



NORGES HØYESTERETT

Den 25. juni 2019 ble det av Høyesteretts ankeutvalg med dommerne Matningsdal, Kallerud og Bergh i

HR-2019-1210-U, (sak nr. 19-074626SIV-HRET), sivil sak, anke over dom:

A/S Norske Shell

(advokat Vidar Strømme)

mot

Smedvig Kvartalet AS

(advokat Stephan Lange Jervell)

avsagt slik

D O M :

- (1) Saken gjelder tvist om opphør av leieforhold.
- (2) I 2011 ble det inngått en avtale mellom Øvre Straen AS, nå Smedvig Kvartalet AS – i det følgende betegnet Smedvig – og BG Norge Limited NUF – i det følgende betegnet BG – om leie av kontorlokaler i Stavanger. BG var eid av BG Group PLC, som med virkning fra 15. februar 2016 ble kjøpt opp av Royal Dutch Shell PLC. Som en følge av selskapsendringene internasjonalt ble BGs virksomhet i Norge overdratt til A/S Norske Shell – i det følgende betegnet Shell.
- (3) Leieavtalen gjelder i utgangspunktet til 31. desember 2024. Tvisten i saken gjelder om en særskilt klausul i avtalen gir Shell rett til førtidig oppsigelse. Shell tok 7. juni 2017 ut stevning mot Smedvig, der påstanden punkt 1 lød:

«Leiekontrakten vedrørende Løkkeveien 111 og 103 opphører etter foretatt oppsigelse den 20. august 2018.»

- (4) I tilsvaret lød påstanden punkt 1 slik:

«A/S Norske Shell plikter å betale leie til Smedvig Kvartalet AS i henhold til leiekontrakten av 20. desember 2011 ut leieperioden 31. desember 2024 med fradrag for den dekningsleie Smedvig Kvartalet AS oppnår i perioden.»

- (5) Stavanger tingrett avsa 6. april 2018 dom med slik domsslutning:

«1. Leiekontrakten vedrørende Løkkeveien 111 og 103 opphører etter foretatt oppsigelse den 20. august 2018.

2. Sakskostnader tilkjennes ikke.»

- (6) Smedvig anket dommen til Gulating lagmannsrett. Under ankeforhandlingen ble det lagt ned følgende påstand:

«Prinsipalt:

A/S Norske Shell plikter å betale leie til Smedvig Kvartalet AS i henhold til leiekontrakten av 20. desember 2011 ut leieperioden 31. desember 2024.

Subsidiært:

Smedvig Kvartalet AS frifinnes.

I begge tilfelle:

Smedvig Kvartalet AS tilkjennes saksomkostninger for både tingrett og lagmannsrett.»

- (7) Shell la ned påstand om at stadfestelse av tingrettens domsslutning punkt 1 samt sakskostnader for begge instanser.
- (8) Gulating lagmannsrett avsa 22. februar 2019 dom med slik domsslutning:
- «1. **A/S Norske Shell plikter å betale leie til Smedvig Kvartalet AS i henhold til leiekontrakten av 20. desember 2011 ut leieperioden 31. desember 2024.**
2. **I saksomkostninger for lagmannsretten og tingretten betaler A/S Norske Shell til Smedvig Kvartalet AS 773 398 – syvhundreogsyttitretusentrehundreogtrettifem – kroner pluss ankegebyret. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.»**
- (9) Dommen ble avsagt under dissens. Én dommer stemte for å forkaste anken.
- (10) *A/S Norske Shell* har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder for det første lagmannsrettens rettsanvendelse, blant annet ved at det gjøres gjeldende at prinsippene for tolkning av avtaler i kommersielle forhold mellom profesjonelle parter er anvendt feil. Anken gjelder også bevisbedømmelsen. Det gjøres gjeldende at lagmannsretten har gjengitt forhandlingshistorikken meget feilaktig. Endelig er det anket over lagmannsrettens saksbehandling, hvor det blant annet anføres at domsgrunnene er mangelfulle og uklare. Videre har lagmannsretten avsagt dom om betalingsplikt, uten at dette har vært gjenstand for forhandlinger i saken.
- (11) I anken er det nedlagt slik påstand:
- «1. **Prinsipalt: Leiekontrakten vedrørende Løkkeveien 111 og 103 opphørte etter foretatt oppsigelse den 20. august 2018.**
2. **Subsidiært: Lagmannsrettens dom med ankeforhandling oppheves.**
3. **I alle tilfeller: Smedvig Kvartalet AS pålegges å erstatte A/S Norske Shells saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett.»**
- (12) *Smedvig Kvartalet AS* har i sitt tilsvaret anført at dommen verken bygger på feil ved rettsanvendelsen eller saksbehandlingen. En anførsel om at leieavtalen ble transportert til Shell, opprettholdes. Det er lagt ned påstand om at anken forkastes, og at *Smedvig Kvartalet AS* tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.

(13) *Høyesteretts ankeutvalg* har kommet til at lagmannsrettens dom må oppheves med hjemmel i tvisteloven § 30-3 andre ledd bokstav c, jf. § 29-21 andre ledd bokstav c. Etter den førstnevnte bestemmelsen kan en dom oppheves dersom «det foreligger feil som ubetinget skal tillegges virkning, jf. § 29-21 annet ledd». Videre fastsetter § 29-21 andre ledd bokstav c at det ubetinget skal tillegges virkning at «det er mangler ved avgjørelsen som ikke kan rettes etter §§ 19-8 og 19-9, og som hindrer prøving av anken». Denne bestemmelsen omfatter blant annet mangler og uklarheter ved domsgrunnene, jf. Schei mfl., *Tvisteloven*, kommentarutgave, andre utgave, side 1064.

(14) Lagmannsrettens flertall og mindretall har i dommen gitt helt ut separate begrunnelser for sitt syn.

(15) Flertallet innleder sine merknader med å gjennomgå selskapshistorien på begge sider. Deretter siteres den sentrale avtalebestemmelsen i saken, punkt 26 avsnitt 5, som lyder slik:

«Leiekontrakten kan sies opp av Leietaker med 24 måneders skriftlig varsel, under forutsetning av at Leietaker beslutter å legge ned sin virksomhet i Norge, det vil si hverken direkte eller indirekte har eierinteresser i den virksomhet som ble drevet av leietaker ved beslutning om slik nedleggelse. Oppsigelse kan først finne sted den 01.01.2016 med virkning fra 01.01.18. Denne bestemmelse gjelder ikke ved salg av aksjene i Leietaker og/eller det selskap som eier utvinningstillatelsene.»

(16) Tvistes spørsmålet i saken er om vilkårene for oppsigelse etter denne bestemmelsen er oppfylt.

(17) Etter sitatet fra avtalen foretar flertallet ingen analyse av ordlyden, men uttaler:

«Leieavtalen – herunder punkt 26 underpunkt 5 – ble utformet på grunnlag av en dialog mellom Utleier og Leietaker. Utleier hadde bistand fra en advokat i advokatfirmaet Kluge, mens Leietaker brukte egen intern jurist, direktøren (advokat) for Leietakers juridiske avdeling. Begge parter var med andre ord profesjonelle forretningsdrivende og hadde juridisk kompetanse tilgjengelig og brukte denne ved utformingen av leiekontrakten.»

(18) Videre gjengis et annet punkt i avtalen, som – uten at dette begrunnes nærmere – angis å være av interesse.

(19) Deretter er overskriften: «*Leieavtalens tilblivelseshistorie*». Flertallet gjengir først et punkt fra den tidligere avtalen mellom partene. Deretter følger opp mot syv sider som i det vesentlige er sitater av dokumenter fra avtaleforhandlingene – utkast til avtaletekst og partenes merknader. Flertallet foretar, med ett unntak, ingen sammenfatninger eller vurderinger av hva man mener fremkommer gjennom de omfattende sitatene.

(20) Det som uttales ved siden av rene sitater, er begrenset til følgende:

«Oppsummert viser avtalens tilblivelseshistorie at Smedvig Eiendom AS fra tilbudet ble gitt til BG Norge Ltd. NUF og frem til det elektroniske svarbrevet av 13. desember 2011 [...] har holdt seg til:

‘Når det gjelder ordlyden i punkt 26 5 påpeker utleier at ordlyden i någjeldende avtale er ‘... if the tenant ceases to have an office in Norway’. Vi har derfor beholdt en ordlyd i vedlagte avtale som er tilsvarende. Vi har dog, for å klargjøre situasjonen, i punkt 25 tydeliggjort at salg av virksomheten medfører at utleier kan kreve at leieavtalen skal følge med.’

Smedvig Eiendom AS har ikke hatt ytterligere dokumenterte kommentarer før den endelige leieavtalen ble inngått mellom partene.»

- (21) Shell har i anken fremhevet at det ikke er riktig at Smedvig under forhandlingene ikke hadde innspill utover å fastholde et ønske om å beholde ordlyden i den tidligere avtalen. Ankeutvalget kan ikke se at flertallets oppsummering på dette punktet gir en dekkende beskrivelse. Det fremgår blant annet av sakens dokumenter at Smedvigs opprinnelige standpunkt var at leieforholdet overhodet ikke skulle kunne sies opp i leieperioden.
- (22) Lagmannsrettens mindretall har også et annet syn på dette spørsmålet. Han uttaler blant annet:

«Omfattende forhandlinger mellom partene, bekreftet av de involvertes forklaringer for retten, viser at partene på dette punkt åpent og klart hadde helt motstridende interesser. BG var klar på at de ønsket en mest mulig fleksibel exit-løsning, mens Smedvig primært ønsket at det ikke skulle være en slik mulighet, og i alle fall en så snever exit-løsning som mulig. Partene hadde under forhandlingen oppe alle alternativene som har blitt fremholdt under saken; både salg av innmaten, salg stykkevis og delt, og salg av aksjene i BG.»

- (23) Flertallets omfattende sitater fremstår uansett ikke som egnet til å gi et riktig bilde av utviklingen i kontraktsforhandlingene knyttet til den omstridte bestemmelsen i avtalen. Selv om sitatene har stort omfang, er det usikkert om det som er tatt med, er dekkende for helheten i og utviklingen av forhandlingene.
- (24) Etter sidene med sitater er flertallets overskrift: «*Tolking av den inngåtte leieavtalen*». Etter at avtalen punkt 26.5 er sitert på nytt, uttales følgende:

«Slik lagmannsrettens flertall leser ordlyden i dette underpunktet gir den ikke alene svar på hvordan oppsigelsesspørsmålet forholdt seg med virkning fra 15. februar 2016 da Royal Dutch Shell PLC kjøpte samtlige aksjer i BG International Ltd., også referert til som BG Group PLC. En transaksjon som innebar at BG Norge AS og BG Norge Ltd. NUF begge ble selskaper i Shell konsernet. Dette var åpenbart et ‘transaksjonsnivå’ som oversteg partenes kreative forestillingsevne da leieavtalen ble inngått.

Virksomheten ble ikke nedlagt, tvert imot ble utvinningen på norsk sokkel etter allerede oppnådd lisens fortsatt som før. I relasjon til fortsatt drift er det naturlig å snakke om et ‘going concern’ og etter arbeidsmiljølovens regler er det tale om virksomhetsoverdragelse.

Når en rent objektiv fortolkning av partenes avtale ikke besvarer et spørsmål er det nødvendig å supplere med en vurdering av partenes intensjon og forståelse da avtalen ble inngått.»

- (25) Utover disse uttalelsene foretar flertallet ikke noen analyse av ordlyden i de relevante delene av punkt 26.5. Flertallet kommer heller ikke inn på hvilke rettslige rammer som gjelder for å supplere ordlyden i en kommersiell avtale med andre tolkningsfaktorer.
- (26) Etter det siterte gjennomfører flertallet en kort drøftelse som i stor grad viser til den forutgående gjennomgangen av avtaleforhandlingene. Blant annet fremheves på nytt at Smedvig under forhandlingene utelukkende skal ha stått på den linjen som kom til uttrykk i den tidligere avtalen.
- (27) Flertallets konklusjon er at den prinsipale påstanden fra Smedvig tas til følge. Man drøfter ikke utformingen av domsslutningen sett i forhold til Shells påstand og tingrettens domsslutning.

- (28) Ankeutvalget bemerker at domsslutningen når et søksmål ikke fører frem, normalt vil gå ut på at saksøkte frifinnes. Det må likevel antas at det i et fastsettelsessøksmål kan formuleres en konklusjon som går ut på det motsatte av det saksøkeren har krevd, se Skoghøy, Tvisteløsning, 3. utgave, side 1015. Dersom saksøktes påstand går videre enn dette, vil det være tale om en nytt krav som bare kan fremsettes gjennom motsøksmål etter reglene i tvisteloven § 15-1 andre ledd, jf. første ledd. Lagmannsretten skulle i dette tilfellet ha drøftet om den nedlagte påstanden innebar at det var fremsatt et nytt krav, og i tilfelle om et slikt krav kunne føre frem.
- (29) Etter dette er lagmannsrettens domsgrunner klart mangelfulle. Det fremgår ikke på en tilfredsstillende måte hvilket rettslig og faktisk grunnlag flertallet har for det resultatet man er kommet til. I tillegg er det ikke drøftet om det var grunnlag for å gi dom i samsvar med Smedvigs påstand. Ankeutvalget finner det da enstemmig klart at lagmannsrettens dom med ankeforhandling må oppheves.
- (30) Anken har ført frem, og den ankende part må tilkjennes sakskostnader for Høyesterett, jf. tvisteloven § 20. Prosessfullmektigen har krevd dekket kostnader på 92 000 kroner, som i sin helhet er salær uten tillegg av merverdiavgift. I tillegg kommer rettsgebyret på 13 800 kroner. Kravet tas til følge. Sakskostnadene for tingretten og lagmannsretten må avgjøres ved lagmannsrettens nye avgjørelse, jf. tvisteloven § 20-8 tredje ledd.

S L U T N I N G

1. Lagmannsrettens dom med ankeforhandling oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Smedvig Kvartalet AS til A/S Norske Shell 105 800 – etthundreogfemtusenåttehundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelse av denne dom.

Knut H. Kallerud
(sign.)

Magnus Matningsdal
(sign.)

Espen Bergh
(sign.)

Dokumentet er i samsvar med originalen:
Vetle Knudsen Nordstoga