



NORGES HØYESTERETT

Den 19. januar 2005 avsa Høyesterett dom i

HR-2005-00089-A, (sak nr. 2004/1214), sivil sak, anke,

A (advokat Ole Løken)

mot

Kampen Grafisk AS (advokat Lars Ole Evensen – til prøve)

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

- (1) Dommer **Stang Lund**: Saken gjelder spørsmål om en leier kan heve leiekontrakten og kreve erstatning for ekstra flytteutgifter fordi industrilokaler på grunn av utvendig støy fra leiers virksomhet ikke lenger kan nyttes til det formål lokalene var utleid til.
- (2) Kampen Grafisk AS er en trykkeribedrift som i 2000 hadde 25 ansatte, og hovedsakelig trykket materiell for bedrifter og reklamebyråer. Selskapet drev fra 1965 og fram til utløpet av februar 2000 sin virksomhet i leide industrilokaler i Kjølberggata 21 i Oslo. I 1989 flyttet bedriften opp i tredje etasje og installerte blant annet kjøleaggregat og ventilasjon. I løpet av 1990-årene utvidet bedriften virksomheten til to skift med nattarbeid etter behov og senere tre skift mandag morgen til fredag ettermiddag og arbeid i helgene etter behov. Bedriften fikk i 1997 og 1998 nye maskiner for trykking.
- (3) Grunnlaget for trykkeriets bruk av industrilokalene var ved fraflyttingen i februar/mars 2000 leiekontrakt 24. september 1993. Etter kontrakten § 3 varte leieforholdet fra 1. januar 1994 til 31. desember 2000, da det opphørte uten oppsigelse. I annet avsnitt var blant annet bestemt:

”Skal de leide lokaler fortsatt leies ut etter utløpet av nærværende kontraktsperiode, skal leietageren ha fortrinnsrett til ny avtale for ytterligere 5+5 år på de vilkår som for øvrig fremgår av nærværende avtale. I forbindelse med fornyelse kan utleier endre avtalevilkårene som ikke lenger er i overensstemmelse med det faktiske forhold mellom partene, eller dersom dette er ønskelig for å tilpasse vilkårene til hva som for øvrig er vanlig for tilsvarende leieforhold i tilsvarende strøk. ... ”

- (4) Leiekontrakten hadde i § 8 første ledd en bestemmelse om at de "leide lokaler må kun nyttes til kontor/grafisk/prod/lager." I åttende ledd var bestemt:
- "Eventuelle pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd, brannvesen, industrivern, sivilforsvar eller andre offentlige myndigheter, foranlediget av den virksomhet som drives i lokalene, er utleieren uvedkommende og må etterkommes av leietageren for hans regning."**
- (5) Et tillegg 29. oktober 1996 til leiekontrakten om leie av tilliggende lokale og enkelte andre forhold er uten betydning for saken.
- (6) Ifølge regulering 28. juli 1977 skulle Kjølberggata 21 nyttes til byggeområde for industri. Noen tid etter at ny leiekontrakt med Kampen Grafisk var inngått i 1993, fradelte tidligere eier og utleier, Borg Eiendomsselskap AS en parsell med sikte på at den skulle omreguleres til byggeområde for boliger. Fradelingen er tinglyst 10. oktober 1996.
- (7) I brev 26. juni 1995 varslet Byggholt Gamle Oslo bydelsforvaltning, Kampen Vel og naboer og gjenboere om at arbeidet med omregulering var startet. Av brevet framgår at Byggholt hadde kjøpt tomten fra Borg Eiendomsselskap, men avtalen mellom Borg og Byggholt er ikke framlagt.
- (8) Den gjenværende del av industriområdet Kjølberggata 21 med bygninger ble senere solgt til Kjølberggaten 21 AS og skjøtet tinglyst 3. mars 1997. Dette selskap solgte 8. oktober 1998 eiendommen videre til A.
- (9) Den fradelte eiendom ble 24. september 1997 omregulert til byggeområde for boliger/forretning/lager. Den planlagte bebyggelse ville komme ca 15 til 20 meter fra den bygning hvor Kampen Grafisk leide industrilokalet, og hvor den tidligere regulering til industri fortsatt gjaldt.
- (10) Etter omreguleringen oppførte Byggholt i 1998–99 boliger på den fradelte eiendom Brinken 18. Eierseksjonene ble ferdigstilt og overtatt i mars og april 1999.
- (11) Kort tid etter innflyttingen mottok Kampen Grafisk, Byggholt og bydelsoverlegen i Gamle Oslo klager fra enkelte av beboerne vedrørende støy fra virksomheten i Kjølberggaten 21. Klagene gjaldt sterk støy hele døgnet og i helgene, i hovedsak fra kjøleanlegg og ventilasjon tilhørende Kampen Grafisk.
- (12) Etter oppdrag fra bydelsoverlegen i Gamle Oslo gjennomførte helsevernetaten i Oslo kommune støymålinger 19. mai 1999 i Brinken 18. I målerapporten er målt lydnivå på balkong i Brinken 18 oppgitt til 60 dBA "F" uten at alle vifter og kjøleanlegg var i drift. Grensen for tillatt støy utendørs fra tekniske installasjoner var etter Norsk Standard 8175 35 dB fra klokken 2200 til 0600, 40 dB fra klokken 1800 til 2200 og 45 dB fra klokken 0600 til 1800. Helsetjenesten nytter disse grenseverdier som veilende grense i rettevedtak etter kommunehelsetjenesteloven og forskrifter om støy for Oslo by. I målerapporten ble støyen fra ventilasjonsanleggene bedømt som "meget sjenerende ved Brinken 18."
- (13) Da normene for utendørs lydnivå for boliger var overskredet, forhåndsvarslet bydelsoverlegen i bydel Gamle Oslo 11. juni Kampen Grafisk om pålegg om overholdelse av forskrift om støy for Oslo by om utendørs lydnivå fra tekniske installasjoner. Kampen Grafisk beklaget i brev 6. juli til bydel Gamle Oslo at virksomheten medførte støy til

sjenanse og ulempe for beboerne i Brinken 18. Selskapet pekte imidlertid på at virksomheten i en årrekke hadde vært drevet i Kjøberggaten 21, og at eiendommen var regulert til industriformål. Selv om selskapet var innstilt på å bidra til en løsning, hadde Kampen Grafisk ikke økonomisk ansvar for nødvendige bygningsmessige arbeider eller installasjoner.

- (14) I medhold av kommunehelsetjenesteloven § 4a-6 og § 4a-8 påla bydelsoverlegen 12. juli 1999 Kampen Grafisk å dokumentere at selskapet overholdt gjeldende forskrift om støy og Norsk Standard 8175 for så vidt angår utendørs lydnivå fra tekniske installasjoner. Dersom selskapet ikke overholdt fastsatte lydkrav innen 24. september 1999, ville virksomheten etter § 4a-9 bli pålagt å betale dagsmulkt på 500 kroner inntil forholdet var dokumentert rettet.
- (15) På vegne av Kampen Grafisk klagde Grafiske Bedrifiers Landsforbund 23. juli 1999 bydelsoverlegens pålegg inn for Fylkesmannen i Oslo og Akershus. I klagen ble blant annet vist til at Byggholt hadde oppført boligblokker i et område hvor selskapet visste at støyen overskred kravene i forskriftene, og at Byggholt måtte dekke kostnadene ved retting. Bydelsoverlegen opphevet 22. september 1999 pålegget om retting, da opplysningene i saken tilsa at Kampen Grafisk ikke var eneste ansvarlige for støyen. Forhåndsvarsel om nytt pålegg om retting ble 24. september 1999 sendt Kjøberggaten 21 AS.
- (16) Klagene over støyen fra virksomheten i Kjøberggaten 21 medførte også at Byggholt engasjerte Multiconsult AS til å måle støy og vurdere nødvendig demping av støykilder i Kjøberggaten 21. Av Multiconsults notat 16. juli 1999 framgår blant annet at støy fra flere kilder overskred grensene fastsatt ved forskrift, og at flere tiltak for å dempe støyen måtte iverksettes.
- (17) Det ble i august, september og oktober 1999 holdt en rekke møter i regi av Byggholt for å drøfte aktuelle tiltak og dekning av kostnadene til slike, hvor Kampen Grafisk, A og Multiconsult deltok. Bydel Gamle Oslo ble orientert om møtene og arbeid med tiltak for å etterkomme lydkravene.
- (18) I brev 8. september 1999 underrettet A om sin prinsipielle stilling til saken:

"I tiltrådt løpende leieavtale er det tatt med under § 8-8. avs: "Eventuelle pålegg fra arbeidstilsyn, osv ..., foranlediget av den virksomhet som drives i lokalene, er utleier uvedkommende og må etterkommes av leietageren for hans regning."

Videre er denne støykilden etter hva som er opplyst deres egen eiendom og ikke noe leveringsomfang etter leieavtalen.

Jeg kan derfor ikke påta meg bestilling eller administrasjon av arbeider nødvendige for å få brakt støynivået fra kjøleaggregatet innenfor gjeldende offentlige normer.

Derimot vil jeg være behjelpelig med formalia samt tillater på nærmere vilkår Deres utførelse av nødvendige tiltak for å redusere støyen. Arbeidsbeskrivelser med tegninger må blant annet godkjennes av meg før iverksettelse og jeg vil ha løpende orientering om fremdriften. ..."

- (19) Etter nye undersøkelser underrettet Multiconsult i telefaks 4. november 1999 Kampen Grafisk om at støyen fra trykkerimaskinene ville overskride forskriftens støygrense for

nattdrift, og at iverksatte utbedringer av ventilasjonsanlegg ikke var tilstrekkelig støydempende.

- (20) I brev 6. desember 1999 meddelte Grafiske Bedrifiers Landsforbund A at leieforholdet i Kjølberggaten 21 opphørte. Begrunnelsen var:

"Som kjent er nødvendige undersøkelser foretatt for å se om det er mulig å bringe støynivået fra Kjølberggt. 21/Kampen Grafisk A/S under de nivåer som gjelder etter at Brinken 18 ble utskilt og utbygget som boligområde. Resultatet av undersøkelsene er slik at selv uten ventilasjons-/kjøleanlegg i gang, er det ikke mulig å bringe støynivået om kvelden/natten under de nye normene.

En forutsetning for Kampen Grafisk A/S sitt leieforhold har hele tiden vært at gårdeier skal sørge for at driften til Kampen Grafisk A/S kan drives lovlig. Ved tegning av leiekontrakt den 24.09.93 var området regulert som næringsområde uten at det var problemer i forhold til støyforskrifter.

Det vises for øvrig til tillegg til leieavtalen av 11. juni 1996 ved installasjon av ny trykkmaskin.

Kampen Grafisk AS er ikke på noe tidspunkt gjort kjent med at gården Kjølberggt. 21 ble omfattet av nye støyreguleringsbestemmelser i forbindelse med Borg Eiendomsselskap sitt salg av Brinken 18 med henblikk på utbygging som boligareale. Problemkomplekset med ny støyforskrift ble av Kampen Grafisk AS først kjent med i forbindelse med klage fra beboerne i Brinken 18 på forsommeren i år.

Med bakgrunn i at det nå er avklart at de nye støyforskriftene for Kampen Grafisk A/S/Kjølberggt. 21 er umulig å imøtekomme og at Kampen Grafisk A/S risikerer dagmulkt fra Oslo kommune, har bedriften fra uke 2 år 2000 skaffet seg nye lokaler. Som kjent prøver Kampen Grafisk A/S også å skaffe nye leietagere.

Under alle omstendigheter varsles med dette at Kampen Grafisk A/S trer ut av leieforholdet til Kjølberggt. 21 ved utløpet av februar år 2000."

- (21) På vegne av A svarte advokat Ole Løken 9. samme måned:

"Utleier er ikke ansvarlig for leietakers støyende virksomhet, og leieforholdet løper ikke bare så lenge støyen aksepteres av andre. Leieforholdet kan således ikke ensidig bringes til opphør av leietaker før utløpet av avtalt leietid.

Både eier og leietaker søker nå å få leid lokalene ut til andre, og det foreslås at en inntil videre stiller videre diskusjon om "oppsigelse" i bero, slik at eventuell uenighet først viderebehandles når tapskonsekvensene er kjent."

- (22) Grafiske Bedrifiers Landsforening underrettet 3. mars 2000 A om at lokalene var fraflyttet, og at leie ville bli betalt til 15. mars. Advokat Løken fastholdt i brev 17. mars 2000 at leieforholdet løp til 31. desember 2000, slik at leie fortsatt skulle betales, og at ubetalt leie ville bli inndrevet på vanlig måte.

- (23) Etter en forespørsel fra advokat Løken om status, opplyste bydelsoverlegen i bydel Gamle Oslo 19. april 2000 at det ikke forelå noe nytt vedtak i saken. Grunnen var:

"Vi er gjort kjent med at Kampen Grafiske AS har varslet utflytting fra lokalene og at dette forventelig vil forbedre støysituasjonen til det bedre. Dette er også grunnen til at varslede enkeltvedtak ikke er satt ut i livet. Vi presiserer at det varslede vedtaket ikke pålegger eier av bygget annet en et koordinerende ansvar ovenfor sine leietagere, samt et ansvar for egne støykilder. En eventuell tvangsmulkt som virkemiddel for å

gjennomføre rettevedtaket er rettet mot den enkelte virksomhet som er ansvarlig for støyen, jfr. vårt brev av 24.09.99 og vårt brev av 09.11.99 som svar på Deres brev av 12.10.99."

- (24) A reiste 8. februar 2001 sak mot Kampen Grafisk AS for daværende Oslo byrett og krevde skyldig leie og erstatning etter rettens skjønn for uberettiget fraflytting av leide industrilokaler i Kjølberggaten 21. Kampen Grafisk bestred kravene og reiste 16. mars 2001 motsøksmål med krav om erstatning etter rettens skjønn under saken begrenset oppad til 550 000 kroner for påførte ekstra flyttekostnader ved for tidlig fraflytting og for blant annet utlegg til Multiconsult AS og enkelte støydempende tiltak.

- (25) Oslo tingrett avsa 20. desember 2002 dom med slik domsslutning:

"I hovedsøksmålet:

1. **Kampen Grafiske AS frifinnes.**
2. **Kampen Grafiske AS frifinnes mot å betale kr. 90.000,- til A.**
3. **Saksomkostninger tilkjennes ikke.**

I motsøksmålet

1. **A frikjennes.**
2. **Saksomkostninger tilkjennes ikke."**

- (26) A anket frifinnelsen i hovedsøksmålet til Borgarting lagmannsrett. Kampen Grafisk motanket aksessorisk frifinnelsen i motsøksmålet.

- (27) Lagmannsretten avsa 24. mai 2004 dom med slik domsslutning:

"I hovedanken

1. **Tingrettens dom i hovedsøksmålet pkt 1 og 2 stadfestes.**
2. **Til dekning av saksomkostninger for lagmannsrett og tingrett betaler A til Kampen Grafisk AS 275 609 – tohundreogsyttifemtusensekshundreogni – kroner innen to uker fra forkynnelsen av dommen, med tillegg av renter etter lov om forsinkelsesrente § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.**

I motanken

1. **A betaler til Kampen Grafisk AS 475 000 – firehundreogsyttifemtusen – kroner innen to uker fra forkynnelsen av dommen, med tillegg av renter etter lov om forsinkelsesrente § 3 første ledd første punktum fra 1. mai 2001 til betaling skjer.**
2. **Til dekning av saksomkostninger for lagmannsrett og tingrett betaler A til Kampen Grafisk AS 48 555 – førtiåttatusenfemhundreogfemtifem – kroner innen to uker fra forkynnelsen av dommen, med tillegg av renter etter lov om forsinkelsesrente § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer."**

- (28) A har anket til Høyesterett. Anken gjelder både hovedanken og den aksessoriske motanke til lagmannsretten og retter seg mot bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. Spørsmål om erstatning for ikke kontraktsmessig fraflytting av leidd lokale, jf. tingrettens domsslutning punkt 2, er ikke brakt inn for Høyesterett.
- (29) Med unntak av en anførsel om at det ikke ble reklamert i tide, ble anken henvist til Høyesterett.
- (30) For Høyesterett har partene og fem vitner gitt skriftlige forklaringer. Saken står for de henviste spørsmål i det vesentlige i samme stilling som for lagmannsretten.
- (31) A har for Høyesterett i hovedsak gjort gjeldende:
- (32) Lagmannsretten har feilaktig kommet til at fradeling og salg av en del av eiendommen til omregulering og bygging av boliger er et vesentlig mislighold. Leiekontrakten inneholder ikke bestemmelser som begrenser utleiers adgang til å rå over andre deler av eiendommen. I forhold til ankemotparten måtte utleier stå fritt. Det bestrides ikke at nåværende eier og utleier må identifiseres med tidligere eier og utleier for så vidt angår spørsmålet om leiekontrakten er misligholdt.
- (33) Husleieloven av 1939 § 17 gjelder den bruk som kan gjøres av utleid eiendom eller rom. Bestemmelsen gjelder ikke leiers virksomhet i de leide lokaler. Denne er regulert i leieavtalen § 8 og husleieloven § 29, hvor det blant annet framgår at pålegg fra offentlig myndighet som skyldes virksomheten i leide lokaler, ikke er utleiers risiko. Slike pålegg må etterkommes og bekostes av leier.
- (34) Salget er heller ikke i strid med alminnelige kontraktsrettslige prinsipper og lojalitetsplikten. De utleide lokaler var hele tiden egnet for trykkerivirksomhet. Da leiekontrakten ble sagt opp i desember 1999, forelå ingen rettslige hindringer for bruk av lokalene til trykkeri. Det foreligger således ikke en mangel ved de utleide lokaler.
- (35) Uansett er en eventuell mangel ikke vesentlig. De anslåtte kostnader til støydempende tiltak for å etterkomme pålegg om retting er anslått til ca. 300 000 kroner. Denne utgift må sees i forhold til de krevde 373 157 kroner i ekstra flyttekostnader på grunn av for tidlig avvikling i mars 2000 og den årlige leie på om lag 1 million kroner. I tillegg kommer at den ankende part tilbød å bekoste nødvendige støydempende tiltak mot en forholdsmessig øking av årlig leie. Det må legges til grunn at støydempende tiltak ville tilfredsstille kravene i pålegget, og at trykkerivirksomheten deretter kunne fortsatt ut den avtalte leietid og eventuelt framover.
- (36) Selv om ankemotparten skulle ha rett til å heve leieavtalen, kan erstatning for ekstraordinære utgifter til flytting på i alt 373 157 kroner ikke kreves. Det påståtte tap ved at leide trykkerimaskiner ved fraflyttingen ikke kunne avhendes til maskinutleier som da ville sørget for demontering og flytting, er ikke sannsynliggjort. Varigheten av leieavtalen for industrilokalene ble ikke samordnet med utløpet av leiekontrakten for trykkerimaskinene. Under enhver omstendighet er slikt tap helt upåregnelig for den ankende part. Han var fram til saksanlegget uvitende om at trykkerimaskinene var utleid for 5 år med rett til kjøp etter utløp av leietiden.

- (37) Dersom vilkårene for ansvar foreligger, aksepteres at den ankende part skal dekke ankemotpartens utlegg i forbindelse med måling av støy og utførte støydempende tiltak med til sammen 98 057 kroner.
- (38) Det anføres også at kravene om heving og erstatning er foreldet etter foreldelsesloven § 3 nr. 2. Kravene har sitt utspring i påstått vesentlig mislighold av leieavtalen. Lagmannsretten la til grunn at misligholdet fant sted ved salget av tomten til boliger. Retten har feilaktig gått ut fra at dette salget først fant sted i 1997. Det korrekte er at salget fant sted senest i første halvår 1995. Foreldelsesloven § 3 nr. 2 må forstås slik at den inneholder en selvstendig treårsfrist for foreldelse uavhengig av når kravet kan gjøres gjeldende. Uansett kunne misligholdet etter § 3 nr. 1 jf. § 3 nr. 2 vært gjort gjeldende ved salget i første halvår 1995 og under enhver omstendighet da eiendommen ble omregulert til byggeområde for boliger i september 1997. Selv om fristens løp først startet når byggingen igangsettes i slutten av 1997 eller begynnelsen av 1998, er kravene foreldet.
- (39) A har nedlagt slik påstand:
- "I. Hovedsøksmålet**
1. **Kampen Grafiske AS dømmes til å betale A kr 942.358,73 for leie av lokaler i Kjøllberggaten 21 I Oslo, med tillegg av lovens forsinkelsesrente av kr 887.126 fra 24.10.2000 til betaling skjer.**
 2. **Ankende part tilkjennes saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett med lovens forsinkelsesrente fra forfall.**
- II. Motsøksmålet**
1. **A frifinnes.**
 2. **A tilkjennes saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett og med lovens forsinkelsesrente fra forfall."**
- (40) Kampen Grafisk AS har for Høyesterett i hovedsak anført:
- (41) Lagmannsrettens resultat er riktig og dommen må stadfestes.
- (42) Den ankende part har vesentlig misligholdt leiekontrakten ved å selge en del av industriarealet til omregulering for bygging av boliger uten å sørge for at avtalt bruk av de leide lokaler kan fortsette. Uansett har den ankende part unnlatt å iverksette nødvendig støydempende tiltak senest da boligene ble ferdigstilt og klare for innflytting i mars og april 1999. Leiekontrakten kan heves og erstatning kreves etter husleieloven av 1939 § 17, som fortsatt får anvendelse på leiekontrakten. Nåværende eier og utleier har trådt inn i tidligere eiers og utleiers rettigheter og plikter og må fullt ut identifiseres med denne.
- (43) Alternativt påberopes alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper, bristende forutsetninger eller at avtalen må settes til side etter avtaleloven § 36 fordi det er urimelig å gjøre den gjeldende. Den ankende part er nærmest til å ha risikoen for de økonomiske konsekvenser av den realiserte risiko.
- (44) Den avtalte og tidligere lovlige bruk av de leide lokaler er på grunn av utleiers forhold i strid med forskrift om støy for Oslo by, hvor Norsk Standard 8175 anvendes. Da heving fant sted i desember 1999, støyet et kjøleaggregat for meget hele døgnet, og

trykkerimaskinene støyet for meget for drift om natten. Omkostningene ved støydempende tiltak er anslått til å ligge i området 250 000 til 500 000 kroner. Utleier nektet etter oppfordring å bekoste slike tiltak. Det foreligger således et vesentlig avvik sammenliknet med riktig oppfyllelse av leiekontrakten, som gir rett til heving.

- (45) Det bestrides at leiekontrakten § 8 åttende ledd medfører at leier må betale nødvendige støydempende tiltak. Dersom bestemmelsen skulle være slik å forstå, må den settes til side etter husleieloven § 17 siste ledd. Utleieren kan ikke forplikte leier til å rette og betale for konsekvensene av utleiers eget mislighold.
- (46) Kravet om hevning er ikke en fordring på penger eller annen ytelse som går inn under foreldelsesloven, jf. § 1. Slike krav foreldes ikke etter foreldelseslovens bestemmelser.
- (47) Utleiers forhold har vært uaktsomt, og erstatning kan kreves etter husleieloven § 17 annet ledd eller alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper. Det vesentlige er at utleier ikke iverksatte støydempende tiltak for å sikre at den avtalte bruk kunne finne sted i hele leietiden. De ekstra utgifter til demontering, flytting og remontering av trykkerimaskinene ville ikke ha påløpt om leiekontrakten hadde vært gjennomført som avtalt. Ved hevning fordi avtalt bruk ikke kan fortsette, er slike flytteomkostninger påregnelige. Selve beløpet, og at utleier skal ha erstattet påløpte utgifter til måling av støy og enkelte støydempende tiltak, er ikke omtvistet.
- (48) Kravet om erstatning er ikke foreldet etter foreldelsesloven § 3 nr. 2, jf. § 2. Det avgjørende i dette tilfelle er når kravet på erstatning oppstår, jf. foreldelsesloven § 3 nr. 1 jf. § 1. Ankemotparten kunne kreve oppfyllelse da det objektivt sett forelå et tap. Ansvarsgrunnlag og krav om erstatning var først avklart da hevning skjedde i desember 1999. Foreldelse ble avbrutt ved stevning i motsøksmål 16. mars 2001 godt innenfor fristen på 3 år i foreldelsesloven § 2. Subsidiært må eventuelt tidspunktet for byggestart sommeren 1998 være avgjørende, men tre års fristen er uansett ikke utløpt.
- (49) Den av lagmannsretten tilkjent erstatning må korrigeres til 471 214 kroner.
- (50) Kampen Grafisk AS har nedlagt slik påstand:

"I. I hovedsøksmålet

- 1. Lagmannsrettens domsslutning punkt 1 og 2 stadfestes.
- 2. Kampen Grafisk AS tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av alminnelig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3, første ledd, første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

II. I motsøksmålet

- 1. Borgarting lagmannsretts domsslutning punkt 1 og 2 stadfestes med den korreksjon at erstatningsbeløpet i punkt 1 reduseres til kr. 471.214,- – kroner firehundreogsyttientusentohundreogfjorten 00/100.
- 2. Kampen Grafisk AS tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av alminnelig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3, første ledd, første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer."

