



NORGES HØYESTERETT

Den 15. april 2011 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av dommerne Gjølstad, Skoghøy og Stabel i

HR-2011-00831-U, (sak nr. 2011/473), sivil sak, anke over kjennelse:

A (advokat Bjørn Berge)

mot

B AS (advokat Ketil Folkvard Aune Sondresen)

avsagt slik

K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder spørsmål om lagmannsretten har tolket loven feil og gjort saksbehandlingsfeil da den forkastet anke over tingrettens kjennelse om ikke å ta klage over fravikelsesvedtak fra namsmannen til følge.
- (2) A leier lokaler av B AS. Etter begjæring fra B AS besluttet namsmannen at A måtte fravike lokalene 22. juni 2010 med tvangsgrunnlag i tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a. A klaget på vedtaket, og namsmannen oversendte klagen til Nordre Vestfold tingrett. Etter flere avgjørelser med avvisning og oppfriskning ble klagen realitetsbehandlet ved Nordre Vestfold tingrett som ved kjennelse av 1. november 2010 ikke tok klagen til følge.
- (3) I mellomtiden hadde namsmannen påbegynt, men ikke avsluttet, tvangsfravikelsen, ved at han 1. oktober 2010 skiftet låsen til lokalene. Inventar og utstyr tilhørende A ble imidlertid stående, og står der fortsatt. På fravikelsesdatoen 16. november 2010 hadde A betalt deler av det beløpet B AS hevdet å ha utestående, men det er en tvist mellom partene om størrelsen på dette. Tvisten gjelder særlig om A må betale leie for lokalene for perioden etter at namsmannen skiftet låsen, og omfanget av advokatutgifter i forbindelse med prosessen. Namsmannen vurderte den innbetalte summen til ikke å være tilstrekkelig, og oversendte As klage til Nordre Vestfold tingrett.
- (4) Nordre Vestfold tingrett avsa 8. desember 2010 kjennelse der klagen ikke ble tatt til følge. A anket, og Agder lagmannsrett avsa 24. januar 2011 kjennelse der anken ble forkastet.
- (5) A har anket til Høyesterett over lovanvendelsen. De har i det vesentligste gjort gjeldende at lagmannsretten har gjort feil ved å ikke vurdere innsigelsene mot leien og advokatkostnader i det beløpet som B AS hevder å ha utestående. Det dreier seg om et spesielt tvangsgrunnlag jf.

tvangfullbyrdelsesloven § 4-1 femte ledd jf. § 13-2 tredje ledd bokstav a, og den behandlende instans må da prejudisielt ta stilling til alle innsigelser jf. tvangfullbyrdelsesloven § 4-2 tredje ledd.

(6) A har lagt ned slik påstand:

”1. A v/C, frifinnes/fullbyrdelsen fremmes ikke.

2. B AS dømmes til å betales til A v/C, de med saken forbundne omkostninger.”

(7) B AS har tatt til motmæle og har i hovedsak gjort gjeldende at saken ikke reiser spørsmål av betydning utenfor den foreliggende sak, jf. tvisteloven § 30-5. Uansett er lagmannsrettens avgjørelse riktig. Lagmannsretten har vurdert As innsigelser mot leiekrauet, og det hefter ikke feil ved vurderingen av advokatkostnadene.

(8) B AS har lagt ned slik påstand:

”Prinsipalt:

1. Anken nektes fremmet.

Subsidiært:

2. Anken forkastes.

I begge tilfeller:

3. I sakskostnader for Høyesterett betaler A til B AS 12 259 –tolvtusentohundreogfemtini – kroner innen 2 –to- uker fra forkynnelsen av beslutningen/kjennelsen.”

(9) Høyesteretts ankeutvalg bemerker at det gjelder en videre anke hvor utvalget har begrenset kompetanse etter tvisteloven § 30-6. Utvalget kan bare prøve lagmannsrettens saksbehandling og generelle lovtolking.

(10) Tvangsgrunnlaget i saken er en skriftlig leieavtale med vedtakelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leien ikke blir betalt, jf. tvangfullbyrdelsesloven § 13 –2 tredje ledd bokstav a. Etter andre punktum i bestemmelsen skal det gå frem av varsel etter § 4-18 i loven at ”tvangfullbyrdelse kan unngås dersom leien med renter, utenrettslige inndrivingskostnader, sakskostnader og forfalt leie frem til betalingstidspunktet blir betalt før fullbyrdelsen gjennomføres”. Spørsmålet i saken er om det er foretatt fullt oppgjør for betalingsforpliktelsen etter denne bestemmelsen. Leietaker har hatt innsigelser mot størrelsen på hovedstolen – samlet leiekraue – og sakskostnadene.

(11) Det dreier seg om et særlig tvangsgrunnlag, hvor det etter tvangfullbyrdelsesloven § 4-2 tredje ledd kan fremsettes ”enhver innvending som kunne ha vært fremsatt under et søksmål”. Det følger således av loven at enhver innsigelse mot leiekrauet vil kunne fremsettes, således at leien er betalt, at leiekrauet er gjort opp ved motregning, at leier har fått henstand med å betale, at leiekrauet er for høyt, at lovlig leie er betalt osv, jf. Falkanger mfl., Tvangfullbyrdelsesloven, Kommentartutgave, 4. utgave side 187-188.

(12) Lagmannsretten viser i sin kjennelse til at tingretten har tatt standpunkt til innsigelsen om at A har vært utestengt fra lokalene siden 1. oktober 2010 og sier seg enig med tingretten. Det som siteres fra tingrettens kjennelse, er – fordi det er tatt ut av sin sammenheng – ikke helt klart.

Men når tingrettens kjennelsesgrunner leses i sammenheng, fremgår det etter utvalgets syn at leietakers innsigelser er vurdert og ikke funnet å kunne føre frem på grunn av bestemmelsene i punkt 2 i den inngåtte leieavtale. Dette har lagmannsretten sluttet seg til.

- (13) Det er således lagt til grunn at det ikke er foretatt fullt oppgjør for betalingsforpliktelsen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a. Den konkrete rettsanvendelse kan utvalget ikke prøve.
- (14) Anken blir etter dette å forkaste.
- (15) Lagmannsrettens kjennelsesgrunner har etterlatt en uklarhet som gjør at utvalget finner at sakskostnader ikke bør tilkjennes, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd bokstav a.
- (16) Kjennelsen er enstemmig.

SLUTNING:

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

Jens Edvin A. Skoghøy
(sign.)

Liv Gjølstad
(sign.)

Ingse Stabel
(sign.)

Riktig utskrift: