *Mitt syn på saken*
- (26) Den leiekontrakten som partene inngikk i november 2006, har i punkt 18 nærmere regler om den stand lokalene skal være i ved fraflytting. Avtalen inneholder imidlertid ikke nærmere regler om partenes rettigheter og plikter dersom lokalene ikke skulle være i avtalt stand, og partene er enige om at det er husleieloven § 10-3 annet ledd som regulerer dette.
- (27) Spørsmålet i saken er altså om § 10-3 annet ledd gir utleier krav på dekning av nødvendige utgifter til å sette leieobjektet i avtalt stand ved tilbakelevering uten hensyn til om leietakers mislighold har påført utleier et økonomisk tap. I denne saken er det ingen

uenighet om at utleier ikke er påført noe økonomisk tap. Ettersom systematikk og sammenheng i § 10-3 etter mitt syn har en viss betydning for dette tolkningsspørsmålet, siterer jeg hele paragrafen:

**«§ 10-3. Erstatning for forsinkelse og mangel**

**Stilles ikke husrommet til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet er opphørt, kan utleieren kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leierens bruk opphører.**

**Er husrommet i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 10-2, kan utleieren kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet må være framsatt innen rimelig tid etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen. Regelen i annet punktum gjelder ikke dersom leieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.**

**Utleieren kan kreve erstatning for annet tap som følge av leierens mislighold. 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.**

**Skyldes misligholdet en tredjeperson som leieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å sette husrommet i stand, er leieren fri for ansvar bare om også tredjemann ville være fritatt etter reglene i tredje ledd.**

**Ansvarsfriheten gjelder så lenge hindringen virker. Faller hindringen bort, kan ansvar gjøres gjeldende dersom leieren da plikter å oppfylle, men ikke gjør dette.**

**Reglene i tredje, fjerde og femte ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som er nevnt i § 5-8 fjerde ledd.**

**Utleieren kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom misligholdet eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra leierens side. For utmålingen av erstatningen gjelder bestemmelsene i § 2-14 første, femte og sjette ledd tilsvarende.»**

- (28) Ordlyden i annet ledd gir ikke i seg selv et svar på om kravet på utbedringskostnader er betinget av at manglende vedlikehold har påført utleier et økonomisk tap. Bestemmelsen kan leses slik at den oppstiller et substitutt for leietakerens plikt til naturalytelse ved leieforholdets avslutning, som går ut på tilbakelevering av husrommet i samme stand som ved overtakelsen: Er husrommet i dårligere stand enn avtalt eller fastsatt i § 10-2, transformeres plikten til en pengeytelse tilsvarende de nødvendige utgiftene til utbedring, men ikke mer enn dette.
- (29) Bestemmelsen kan imidlertid også leses slik at leietakers mislighold er en nødvendig, men ikke tilstrekkelig, betingelse for å utløse et pengekrav fra utleier om krav på dekning av vedlikeholdskostnader. At kravet gjelder utbedringsutgiftene og ikke økonomisk tap mer generelt, kan forklares med at disse utgiftene utgjør det normale tapet i slike situasjoner. Lovtekster er gjerne tilpasset normalsituasjonen som skal reguleres. Bestemmelsen kan med andre ord leses som en erstatningsbestemmelse, der de vanlige vilkårene for erstatning, inkludert økonomisk tap, gjelder så langt bestemmelsen selv ikke gir uttrykk for noe annet.
- (30) Det kan videre være nærliggende å lese annet ledd i lys av tredje ledd, som oppstiller en regel om «erstatning» for «annet tap» som følge av leietakerens mislighold. Forutsetningsvis er også annet ledd en regel om erstatning av økonomisk tap.

