



NORGES HØYESTERETT

Den 26. juli 2024 ble det av Høyesteretts ankeutvalg med dommerne Arntzen, Sæther og Stenvik i

HR-2024-1365-U, (sak nr. 24-087475SIV-HRET), sivil sak, anke over kjennelse:

VPM Holding AS

(advokat Tom Erik Medalen)

mot

Desi Kitchen AS

(advokat Per Vinje)

avsagt slik

K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder videre anke over kjennelse om fravikelse av fast eiendom, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav d.
- (2) VPM Holding AS (VPM Holding) eier Maria Dehlis vei 43 i Oslo. I februar 2017 inngikk VPM Holding avtale med QBIL AS om leie av lokaler i bygget. QBIL AS har senere byttet navn til Desi Kitchen AS (Desi Kitchen).
- (3) I august 2018 hevet VPM Holding leiekontrakten. Hevningen var begrunnet med at det var gjort endringer i leietakerselskapets eierforhold uten utleiers samtykke, at det ikke var innbetalt depositum, at det ikke var betalt fellesutgifter samt at leietaker hadde betalt fellesutgifter for sent.
- (4) Ny leiekontrakt ble inngått 27. september 2018. Etter denne skulle Desi Kitchen betale 300 000 kroner i depositum fordelt over flere avdrag. Det siste avdraget skulle betales i august 2019. Desi Kitchen betalte 150 000 kroner høsten 2022. Resten av depositumet er ikke betalt.
- (5) VPM Holding sendte varsel om heving i juli 2023. Heving ble erklært 4. september 2023. Begjæring om tvangsfravikelse ble inngitt 9. november 2023.
- (6) Oslo tingrett avsa 29. februar 2024 kjennelse med slik slutning:
 - «1. Desi Kitchen AS fraviker eiendommen i Maria Dehlis vei 43 innen én måned fra forkynningen av denne kjennelsen.
 2. Desi Kitchen AS betaler Vpm Holding AS kr 216 181 i sakskostnader innen to uker fra forkynningen av denne kjennelsen.»

- (7) Desi Kitchen anket til lagmannsretten.
- (8) Borgarting lagmannsrett avsa 24. april 2024 kjennelse med slik slutning:
- «1. Begjæringen om fravikelse tas ikke til følge.
 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler VPM Holding AS 22 662 – tjuetotusensekshundreogsekstito – kroner til Desi Kitchen AS innen to uker fra forkynningen av denne kjennelsen.
 3. I sakskostnader for tingretten betaler VPM Holding AS 150 000 – etthundreogfemtitusen – kroner til Desi Kitchen AS innen to uker fra forkynningen av denne kjennelsen.»
- (9) *VPM Holding AS* har anket til Høyesterett. Anken gjelder saksbehandlingen og lovtolkningen. Om lovtolkningen anføres det at lagmannsretten tar feil når den legger til grunn at det er et vilkår for hevingsrett at restkravet på depositumet ikke er foreldet. Foreldelsesloven § 3 nr. 3 og § 14 medfører uansett at kravet ikke er foreldet. Om saksbehandlingen er det anført at lagmannsrettens kjennelsesgrunner er utilstrekkelige.
- (10) *Desi Kitchen AS* har inngitt anketilsvar. Det anføres at det ikke hefter feil ved lagmannsrettens lovtolkning eller saksbehandling.
- (11) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker at anken er en videre anke over kjennelse. Ankeutvalgets kompetanse er begrenset til å prøve lagmannsrettens saksbehandling og lovtolkning, jf. tvisteloven § 30-6.
- (12) Lagmannsretten gjør først rede for tvangsloven § 13-2 tredje ledd bokstav d:
- «Spørsmålet er om ankemotparten har særlig tvangsgrunnlag for krav om fravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav d, hvorefter heving av leieforhold etter husleieloven er tvangsgrunnlag for fravikelse av fast eiendom når det foreligger forhold som gjør det åpenbart at utleieren hadde adgang til å heve leieavtalen. Vilkåret 'åpenbart' innebærer at bokstav d bare kommer til anvendelse ved de klareste tilfeller av vesentlig mislighold, jf. Ot.prp. nr. 65 (1990–91) side 262. Det er ikke tilstrekkelig at det er sannsynlig at det foreligger vesentlig mislighold, jf. Rt-2002-313.»
- (13) Dette er riktig lovtolkning.
- (14) Lagmannsretten legger videre til grunn at det foreligger vesentlig mislighold og vurderer så om kravet på betaling av depositum er foreldet. Om sammenhengen mellom et foreldet krav på depositum og krav om heving heter det:
- «Konsekvensen av foreldelsen vil være at den manglende betalingen ikke lenger kan påberopes som vesentlig mislighold.»
- (15) Etter å ha konkludert med at leietakeren ikke har erkjent å være pliktig til å betale resten av depositumet, jf. foreldelsesloven § 14, og pekt på at utleier ikke har tatt rettslige skritt for å avbryte foreldelsen, uttaler lagmannsretten:

«Lagmannsretten finner det derfor ikke klart at halvdelen av depositumet, som ikke er betalt, ikke er foreldet. Det er derfor ikke 'åpenbart' at utleieren hadde adgang til å heve leieavtalen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav d.»

- (16) Ankeutvalget forstår lagmannsretten slik at foreldelse av kravet på depositum fører til bortfall av hevingsretten; hvis fordringen er foreldet, foreligger det ikke lenger vesentlig mislighold.
- (17) Etter ankeutvalgets syn er dette feil lovtolkning. Virkningen av at et krav på depositum er foreldet er at fordringshaveren taper sin rett til oppfyllelse av fordringen, jf. foreldelsesloven § 24 nr. 1. Fordringen opphører ikke å eksistere, og manglende betaling av den kan fortsatt utgjøre et vesentlig mislighold av husleieavtalen. Krav om heving er et selvstendig krav som ikke er gjenstand for foreldelse, jf. Rt-2005-16 avsnitt 74. Lagmannsrettens kjennelse må derfor oppheves.
- (18) Den ankende part har krevd sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett uten å spesifisere beløpet. Kravet om sakskostnader for Høyesterett tas til følge og beløpet settes til 12 000 kroner. Kravet om sakskostnader for lagmannsretten avgjøres av lagmannsretten etter at den har behandlet saken på nytt, jf. tvisteloven § 20-8 tredje ledd.
- (19) Kjennelsen er enstemmig.

S L U T N I N G

Lagmannsrettens kjennelse oppheves.

I sakskostnader for Høyesterett betaler Desi Kitchen AS til VPM Holding AS 12 000 – tolv tusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

Knut Erik Sæther
(sign.)

Wenche Elizabeth Arntzen
(sign.)

Are Stenvik
(sign.)