- (51) Jeg er kommet til at lagmannsrettens dom må stadfestes med den endring at tilkjent erstatning reduseres til 471 214 kroner i samsvar med ankemotpartens påstand.
- (52) Innledningsvis bemerkes at anken i hovedsøksmålet gjelder spørsmålet om leier har rett til å heve leieavtalen på grunn av utleiers vesentlige mislighold. Anken i motsøksmålet gjelder leiers krav på erstatning i tilfelle vilkårene for hevning foreligger. Den ankende part har også gjort gjeldende at kravene på hevning og erstatning er falt bort etter foreldelsesloven § 3 nr. 2, alternativt § 3 nr. 1 jf. nr. 2. Det er ikke gjort gjeldende at ankemotpartens virksomhet var i strid med leiekontrakten § 8 første avsnitt om bruk av de leide lokaler.
- (53) Husleieloven av 1939 ble opphevd 1. januar 2000 ved ikraftsettingen av lov om husleieavtale 26. mars 1999 nr. 17, jf. § 13-3 første ledd jf. kgl. res. 26. mars 1999 nr. 248. Etter overgangsbestemmelsene i § 13-2 fjerde ledd gjelder med visse unntak husleieloven av 1999 ikke for tidsbestemte leieavtaler som er inngått før ikrafttreden. Partene har lagt til grunn at husleieloven av 1939 skal anvendes da leiekontrakten må anses tidsbegrenset selv om den kan fornyes for to femårsperioder. Jeg er enig i dette.
- (54) Husleieloven av 1939 § 17 gjaldt rettslige hindringer for leiers utøvelse av sin bruksrett. Første ledd var slik:
- "Hvis bruken av utleid leilighet eller rum strider mot lov eller lovlig utferdiget forskrift eller mot servitutter eller andre rettigheter over eiendommen som er til hinder for at bruken blir utøvd, kan leieren heve leieavtalen eller kreve forholdsmessig avslag i leien samt skadeserstatning."**
- (55) Bestemmelsen gjaldt opprinnelige og etterfølgende rettslige hindringer som begrenset eller hindret avtalt eller forutsatt bruk av leide lokaler. Slike hindringer hadde utleier risikoen for. Jeg viser til Innstilling III fra Husleielovkomiteén avgitt i 1938 sidene 42–43 og Ot.prp. nr. 1 for 1939 side 22 første spalte. De tilsvarende bestemmelser i § 2-16 og § 2-17 i husleieloven av 1999 som videreførte § 17, skal i følge forarbeidene forstås på samme måte, jf. NOU 1993: 4 Lov om husleieavtaler side 23 og side 122 sammenholdt med Ot.prp. nr. 82 for 1997-98 side 167 annen spalte.
- (56) Paragraf 2-17 i loven av 1999 gir bestemmelsene om mangler tilsvarende anvendelse i de tilfeller avtalt bruk hindres av offentlige rådighetsinnskrenkninger. I NOU 1993: 4 side 137 annen spalte uttales om § 2-17 under merknadene til § 5-1:
- "Hindres leierens kontraktsmessige bruk av bestemmelser i lov eller offentlig vedtak i medhold av lov, jf. utkastet § 2-17, gjelder det samme. Slike bestemmelser eller vedtak vil representere mislighold fra utleiers side både når den kontraktsmessige bruk hindres helt og holdent, og når leieren må legge visse bånd på sin bruk av det leide. Det samme gjelder dersom vedtaket går ut på at det må foretas visse endringer, ombygginger m.v. for at husrommet lovlig skal kunne brukes i samsvar med avtalen."**
- (57) Departementet sluttet seg til utvalgets forslag, jf. Ot.prp. nr. 82 for 1997–98 side 38, side 167 annen spalte og sidene 178–179.
- (58) Husleieloven av 1999 har i § 5-1 første ledd en bestemmelse som fastsetter at utleieren i leietiden plikter å stille husrom til leierens disposisjon i samsvar med avtalen. Selv om tilsvarende bestemmelse ikke fantes i husleieloven av 1939, medførte § 5-1 ikke noen endring av rettstilstanden. Bestemmelsen skal forstås slik at leieren som utgangspunkt kan

kreve at lokalene skal kunne brukes til det formål og på den måte som er avtalt gjennom hele leieperioden. Utleier kan således ikke foreta handlinger av rettslig eller faktisk art som kan gripe inn i leierens rettigheter etter avtalen. Jeg viser til NOU 1993: 4 Lov om husleieavtaler side 137.

- (59) I dette tilfellet ble de nyoppførte boliger på den utskilte del av industriområdet dag og natt utsatt for støy i det vesentlige fra kjøleanlegg og ventilasjon. Den målte støy som kunne tilbakeføres til virksomheten, overskred vesentlig og hele døgnet den tillatte støygrense. I helsevernets målerapport 26. mai 1999 ble støyen beskrevet som ”meget sjenerende ved Brinken 18.” Støyen måtte reduseres til lovlig nivå ved omlegging av driften, eller støydempende tiltak, eller begge deler, for at ankemotpartens virksomhet i de leide lokaler skulle kunne fortsette.
- (60) Husleieloven av 1939 § 17 første ledd gjaldt blant annet de tilfeller avtalt eller forutsatt bruk av leide lokaler var i strid med lov eller lovlig utferdiget forskrift. Utleier hadde etter bestemmelsen risikoen for offentlige begrensninger i rådigheten. Leier kunne heve leiekontrakten om bruken måtte begrenses eller opphøre med mindre begrensningen i bruk bare var uvesentlig, jf. § 17 tredje ledd.
- (61) Leiekontrakten § 8 første ledd bestemte at de leide lokaler bare måtte benyttes til ”kontor/grafisk prod/lager”. Som nevnte har den ankende part ikke anført at bruken var i strid med kontrakten. Jeg legger til grunn at ankemotpartens virksomhet ikke ble drevet på en annen og mer støyende måte enn hva som måtte forventes ved grafisk produksjon.
- (62) Den ankende part har anført at husleiekontrakten § 8 åttende ledd, som bestemmer at pålegg fra offentlige myndigheter ”foranlediget av den virksomhet som drives i lokalene, er utleieren uvedkommende og må etterkommes av leietageren for hans regning”, legger risikoen for driftshindringer på leieren. Det er for meg ikke nødvendig å gå nærmere inn på forståelsen av denne bestemmelse, og om den er i strid med husleieloven § 17 siste ledd om at § 17 ikke kan fravikes til skade for leieren. Under enhver omstendighet kan kontrakten § 8 åttende ledd ikke med rimelighet forstås slik at den får anvendelse også hvor utleier ved sine disposisjoner har utvirket at lokalene ikke kan utnyttes som avtalt.
- (63) Den ankende part har også anført at leiekontrakten ikke kunne være til hinder for at tidligere eier og utleier disponerte over de deler av eiendommen som ikke var i bruk til industriell eller annen virksomhet. Dersom tomten hadde vært eid av en annen, hadde ikke utleier kunnet hindre en omregulering og bygging av boliger.
- (64) Jeg bemerker til dette at tvisten, som nevnt, har sitt utspring i tidligere eier og utleiers rettslige disposisjoner over en del av industriområdet. Utgangspunktet er at når eieren har leid bort lokaler til en bestemt bruk, må dette være til hinder for at han disponerer eiendommen på en måte som medfører at leiekontrakten ikke kan oppfylles. I seg selv er ikke fradeling og salg av en del av industriområdet med henblikk på en omregulering til byggeområde for boliger et mislighold av leiekontrakten, men forutsetningen for dette må være at leiers avtalte bruk sikres. Utleier skulle således ha truffet tiltak for sikre at leiers avtalte bruk kunne fortsette ut leietiden ved få inn bestemmelser om når utbyggingen skulle gjennomføres, eller at utbygger påtok seg å gjennomføre bygningsmessige tiltak for nødvendig demping av støy fra virksomheten på gjenværende eiendom. Alternativt kunne utleier selv utføre tiltak for å dempe støyen fra ankemotpartens virksomhet om dette viste seg å være nødvendig. Når utleier ikke er villig til å treffe nødvendige tiltak,

har han misligholdt husleiekontrakten. Jeg tilføyer at det ikke er tvilsomt, og heller ikke bestridt, at den ankende part i denne situasjon må identifiseres med tidligere eier og utleier.

- (65) Den ankende part har også gjort gjeldende at et eventuelt mislighold fra utleier uansett ikke kan anses for vesentlig. Til støtte for dette er det blant annet vist til at kostnadene ved nødvendig støydempende tiltak er begrenset til om lag 300 000 kroner. Jeg bemerker at etter husleieloven § 17 tredje ledd kan hevning ikke kreves når bruken bare er "uvesentlig innskrenket". Som tidligere nevnt, kunne ikke avtalt bruk av lokalene fortsette med mindre tilstrekkelige støydempende tiltak ble iverksatt. Når utleier ikke vil betale for slike tiltak, er leier i realiteten blitt stilt i en posisjon hvor han kan risikere at driften ikke kan fortsette, og at det påløper tvangsmulkt fram til virksomheten stanses. Slike begrensninger i avtalt bruk av leide lokaler er klart vesentlige.
- (66) Jeg går nå over til spørsmålet om ankemotparten kan kreve erstatning for utgifter til flytting av trykkerimaskiner og utgifter til måling av støy og enkelte støydempende tiltak.
- (67) Husleieloven av 1939 hadde i § 17 annet ledd en bestemmelse om erstatning som lød:
- "Blir bruken hindret ved lov eller lovlig utferdiget forskrift, kan skadeserstatning bare kreves dersom utleieren da avtalen blev inngått, kjente eller burde ha kjent til forholdet eller han selv er skyld i at en slik hindring senere er inntrådt."**
- (68) Bestemmelsen har også for senere inntrådte hindringer vært forstått slik at erstatning bare kan idømmes i de tilfeller utleier har opptrådt uaktsomt, jf. Innstilling III fra husleiekomitéen avgitt 1938 sidene 42–43 og Ot.prp. nr. 1 for 1939 side 22 første spalte.
- (69) I forhold til spørsmålet om erstatning ser jeg det slik at utskillelsen av en tomt for omregulering til byggeområde for bolig skapte en risiko for konflikt i forhold til leiekontrakten. Når den fradelte tomtes topografi og størrelse nødvendigvis måtte medføre at boligene kom rett inntil industribygget, måtte risikoen for at virksomheten i industribygget kunne bli sjenerende, være nærliggende. Oppføring av boliger ville kunne medføre at forskrift om utendørs støy i boligområder hindret eller begrenset den avtalte bruk av de leide lokaler. Som før nevnt, skulle daværende eier og utleier i kontrakten om salg av tomten, eller på annen måte, sørget for at nødvendige støydempende tiltak ble iverksatt av utbygger om utbyggingen fant sted i leietiden. Når dette ikke ble gjort, måtte nåværende eier og utleier satt i verk slike tiltak på egen eiendom for at avtalt bruk av de leide lokaler kunne fortsette ut leietiden. Også i denne sammenheng må den ankende part fullt ut identifiseres med tidligere eier og utleier.
- (70) Da den ankende part i brev 8. september 1999 nektet å betale for nødvendige tiltak, finner jeg det klart at den ankende part er erstatningsansvarlig etter § 17 annet ledd i forhold til ankemotparten.
- (71) Under forutsetning av at vilkårene for å idømme erstatning etter husleieloven § 17 annet ledd foreligger, har den ankende part godtatt å betale erstatning med 98 057 kroner for ankemotpartens utlegg til måling av støy og enkelte støydempende tiltak. Det gjøres imidlertid gjeldende at utgiftene til flytting av trykkerimaskinene ville ha påløpt uansett fordi leieavtalen utløp om lag ett år før leasingavtalene for maskinene. Flytteutgiftene anføres i alle tilfelle å være upåregnelige.

- (72) Jeg bemerker at ankemotparten etter leiekontraktens § 3 annet ledd hadde fortrinnsrett til å forlenge leiekontrakten for ytterligere "5 + 5 år" på samme vilkår om lokalene fortsatt skulle leies ut. Av tingrettens dom framgår at den ankende part under hovedforhandlingen opplyste at det var "sannsynlig" at han ville inngått leiekontrakt "i ytterligere 2 år". Et alternativ til forlengelse i to år ville vært forlengelse i fem år, som ankemotparten hadde krav på om lokalene fortsatt skulle leies ut. Daglig leder i det firma som leverte trykkerimaskinene, har i skriftlig forklaring for Høyesterett uttalt at ved kjøp eller innbytte av trykkerimaskiner, sørger maskinleverandøren for demontering og fjerning. Jeg legger etter dette til grunn som mest sannsynlig at ankemotparten ikke ville fått ekstra omkostninger til flytting av trykkerimaskinene. De ekstraordinære omkostninger skyldes utleiers vesentlige mislighold med hevning av leiekontrakten til følge. Det er klart påregnelig at mislighold som medfører hevning av en leiekontrakt for lokaler til grafisk produksjon, kan påføre leier ekstraordinære utlegg ved flytting av maskiner for slik produksjon. Jeg er etter dette kommet til at den ankende part også må dekke utgiftene ved flytting av trykkerimaskinene. Beløpet, til sammen 373 157 kroner, er ikke omstridt.
- (73) Den ankende part har gjort gjeldende at kravene på hevning og erstatning i alle tilfelle er foreldet etter foreldelsesloven § 3 nr. 2 om foreldelse ved mislighold. Lagmannsretten fant at selve salget var misligholdet som ga grunnlag for hevning. Det anføres at dette fant sted senest første halvår 1995, ikke i 1997 som lagmannsretten feilaktig la til grunn. Etter foreldelsesloven § 3 nr. 2 skal fristen for foreldelse regnes fra den dag misligholdet inntreffer. Treårsfristen i § 3 er utløpt uansett om man anser salget for å ha funnet sted i 1995 eller i 1997. Subsidiært anføres at fristen senest startet sitt løp ved byggestart.
- (74) Jeg bemerker først at det følger av foreldelsesloven § 1 at den gjelder "fordring på penger" eller "andre ytelser". Loven får således ikke anvendelse på krav om hevning, jf. Rød: Foreldelse av fordringer, side 91 med henvisning til Stub-Holmboe: Foreldelse av fordringer, side 67 note 30 for så vidt angår loven av 1896.
- (75) Den ankende part har under ankeforhandlingen fastholdt at foreldelsesloven § 3 nr. 2 er en selvstendig regel om foreldelse. Denne lovforståelse er ikke i samsvar med Høyesteretts avgjørelser i Rt. 2000 side 679, Rt. 2002 side 286 og Rt. 2002 side 696. I sistnevnte avgjørelse sammenfatter førstvoterende rettstilstanden slik på side 704:
- "Etter foreldelseslovens § 3 nr. 1 regnes foreldelsesfristen på tre år fra "den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse". Etter § 3 nr. 2 som gjelder krav som følge av mislighold, regnes fristen "fra den dag da misligholdet inntreffer". Det fremgår av forarbeidene, jf. Ot.prp. nr. 38 (1977-1978) side 53, at etter departementets mening fulgte misligholdsregelen i § 3 nr. 2 allerede av hovedregelen i § 3 nr. 1, men man ønsket en uttrykkelig presisering. Den samme forståelse er lagt til grunn i Høyesteretts praksis, og jeg slutter meg til det. Også krav som oppstår ved mislighold, foreldes derfor fra den dag "da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse"."**
- (76) Jeg er enig i førstvoterendes forståelse av foreldelsesloven § 3 nr. 1 og § 3 nr. 2. Etter § 3 nr. 1 starter tre års fristen å løpe fra den dag ankemotparten tidligst kunne krevd erstatning.
- (77) Jeg finner det klart at verken salget av en del av industriområdet i tidsrommet 1995–1997, vedtak 24. september 1997 om å omregulere til byggeområde for boliger eller byggestart i 1998 ga ankemotparten noe grunnlag for å kreve erstatning og viser til min drøftelse av mislighold og erstatning. Det er ferdigstillelsen av boligene med innflyttingen

i mars og april 1999, og at den ankende part da ikke var villig til å sette i verk nødvendige tiltak, som medførte at bestemmelsene i støyforskrift for Oslo by om utendørs støy i boligområde ble aktuelle å anvende. Saksanlegget i motsøksmålet fant etter dette sted før treårsfristen etter § 2 utløp.

- (78) Anken har ikke ført fram. Jeg finner at ankemotparten må tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett etter tvistemålsloven § 180 første ledd. Omkostningene settes til 150 620 kroner inklusive utlegg 2 620 kroner og med tillegg av forsinkelsesrente i samsvar med påstanden.
- (79) Den ankende part har gjort gjeldende at saksomkostninger i den aksessoriske motanke for lagmannsretten ikke skulle ha vært tilkjent da den del av saken dels er vunnet og dels er tapt, jf. tvistemålsloven § 174 første ledd. Jeg er enig med den ankende part i at saksomkostningene skulle vært avgjort etter tvistemålsloven § 180 annet ledd jf. § 174 første ledd. I det alt vesentlige førte imidlertid motanken fram. Jeg er på dette grunnlag enig i lagmannsrettens fastsettelse av omkostningene i motanken og for øvrig også i fastsettelsen av omkostningene i hovedanken.
- (80) Lagmannsretten dom må etter dette stadfestes med den endring at den tilkjente erstatning reduseres i samsvar med ankemotpartens påstand for Høyesterett til 471 214 kroner.
- (81) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes med den endring at det tilkjente erstatningsbeløp settes til 471 214 – firehundreogsyttientusentohundreogfjorten – kroner.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler A til Kampen Grafisk AS 150 620 – etthundreogfemtitusensekshundreogtyve – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av alminnelig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

- (82) Dommer **Stabel:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (83) Dommer **Rieber-Mohn:** Likeså.
- (84) Dommer **Lund:** Likeså.
- (85) Justitiarius **Schei:** Likeså.

(86) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes med den endring at det tilkjente erstatningsbeløp settes til 471 214 – firehundreogsyttientusentohundreogfjorten - kroner.
2. I sakskostninger for Høyesterett betaler A til Kampen Grafisk AS 150 620 – etthundreogfemtitusensekshundreogtyve – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av alminnelig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.