- (31) Første ledd i § 10-3 gir på den annen side utleier et ubetinget krav på vederlag tilsvarende avtalt leie dersom leietaker ikke stiller husrommet til utleiers disposisjon til avtalt tid. Her kreves det klart ikke at vederlaget skal korrespondere med et tilsvarende tap for utleier. Dette er likevel et krav av et noe annet slag enn det som reguleres i annet og tredje ledd, ettersom det dreier seg om et krav om vederlag for fortsatt bruk.
- (32) Annet ledd lest i sin sammenheng gir etter min mening mest inntrykk av å være en bestemmelse som knytter an til de vanlige vilkårene for erstatning. Ved siden av de argumentene jeg allerede har pekt på, viser jeg til at paragrafen ellers stort sett er preget av erstatningsrettslig terminologi.
- (33) Forarbeidene løser heller ikke spørsmålet om økonomisk tap er et vilkår for krav etter § 10-3 annet ledd. Det som fremheves i NOU 1993: 4 Lov om husleieavtaler og Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), er at bestemmelsen statuerer et objektivt ansvar, ikke et vanlig skyldansvar. Spørsmålet om økonomisk tap kommenteres ikke. Den uttalelsen som ligger nærmest i å beskrive kravet som en ubetinget pengeforpliktelse, er NOU 1993: 4 side 175:
- «Utleiers krav på dekning av utgifter til utbedring m.m. står i en særstilling; det er ikke tale om et ordinært erstatningskrav som følge av mislighold idet utleieren ikke krever noe mer eller noe annet enn hva leieren ifølge avtalen var forpliktet til å yte. Dette får en viss betydning for spørsmålet om ansvarsgrunnlag; utleieren kan kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring uten hensyn til om leieren kan klandres.»**
- (34) Her knyttes kravet opp mot det leietakeren skal yte ifølge avtalen. På den annen side omtales kravet også som et «erstatningskrav», om enn ikke et «ordinært» erstatningskrav, og den konsekvensen som trekkes, gjelder ansvarsgrunnlaget – det er objektivt og ikke betinget av at leietakeren kan klandres. Uttalelsen er vel heller ikke helt nøyaktig – kravet etter § 10-3 annet ledd er noe annet enn kravet ifølge avtalen, som går ut på en naturalytelse i form av tilbakelevering av lokalene i en viss stand.
- (35) Det kan også tale mot å se § 10-3 annet ledd som en bestemmelse som forutsetter økonomisk tap, at NOU 1993: 4 på side 84 og 176 innleder omtalen av paragrafens tredje ledd med å presisere at det her kreves at misligholdet skal ha påført utleieren et økonomisk tap, mens omtalen av annet ledd ikke nevner dette. Imidlertid vil som nevnt normalsituasjonen som annet ledd regulerer, være at det er lidd et økonomisk tap som tilsvarende utgiftene til utbedring – og det er fanget opp i selve lovteksten. Det er dermed ikke så nærliggende å problematisere dette i forarbeidene. I de situasjonene der tredje ledd kommer til anvendelse, vil derimot nettopp spørsmålet om det er lidd et økonomisk tap – eventuelt i tillegg til det som dekkes av første og annet ledd – være et sentralt spørsmål.
- (36) Jeg peker også på at i NOU 1993: 4 side 84 er § 10-3 første ledd presentert som en «normaltapsregel» som gjelder uten hensyn til om det er påvist et konkret tap, mens det ikke sies noe slikt i den følgende omtalen av annet ledd. Det hadde ellers vært naturlig dersom annet ledd skulle forstås på samme måte, særlig fordi gjeldende rett på det tidspunktet – husleieloven av 1939 § 33, som langt på vei tilsvarte dagens § 10-2 og § 10-3 – inneholdt en regel om rett til erstatning. Bestemmelsen gikk ut på at «foringelse» utover elde, alminnelig slit og mangler som utleieren hadde plikt til å utbedre, «erstattes av leieren». Etter tidligere rett var det med andre ord et vilkår at utleier hadde lidd et økonomisk tap.

- (37) Juridisk litteratur om nåværende husleielov tar stort sett ikke uttrykkelig stilling til spørsmålet. Kobbe, Berle og Pind, Kobbes kommentarer til husleieloven [av 1999], 2000 side 568 gjentar bemerkningen om § 10-3 annet ledd som jeg har sitert fra NOU 1993: 4 side 175, men uten å utvikle nærmere hva dette innebærer. Det samme gjør Wyller i sine kommentarer til husleieloven § 10-3 på Gyldendal rettsdata, note 749. I Wyller, Boligrett, 2009 side 388 heter det imidlertid i note 486 at dette riktignok ikke er et ordinært erstatningskrav i den forstand at det ikke kreves et særlig ansvarsgrunnlag, «men det er likevel tale om et erstatningskrav av samme karakter som leiers krav ved mangelfull overlevering etter § 2-10 fjerde ledd». Denne bestemmelsen gir leietakeren rett til å «kreve erstattet» forsvarlige utgifter til å rette mangler ved husrommet ved overlevering fra utleier til leietaker.
- (38) Partene har vist til ulike avgjørelser fra tingrett og lagmannsrett. Disse avgjørelsene synes stort sett å forutsette at det må foreligge et økonomisk tap. Nærmest et annet syn ligger Borgarting lagmannsretts dom i sak LB-2014-55677, men problemstillingen var en noe annen enn i saken her.
- (39) Etter mitt syn passer det videre best inn i det alminnelige systemet for misligholdsbeføyelser å anse krav etter husleieloven § 10-3 annet ledd som et erstatningskrav. De normale misligholdsbeføyelsene er heving, prisavslag og erstatning. Heving og prisavslag er uaktuelt i denne situasjonen, og man står da igjen med erstatningskrav.
- (40) I denne forbindelse nevner jeg at det ikke er et vilkår for å anse kravet etter § 10-3 annet ledd for et erstatningskrav, at pengene faktisk brukes til å utbedre lokalene. Det er et allment prinsipp at en skadelidt står fritt med hensyn til bruk av erstatningen, jf. Rt-2015-989 avsnitt 35. Det må også gjelde for erstatning i kontraktsforhold.
- (41) Ankemotparten har fremhevet at et krav om økonomisk tap kan føre til at leietaker kan komme til å tjene på sitt eget mislighold, og at dette vil være særlig støtende dersom leien er satt lavt i bytte mot en utvidet vedlikeholdsplikt. Det er imidlertid ikke opplagt at det er en særlig praktisk problemstilling. Så lenge leieforholdet varer, er jo leietakeren den som først må tåle konsekvensene av manglende vedlikehold. Et vilkår om økonomisk tap for å oppnå erstatning for mislighold har for øvrig rent allment som konsekvens at en misligholder etter omstendighetene kan slippe lett fra det. Det er ikke et problem som bare oppstår i forbindelse med husleieloven § 10-3 annet ledd.
- (42) Jeg er etter dette kommet til at husleieloven § 10-3 annet ledd må forstås slik at bestemmelsen oppstiller et vilkår om økonomisk tap. Det er enighet om at Magic Properties ikke har lidd noe slikt tap, og Unique Digital må da frifinnes.
- (43) Saken gir meg dermed ikke foranledning til å gå nærmere inn på de spørsmålene som – her som ellers – vil kunne oppstå ved den konkrete tapsberegningen, og hvordan § 10-3 annet ledd skal forstås da.
- (44) Anken har etter dette ført frem, og den ankende part har påstått seg tilkjent sakskostnader for Høyesterett og lagmannsretten. Saken har imidlertid reist et tolkningsspørsmål som har budt på tvil. Jeg mener derfor at sakskostnader ikke bør tilkjennes, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd bokstav a.

(45) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Unique Digital Nordic AS frifinnes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke.

(46) Kst. dommer **Sæbø**: Jeg er kommet til samme resultat som førstvoterende, men med en annen begrunnelse.

(47) Etter mitt syn må husleieloven § 10-3 andre ledd – så langt den rekker – forstås som en regel som gir utleier krav på dekning av nødvendige utbedringsutgifter uten hensyn til om og i hvilken utstrekning leietakers mislighold har påført utleier tap. Husleieloven § 10-3 andre ledd er altså ikke en regel om erstatningsansvar som følge av mislighold. Bestemmelsen må imidlertid tolkes innskrenkende blant annet med henblikk på tilfeller som i vår sak.

(48) Bestemmelsen i husleieloven § 10-3 andre ledd første punktum lyder altså:

**«Er husrommet i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 10-2, kan utleieren kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring.»**

(49) Etter ordlyden kan utleier kreve dekket utgifter til utbedring av mangel dersom husrommet ikke er tilbakeført slik leietaker plikter etter avtale eller husleieloven § 10-2. At utgiftene må være «nødvendige», må forstås som at utleier ikke kan kreve mer enn det som trengs for å bekoste utbedringen, altså som en parallell til den alminnelige tapsbegrensningsplikten ved erstatningsansvar i og utenfor kontraktsforhold. Ordlyden gir ingen holdepunkter for at det skal gjelde et vilkår om økonomisk tap.

(50) Forarbeidene gir en viss støtte til at bestemmelsen i husleieloven § 10-3 andre ledd skal tolkes i samsvar med ordlyden uten at det gjelder noe tapsvilkår. I NOU 1993:4 på side 175 uttales det i særmerknadene til husleieloven § 10-3 andre ledd at «[u]tleiers krav på dekning av utgifter til utbedring m.m. står i en særstilling; det er ikke tale om et ordinært erstatningskrav som følge av mislighold idet utleieren ikke krever noe mer eller noe annet enn hva leieren ifølge avtalen var forpliktet til å yte». Dette tilsier at kravet etter husleieloven § 10-3 andre ledd ikke er et erstatningskrav, men et pengekrav som tilsvarer det utbedring vil koste, uten hensyn til om misligholdet har påført utleier tap. Utvalget tilføyer imidlertid at det siterte «får en viss betydning for spørsmålet om ansvarsgrunnlag; utleieren kan kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring uten hensyn til om leieren kan klandres». Utvalget tar altså ikke uttrykkelig stilling til om det gjelder noe tapsvilkår. Det kan synes som om lovgiver ikke klart har sett problemet med forholdet mellom utbedringsutgifter og tap, noe som svekker den vekt det ellers kunne være naturlig å legge på forarbeidene ved lovtolkningen.

(51) Jeg nevner også at husleieloven § 10-3 tredje ledd oppstiller en erstatningsregel «for annet tap som følge av leierens mislighold». Her tales det om erstatning av tap, til forskjell fra plikt til å dekke utgifter til utbedring av mangel. Men heller ikke denne bestemmelsen, som altså omfatter «annet tap», gir vesentlig veiledning for tolkningen av § 10-3 andre ledd.



- (52) Heller ikke i juridisk litteratur synes man klart å ha sett problemet med forholdet mellom utbedringsutgifter og tap. Det er heller ikke grunn til å legge vekt på underrettspraksis.
- (53) Etter mitt syn må det ved tolkningen av husleieloven § 10-3 andre ledd i tillegg til ordlyden legges betydelig vekt på at det blir en vesentlig bedre regel om utleieren gis krav på dekning av utbedringsutgifter uten hensyn til om misligholdet har påført ham tap, enn om bestemmelsen tolkes som en erstatningsregel. Mens utbedringsutgiftene er det beløp utleier trenger for å utbedre manglene, er det eventuelle tapet differansen mellom utleiers formuesstilling med og uten misligholdet, forenklet sagt den eventuelle verdireduksjon på den faste eiendom som følge av misligholdet.
- (54) Det vil riktignok ofte være slik at mislighold som gir utleier krav på utgiftsdekning etter § 10-3 andre ledd, påfører utleier tap. Men ikke sjelden vil situasjonen være at utbedringsutgiftene overstiger utleiers tap, eller at misligholdet overhodet ikke har påført utleier tap. Faktum i Rt-2000-199, som gjaldt prisavslag ved kjøp av fast eiendom, gir et illustrerende eksempel, uten at jeg ser grunn til å kommentere det nærmere.
- (55) Et annet eksempel er at det i bynære områder med stor etterspørsel etter boliger ikke er uvanlig at faste eiendommer med oppført enebolig kjøpes for høye beløp med det formål å rive bygningen og oppføre en boligblokk. Markedsverdien av slike eiendommer vil da gjerne ikke påvirkes av om leietaker av slik eiendom har unnlatt å utbedre mangler. Utleier av slik eiendom som har krav på utgiftsdekning etter ordlyden i husleieloven § 10-3 andre ledd, og som ikke ønsker å selge eiendommen til utbygger, bør ikke kunne nektes slik utgiftsdekning med den begrunnelse at misligholdet ikke har påført ham tap fordi eiendommens markedsverdi er den samme med og uten misligholdet. Jeg kan ikke se at det erstatningsrettslige tapsvilkåret vil være oppfylt i slike og andre tilfeller hvor utleiers formuesstilling ikke er forringet ved leietakers mislighold av tilbakeføringsplikt etter avtale eller husleieloven § 10-2.
- (56) Etter mitt syn må således bestemmelsen i husleieloven § 10-3 andre ledd som utgangspunkt tolkes slik at den gir utleier krav på dekning av utbedringsutgifter uten hensyn til om og i hvilken grad misligholdet har påført utleier tap.
- (57) Det må imidlertid gjøres unntak fra leietakers plikt etter § 10-3 andre ledd til å dekke utbedringsutgifter i tilfeller hvor slik utbedring ikke tjener et fornuftig formål. Avgjørende må da være om slik utbedring medfører bortkastede utgifter fordi bygningen skal rives eller ombygges på en slik måte at det er uten betydning for utleier om tilbakeføringsplikten etter avtale eller husleieloven § 10-2 oppfylles. Forholdene på tidspunktet for tilbakeføring av husrommet til utleier må her være avgjørende. Det vil i slike tilfeller kunne være en smakssak om en vil si at utleier ikke kan gjøre gjeldende det krav han ellers ville hatt på tilbakeføring av husrommet slik det følger av avtalen eller husleieloven § 10-2, eller om en vil tolke § 10-3 andre ledd innskrenkende. Etter mitt syn er det normalt, og også i vår sak, mest naturlig å se dette som et tilfelle av innskrenkende tolkning av § 10-3 andre ledd.
- (58) Til støtte for slik innskrenkende tolkning kan det for det første vises til at bestemmelsen er skrevet med henblikk på normaltilfellene. Lovgiver synes som nevnt ikke klart å ha sett konflikten mellom utbedringsutgifter og tap. Når situasjonen er at slik utbedring ikke har noe fornuftig formål, er det liten grunn til ikke å tolke § 10-3 andre ledd innskrenkende.

- (59) For det andre kan det vises til at lovgiver i husleieloven § 10-2 tredje ledd oppstiller unntak fra leietakers plikt til i visse tilfeller å sette husrommet tilbake til opprinnelig stand, når «dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap». Alternativet med uforholdsmessige omkostninger vil blant annet omfatte situasjoner hvor tiltaket omkostningene gjelder, ikke har noe fornuftig formål. Denne bestemmelsen må sees som utslag av et alminnelig formuerettslig prinsipp – se til sammenligning lov om hendelege eieendomshøve § 2 og panteloven § 3-19 – som, foruten å begrunne konkrete regler, vil kunne være et moment ved tolkning av lov og avtale, her husleieloven § 10-3 andre ledd.
- (60) Ettersom det ved tilbakeleveringen av lokalene i vår sak var på det rene at utbedringsutgiftene ville vært bortkastet som følge av ombyggingen til hotell, må løsningen dermed bli at dekning av slike utgifter nektes på grunnlag av innskrenkende tolkning av husleieloven § 10-3 andre ledd.
- (61) Dommer **Bergsjø:** Som annenvoterende, kst. dommer Sæbø.
- (62) Dommer **Bergh:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Bull.
- (63) Dommer **Webster:** Likeså.
- (64) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

## D O M :

1. Unique Digital Nordic AS frifinnes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke.