



## RINGERIKE, ASKER OG BÆRUM TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 06.02.2023 i Ringerike, Asker og Bærum tingrett, Hønefoss

**Saksnr.:** 21-182931TVI-TRAB/THON

**Dommer:** Tingrettsdommer Lena Fagervold

**Saken gjelder:** Hovedkrav og motkrav vedrørende krav om erstatning mm

---

NEW YORK PIZZA AS

Advokat Akmal Mohammad

**mot**

Braathen Eiendom AS

Advokat Geir Johan Nilsen  
v/advokat Carl Daniel Arvidsson

## DOM

**Saken gjelder** krav om heving av leiekontrakt og erstatning.

Saken består nærmere bestemt av et hovedkrav og motkrav. Uenigheten i *hovedsaken* gjelder om saksøker New York Pizza AS har krav på erstatning for saksøkte Braathen Eiendom AS sitt anførte mislighold av leiekontrakten partene inngikk 24. september 2017. Erstatningskravet knytter seg til utgifter til oppussing av lokalene, tappt omsetning og lønn med videre.

Braathen Eiendom AS har fremmet et *motkrav* i form av et erstatningskrav knyttet til manglende betaling av husleie, leie av parkeringsplass, fellesutgifter og manglende refusjon av vann- og kloakkavgift og for strømutfgifter pådratt utleier. Braathen Eiendom AS krever også at selskapet har rett til trekk i depositumet for skyldig beløp uten samtykke fra New York Pizza AS.

### **Framstilling av saken**

Innehaveren av New York Pizza AS har drevet restaurantvirksomhet i flere år på Nannestad. 24. september 2017 inngikk selskapet en kontrakt med Braathen Eiendom AS om leie av et næringslokale i Stabells gate 1 i Hønefoss til bruk for restaurantdrift. Braathen Eiendom AS eier hele bygningen hvor leielokalet ligger i. Leiekontrakten gjelder kun en etasje i bygningen.

New York Pizza AS åpnet en restaurant i leielokalet i juni 2018. 15. november 2018 fikk Braathen Eiendom AS et vedtak fra Ringerike kommune med 24 timers varsel om at bygget i Stabells gate 1 måtte stenge grunnet ikke-fungerende kloakk. Ved vedtak 28. november 2018 ble fristen utsatt til 30. november 2018. Ved kommunens brev 30. november 2018 fikk Braathen Eiendom AS igjen utsatt frist for stenging til 6. desember 2018. Det ble i sistnevnte brev opplyst om at stengingsvedtaket ville bli gjennomført såfremt følgende ikke forelå innen fristen:

1. Dokumentasjon for at avløpsvann fra bygningen til septiktank og i septiktank håndteres i et lukket system uten utsiving til omgivelsene. Dokumentasjonen skal gis av godkjent firma.
2. Dokumentasjon for installert og fungerende godkjent fettavskiller ved restaurant. Dokumentasjonen skal gis av godkjent firma.
3. Dokumentasjon på inngått avtale med godkjent renovasjonsfirma om tømning av septiktank ved behov, dog minst 3 ganger i uken.

Da punktene over ikke ble oppfylt innen fristen, ble hele bygget til Braathen Eiendom AS i Stabells gate 1 stengt fra og med 7. desember 2018. Dette ved Ringerike kommunes vedtak 6. desember 2018. Bygningen har vært stengt siden dette tidspunktet. Det er en fortsatt pågående tvist mellom Braathen Eiendom AS og Ringerike kommune om etableringen av et avløpssystem fra bygningen som tilfredsstiller helsemessige- og miljømessige krav.

26. juni 2019 gjennomførte Ringerike kommune branntilsyn i bygningen til Braathen Eiendom AS i Stabells gate 1. Branntilsynsrapporten er datert 28. juni 2019. Kommunen kom til at det var avvik på eiendommen i forhold til å ivareta krav til brannsikkerhet. Det ble stilt krav om at Braathen Eiendom AS måtte sørge for at sikkerhetsnivået i byggverket ble oppgradert til byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Da avvikene ikke ble rettet, fikk Braathen Eiendom AS varsel om stenging 17. oktober 2019. Ringerike kommune besluttet stenging av bygningen i Stabells gate 1 17. desember 2019. Bygget hadde imidlertid på dette tidspunktet allerede vært stengt av Ringerike kommune siden 7. desember 2018.

6. oktober 2021 sendte New York Pizza AS varsel om heving av leieavtalen mellom partene grunnet blant annet at utleier bevisst hadde holdt tilbake informasjon om kloakkforholdene som gjorde at bygget til Braathen Eiendom AS fortsatt var stengt. Dette varslat ble ikke besvart av Braathen Eiendom AS.

New York Pizza AS tok ut stevning for Ringerike, Asker og Bærum tingrett 21. desember 2021 med krav om heving av avtalen samt erstatning. Rettidig tilsvaret ble mottatt av tingretten 23. februar 2022. New York Pizza AS hevet på sin side leiekontrakten i tilsvaret. Det ble samtidig fremmet et motkrav om erstatning overfor Braathen Eiendom AS. Tilsvaret i motsøksmålet ble rettidig mottatt av tingretten 25. mai 2022.

Hovedforhandling var opprinnelig berammet til 11. og 12. oktober 2022. 9. oktober 2022 begjærte New York Pizza AS saken omberammet i henhold til tvisteloven § 16-3. Etter å ha hørt Braathen Eiendom AS, besluttet retten 10. oktober 2022 at hovedforhandlingen skulle omberammes.

Hovedforhandlingen i saken ble avholdt i Ringerike, Asker og Bærum tingrett 18. og 19. januar 2023. I tillegg til at begge parter forklarte seg, ble det gjennomført befarings og ført seks vitner. For øvrig bevisførsel, vises det til rettsboken.

New York Pizza AS **New York Pizza AS** har i hovedtrekk anført:

#### *Hovedkrav*

Det foreligger vesentlig mislighold av kontrakten fra Braathen Eiendom AS sin side, og vilkårene for heving av avtalen er oppfylt.

Braathen Eiendom AS har bevisst holdt tilbake opplysninger om kravene til bygget fra kommunen. Braathen Eiendom AS var klar over at formålet med leiekontrakten for New York Pizza AS var å drive restaurant i leielokalet. New York Pizza AS hadde alle bevillinger på plass og restauranten ble godkjent av Mattilsynet. At det fra 7. desember 2018 ikke har vært mulig å drive restaurant i lokalet, skyldes forhold Braathen Eiendom

AS har ansvar for. Bygget er ikke åpnet igjen etter flere år. Standarden på bygget er fortsatt uendret, og ingenting er gjort for å oppfylle kravene fra Ringerike kommune.

Det bestrides at Braathen Eiendom AS har oppfylt sine forpliktelser etter kontrakten og etter husleieloven § 5-1. Det er ikke tilstrekkelig at næringslokalet er stilt til New York Pizza AS sin disposisjon. Det kreves at lokalet må være i samsvar med avtalen. Etter husleieloven § 2-2 må husrommet være i samsvar med de krav som følger av avtalen. Det foreligger en mangel dersom husrommet ikke passer til de formål tilsvarende husrom blir brukt til, jf. husleieloven

§ 2-2. Vilklårene for heving er oppfylt, jf. husleieloven § 2-12.

New York Pizza AS bestrider at mangelen skyldes forhold utenfor Braathen Eiendom AS sin kontroll, og som Braathen Eiendom AS ikke kunne tatt i betraktning ved avtaleinngåelsen. Disse forholdene faller ikke inn under det som anses som force majeure.

New York Pizza AS bestrider videre at selskapet har ansvar for at bygget ble stengt. New York Pizza AS hadde montert en fettutskiller i leielokalet, og dokumentasjon for dette ble sendt kommunen. Selskapet kom imidlertid ikke videre med søknadsprosessen for å få godkjent denne da Braathen Eiendom AS nektet at fettutskiller kunne plasseres andre steder i bygget for at sluket i kjøkkenet kunne kobles til fettutskilleren.

New York Pizza AS har lidt et betydelig økonomisk tap som følge av kontraktsbrudd fra Braathen Eiendom AS sin side og har krav på erstatning, jf. husleieloven § 2-13. Det foreligger culpa-ansvar fra Braathen Eiendom AS sin side. New York Pizza AS har tapt pengene selskapet har investert i lokalet, tapt omsetning og lønn. Driveren har selv vært med på å pusse opp lokalet i 7-8 måneder, og har hatt et økonomisk tap vedrørende lønn fra oktober 2017 til juni 2018 på kr. 298 000 inkludert feriepenge. Videre har selskapet hatt utgifter på oppussing av leielokalet på kr. 250 000 hvor utgifter til fettutskiller til kr. 90 000 kommer i tillegg. Driftskostnader på om lag kr. 200 000 kommer også i tillegg. Det samme gjelder kostnader til inventar og utstyr på kr. 350 000. New York Pizza AS har også hatt et inntektstap siden lokalet ble stengt på kr. 2 millioner.

Kravet om erstatning er ikke foreldet. Erstatningskravet er fremmet grunnet heving etter vesentlig kontraktsbrudd. Det sier seg selv at vilkåret for heving ikke var tilstede den 7. desember 2018 da bygget ble stengt. På det tidspunktet var det uklart for New York Pizza AS om bygget skulle åpnes igjen eller ikke. Heving kan ikke kreves før det foreligger vesentlig mislighold. Vesentlighetskravet var oppfylt på et senere tidspunkt da bygget ikke kunne åpnes igjen etter lang tid. Foreldelsesloven § 3 nr. 2 må leses sammen med § 3 nr. 1 der det fremgår at fristen begynner å løpe tidligst når kravet kan kreves oppfylt.

New York Pizza AS hadde tegnet forsikring for selskapet hos Gjensidige. Dette er en næringsforsikring og ikke avbruddsforsikring. Bygget ble stengt grunnet forhold Braathen Eiendom AS er ansvarlig for, slik at avbruddsforsikringen uansett ikke kommer til anvendelse i saken.

### *Motkrav*

Braathen Eiendom AS sitt motkrav er foreldet da det ikke er tatt rettslig skritt innen 3 år fra forfall. Braathen Eiendom AS krever husleie frem til november 2018. Kravet forfalt i november 2018 og foreldelsesfristen regnes fra samme tidspunkt, jf. foreldelsesloven § 3 nr. 1. Motsøksmål er tatt ut i februar 2022 og kravet er dermed foreldet.

Eventuell erkjennelse fra New York Pizza AS av erstatningskravet i ettertid kan ikke reparere en foreldelsesfrist som har utløpt. Subsidiært er motkravet bortfalt grunnet passivitet. Når det gjelder Braathen Eiendom AS sine anførsler om at New York Pizza AS er skyldig husleie, fellesutgifter med videre, anføres det at New York Pizza AS flere ganger etterlyste faktura fra Braathen Eiendom AS, uten å motta dette. Braathen Eiendom AS hadde all oppfordring til å svare på henvendelsene, men har vist passivitet over flere år. Under enhver omstendighet har New York Pizza AS ikke misligholdt leiekontrakten. Braathen Eiendom AS anfører at New York Pizza AS ikke betalte depositum for 6 måneder og dermed har misligholdt/ avtalen. New York Pizza AS bestrider dette. Det vises til at partene var enige om at depositum skulle være for tre måneder og ikke seks måneder. Subsidiært bestrider New York Pizza at selskapet skal betale forsinkelsesrenter. Selskapet har flere ganger etterlyst fakturaer fra Braathen Eiendom AS så det kunne innta disse i sitt regnskap. New York Pizza AS mottok ikke fakturaene fra Braathen Eiendom AS.

New York Pizza AS sin påstand:

### *Hovedkrav*

1. Leiekontrakt mellom partene heves.
2. Braathen Eiendom AS dømmes til å betale erstatning til New York Pizza AS etter rettens skjønn.
3. Braathen Eiendom AS dømmes til å betale saksomkostninger til New York Pizza AS.

### *Motkrav*

1. New York Pizza AS frifinnes.
2. Braathen Eiendom AS dømmes til å betale saksomkostninger.

Braathen Eiendom AS **Braathen Eiendom AS** har i hovedtrekk anført:

### *Hovedkrav*

Braathen Eiendom AS bestrider ansvar for samtlige av New York Pizza AS sine krav. Det er ikke blitt tilbakeholdt opplysninger. New York Pizza AS var informert om at det var en prosess med utskiftning av avløpsledning fra bygget leielokalet ligger i. Forhold New York Pizza AS kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen, kan ikke gjøres gjeldende som mangel, jf. husleieloven § 2-6 første ledd. New York Pizza AS har ellers ikke gjort gjeldende at det foreligger en mangel, i alle fall ikke innen rimelig tid, jf. husleieloven § 2-8.

Erstatningskravet er foreldet. Bygget ble stengt 7. desember 2018, og fristavbrytende stevning ble inngitt retten mer enn tre år etter dette tidspunktet, det vil si 21. desember 2021, jf. foreldelsesloven § 3.

I alle tilfeller har Braathen Eiendom AS stilt næringslokalet til New York Pizza AS sin disposisjon, og New York Pizza AS kan verken kreve heving eller erstatning. New York Pizza AS sitt vesentlige mislighold av leieavtalen forhindrer uansett New York Pizza AS sin rett til å kreve erstatning.

I det tilfellet New York Pizza AS tilkjennes erstatning, må denne videre falle bort eller i stor grad lempes grunnet skadelidtes medvirkning. New York Pizza AS anførte økonomiske tap er heller ikke godtgjort. Under enhver omstendighet bestrides det at New York Pizza AS har brukt mellom kr. 800 000 – 1 million kroner til renovering av lokalet.

#### *Motkrav*

Grunnlaget for kravet er vesentlig mislighold av leieavtalen mellom partene og motkravet har grunnlag i leiekontrakten. New York Pizza AS har misligholdt – tross purringer – plikten til å betale leie for lokalet og parkeringsplass og fellesutgifter, manglende refusjon av vann- og avløpsutgifter og ubetalte strømudgifter for perioden 1. oktober 2017 til 31. desember 2018. Dette er et vesentlig mislighold av leiekontrakten og et åpenbart grunnlag for å heve kontrakten.

New York Pizza AS har videre misligholdt kontrakten ved å ikke ha fulgt de retningslinjer som leiekontrakten gir anvisning på som forhåndsgodkjennelse fra Braathen Eiendom AS for hvert rom som skal oppgraderes. Det har blant annet ikke blitt lagt frem planer om oppgradering for utleier. Det er ikke brukt håndverkere med fagkompetanse, men arbeidet er utført av New York Pizza AS selv. New York Pizza AS har ikke overlevert kvitteringer for innkjøp av materialer og heller ikke kvitteringer for utførte arbeider. Selskapet har videre ikke levert samsvarserklæringer fra firmaene som håndverkerne var ansatt i. Heller ikke tilsynsplikten har blitt overholdt. Alle bestemmelsene som er listet opp i leiekontraktens punkt 11, er misligholdt. Depositumet ble heller ikke fullt innbetalt.

New York Pizza AS har også misligholdt leiekontrakten ved ikke å ha sørget for at avtrekksrøret som går fra kjøkkenet og ut fra bygningen ikke har blitt satt i forskriftsmessig stand i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven § 13. Det samme gjelder at New York Pizza AS medvirket til stenging av lokalet ved å ikke montere fettutskiller. New York Pizza AS plasserte en fettutskiller på toalettet i lokalet, men den ble ikke tilkoblet på noe tidspunkt og ble til slutt fjernet fra lokalet.

Det totale kravet som New York Pizza AS er skyldig Braathen Eiendom AS utgjør kr. 219 782,65. Forsinkelsesrentene som er inkludert i beløpet er beregnet til den 15. desember 2020. Forsinkelsesrentene for perioden fra den 15. desember 2020 og til 8. februar 2022 utgjør kr. 20 344,22. Det totale kravet tillagt forsinkelsesrenter for perioden fra 15. desember 2020 og frem til 8. februar 2022, utgjør kr. 240 126,87.

Motkravet er ikke foreldet, eller bortfalt på grunn av passivitet. New York Pizza AS har i tilsvar datert 25. mai 2022 bestridt motkravet størrelse, men akseptert å betale både leie, strøm og vann og kloakkutgifter fram til lokalet ble stengt av kommunen. Denne erkjennelsen utgjør et nytt selvstendig grunnlag for fordringen, som dermed ikke er foreldet. New York Pizza AS har også akseptert i tilsvaret at motkravet kan motregnes i New York Pizza AS sitt krav. New York Pizza AS motsetter seg videre å betale forsinkelsesrenter på et helt uholdbart grunnlag.

Braathen Eiendom AS sin påstand:

I forhold til hovedsøksmålet:

1. Braathen Eiendom AS frifinnes

I forhold til motkravet:

1. New York Pizza AS dømmes til å betale til Braathen Eiendom AS kr. 240 126,87, med tillegg av forsinkelsesrenter fra den 8. februar 2022 til betaling skjer.
2. Braathen Eiendom AS har rett til å trekke idømt beløp fra depositumskonto med kontonummer 1210.91.16228 uten samtykke fra New York Pizza AS eller Jose Sheikho.

I begge tilfeller:

1. New York Pizza AS dømmes til å erstatte Braathen Eiendom AS's sakskostnader.

## **Rettsens vurdering**

### Innledning

Partene er enige om at vilkårene for å heve leiekontrakten mellom partene knyttet til et næringslokale i Stabells gate 1 i Hønefoss, inngått 24. september 2017, er oppfylt. Partene er imidlertid uenige om hvem som har misligholdt avtalen. Det er følgelig fremmet et hovedkrav og et motkrav i saken. Retten vil i det følgende behandle disse to kravene hver for seg.

Det følger av leiekontraktens punkt 22 at avtalen suppleres av husleieloven, men at kontrakten går foran ved motstrid. Leiekontrakten har ikke egne bestemmelser for leietakers mulighet til å heve leiekontrakten ved vesentlig mislighold og om erstatning. Husleieloven kommer følgelig til anvendelse i foreliggende sak.

### Hovedkrav

Retten vil først vurdere om vilkårene for å heve leiekontrakten 24. september 2017 er oppfylt eller ikke.

### *Krav på heving av leiekontrakten*

New York Pizza AS anfører at vilkårene for å heve leiekontrakten er oppfylt. Det er New York Pizza AS som har bevisbyrden for at vilkårene for heving er oppfylt.

Retten vil først vurdere om de påberopte manglene i saken er sannsynliggjort, jf. husleieloven § 2-2. Husleieloven § 2-7 regulerer hvilket tidspunkt som skal legges til grunn for når det skal vurderes om husrommet er i samsvar med leieavtalen, det vil si at om leielokalet har en mangel. Dette skal bedømmes ut fra forholdene på tidspunktet for overleveringen. Overlevering skjedde i vår sak i henhold til leiekontrakten 1. oktober 2017. Retten legger dette til grunn.

New York Pizza AS har anført at det foreligger en mangel om leielokalet ikke kan brukes til det formål det skulle brukes til. Det fremkommer av leiekontrakten punkt 4 at leieobjektet må kun benyttes til gatekjøkken/restaurant. Leielokalet ble stengt i desember 2018 på grunn av krav fra kommunen knyttet blant annet til kloakk- og avløpsanlegget til bygget leielokalet ligger i. New York Pizza AS anfører at det var problemer med dette anlegget på overleveringstidspunktet, og at Braathen Eiendom AS visste om dette, uten at dette ble opplyst New York Pizza AS senest på overleveringstidspunktet. Braathen Eiendom AS bestrider at det var noen problemer ved dette anlegget på dette tidspunktet som gjorde at Braathen Eiendom AS burde opplyse New York Pizza AS om dette. Under enhver omstendighet ble det opplyst muntlig for New York Pizza AS at Braathen Eiendom hadde planer om renovering av anlegget, og at de viste til oppmerking i forbindelse med dette som kunne ses på bakken i bakgården.

Det foreligger en mangel dersom husrommet ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt av utleieren eller på utleierens vegne, jf. husleieloven § 2-4. Dette gjelder likevel bare dersom det kan antas at opplysningene har virket inn på avtalen, og de ikke i tide er rettet på en tydelig måte.

Bevisførselen for retten har vist at Braathen Eiendom AS hadde hatt en sak vedrørende avløps- og kloakkanlegget til bygget leielokalet ligger i med Ringerike kommune før overleveringstidspunktet. Det vises her blant annet til vitneforklaringen til Ringerike kommune ved Heidi Skagnæs om at det hadde vært kommunikasjon mellom kommunen og Braathen Eiendom AS om utbedring av kloakkanlegget siden 2016. Braathen Eiendom AS fikk ved kommunens vedtak 31. mai 2017 tvangsmulkt, om det ikke var fremlagt dokumentasjon på at stikkledninger var byttet ut innen 1. juli 2017. Det vises også til Ringerike tingretts kjennelse 26. juli 2017 i en sak om midlertidig avgjørelse knyttet til avløpsledninger til eiendommen.

Retten finner det videre ikke sannsynliggjort at Braathen Eiendom AS opplyste New York Pizza AS om denne saken senest på overleveringstidspunktet. Retten mener at Braathen Eiendom AS burde ha gjort dette da dette kunne få følger for New York Pizza AS sin



restaurantdrift. Kloakksystemet ble et konkret problem høsten 2018. Et problem Braathen Eiendom AS ikke klarte å rette tilfredsstillende. Dette anlegget har heller ikke blitt rettet tilfredsstillende av Braathen Eiendom AS etter dette tidspunktet, noe som gjør at bygget i dag fortsatt er stengt. Det har på grunn av dette forholdet ikke vært mulig for New York Pizza AS å drive restaurant i leielokalet siden 7. desember 2018. Retten mener videre at manglende informasjon om avløpsanlegget antas å ha virket inn på avtalen. Det vises her også til at styreleder i New York Pizza AS forklarte for retten at selskapet ikke ville ha inngått noen kontrakt med Braathen Eiendom AS om de visste at det var en sak mellom selskapet og kommunen om avløpsanlegget.

Braathen Eiendom AS anfører at problemene med avløps- og kloakksystemet var et forhold som var utenfor Braathen Eiendom AS sin kontroll og må anses som force majeure, og følgelig ikke kan anses som en mangel, jf. også leiekontrakten punkt 17. Det fremkommer av punkt 17 følgende:

Streik, lockout, blokade eller andre forhold som partene ikke rår over, som f.eks. brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon mv. opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar utleier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader.

Retten er ikke enig i Braathen Eiendom AS sine anførsler på dette punkt. Det vises her til det som fremkommer over om at avløp- og kloakkanlegget hadde vært et tema mellom kommunen og Braathen Eiendom AS en stund før overleveringstidspunktet. Retten mener forholdene rundt avløpsanlegget var noe Braathen Eiendom kunne rå over. Det eksisterte på overleveringstidspunktet konkrete planer om å utbedre avløpsanlegget. I juni 2017 foretok firmaet Geomatikk avmerking på bakken utenfor eiendommen til Braathen Eiendom i forhold til hvor gravearbeider skulle utføres. Braathen Eiendom AS hadde også skaffet en entreprenør. At det oppstod konkrete problemer med anlegget høsten 2018 var derfor ikke noe som kan anses som force majeure.

Retten mener følgelig at manglende opplysninger om utfordringer med avløp- og kloakkanlegget til bygget på overtakelsestidspunktet er å anse som en mangel i henhold til husleieloven § 2-2. Om det var noen branntekniske mangler på overleveringstidspunktet som Braathen Eiendom burde ha informert om, finner retten imidlertid ikke sannsynliggjort. Det ble gjennomført brannteknisk tilsyn av bygget 26. juni 2019, som var grunnlag for vedtaket 17. desember 2019 om å stenge bygningen på grunn av avvik i forhold til brann- og eksplosjonsloven. Både brannteknisk tilsyn og vedtak om å stenge bygget, fant sted en god stund etter overleveringstidspunktet av leieobjektet.

Retten går så over til å vurdere om vilkårene for heving av leiekontrakten er oppfylt eller ikke.

Om de rettslige utgangspunkter ved avgjørelsen av om hevingen kan anses rettmessig, bemerkes at som en alminnelig regel er det et vilkår for å kunne heve en avtale, at det anses å foreligge et vesentlig mislighold. Hva som i det konkrete tilfelle utgjør et vesentlig mislighold, må avgjøres på grunnlag av partenes avtale, lovgivningen og alminnelige kontraktsrettslige prinsipper.

Husleieloven § 2-12 gir leieren adgang til å heve leieavtalen dersom det foreligger vesentlig mislighold fra utleierens side. Det er ikke bestridt i saken at New York Pizza AS sendte varsel om heving 6. oktober 2021 og hevet avtalen ved stevning 21. desember 2021.

Etter rettspraksis må regelen i husleieloven § 2-12 tolkes i lys av alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper, herunder at vurderingen må ta utgangspunkt i relevante momenter som har utkrySTALLISERT seg gjennom Høyesteretts praksis, jf. blant annet LG-2020-8045. Det rettslige utgangspunktet for vesentlighetsvurderingen er om misligholdet har et slikt omfang at kreditor har «rimelig grunn til å gå fra kontrakten», jf. HR-2006-732-A avsnitt 33. Ved spørsmål om mangler utgjør vesentlig mislighold må det gjøres en konkret helhetsvurdering der blant annet følgende momenter vil kunne få betydning: misligholdets omfang, dets karakter, betydningen for den løpende driften, leiers mulighet for selv å avhjelpe misligholdet og om det var rimelig for utleieren å si seg fri fra kontrakten, jf. blant annet LA-2019-63184 og LG-2020-8045.

Utgangspunktet må tas i avviket fra riktig oppfyllelse, slik at vesentlighetskravet innebærer at misligholdet ikke kan være helt ubetydelig. Vurderingen er objektiv. Selv om misligholdet i utgangspunktet skal vurderes individuelt, skal det ikke tas hensyn til individuelle forhold på leierens side som utleieren ikke kunne regne med, jf. Ot. prp. nr. 82 (1997-98) side 162. Det avgjørende vil være hvilke forhold utleieren hadde grunn til å regne som betydningsfullt for leieren.

Retten finner på bakgrunn av bevisførselen det klart at mangelen som er funnet sannsynliggjort over kan anses som et vesentlig mislighold av leiekontrakten mellom partene. Ved vurderingen er det blant annet sett hen til misligholdets omfang, dets karakter, betydning for den løpende drift, New York Pizza AS sin mulighet for selv å avhjelpe manglene/misligholdet og om det var rimelig grunn for New York Pizza AS å si seg fri fra kontrakten. Dette begrunnes nærmere i det følgende.

Retten har i sin vurdering blant annet lagt vekt på at New York Pizza AS ikke har kunnet drive restaurantdrift i tråd med leiekontrakten i leielokalet siden 7. desember 2018. Leiekontrakten var en 10 år uoppsigelig kontrakt. Sett på bakgrunn av formålet med hva leielokalet skulle brukes til, fremstår utleiers fortielse av at det var utfordringer med kloakk- og avløpsanlegget til bygget som illojalt og som et vesentlig brudd på tillitsforholdet mellom utleier og leier. Det foreligger derfor vesentlig mislighold av leieavtalen som gir leier rett til å heve avtalen etter husleieloven § 2-12. At New York

Pizza AS av Braathen Eiendom AS har hatt tilgang til leielokalet, uten å kunne drive restaurant der, anses i denne sammenheng ikke for å være tilstrekkelig for at vesentlig mislighold likevel ikke foreligger. Det har ikke vært mulig for New York Pizza AS å bruke lokalet til andre formål. Dette ville også vært i strid med leiekontrakten som forutsetter at lokalet brukes til gatekjøkken/restaurant.

Braathen Eiendom AS anfører at New York Pizza AS var selv skyld i at bygget ble og er fortsatt stengt av Ringerike kommune. Dette blant annet ved at New York Pizza AS ikke installerte fettutskiller som han var forpliktet til i henhold til leiekontrakten. Retten er ikke enig i dette.

Påleggene og beslutningen fra kommunen vedrørende å stenge bygget til Braathen Eiendom AS 6. desember 2018, var rettet mot Braathen Eiendom AS og ikke New York Pizza AS. New York Pizza AS var ikke part i saken mellom kommunen og Braathen Eiendom AS. Retten mener videre at de pålegg Braathen Eiendom AS fikk før stenging av lokalet ikke var forhold som var foranlediget av den virksomhet New York Pizza AS drev i sitt leielokale, jf. leiekontraktens punkt 10. Retten viser videre til kommunens brev 20. desember 2018 stilet til Braathen Eiendom AS, hvor det fremkommer at forholdet knyttet til krav om fettavskiller fra restauranten retter seg mot å øke eksisterende avløpssystems toleranse for belastning. Det fremkommer videre av brevet at vedtakspunktet om fettavskilleren «har ikke relevans så lenge bygningen er stengt».

Retten mener videre at det er sannsynliggjort at New York Pizza AS faktisk installerte en fettutskiller i leielokalet i henhold til avtalen. Det vises her til vitneforklaringene til Atle Solheim i Ringerike Septikservice AS og rørlegger Abdullah Abdelrahman Al-Rajab. Al-Rajab forklarte at han hadde installert fettutskilleren i leielokalet, og at den var koblet til og klar til bruk. Solheim forklarte for retten at han hadde tømt fettutskilleren i 2021 og da hadde den innhold som viste at den hadde vært brukt. At fettutskilleren faktisk var installert bekreftes også i kommunens brev til Hønefoss Rørleggerbedrift AS 20. juli 2020. Dokumentasjon for arbeidet med installering av fettutskilleren ble også sendt kommunen. I og med at sluket i kjøkkenet i restauranten ikke kunne kobles til fettavskilleren med den plasseringen den hadde i restauranten, var det nødvendig for New York Pizza AS å få fettutskilleren plassert et annet sted i bygningen for å tilfredsstille kommunens krav på dette punkt og få utskilleren godkjent. Dette tillot ikke Braathen Eiendom AS. Retten bemerker i denne sammenheng at kommunen i dag har prosjektert et nytt avløpssystem for Stabells gate 1 ved at fettutskilleren plasseres utendørs. Videre forklarte Unni Sutter fra Ringerike kommune at det ikke var slik at punktet med fettutskilleren alene var avgjørende for at bygget ble stengt. De andre to punktene i kommunens vedtak 6. desember 2018, var knyttet til avløpsanlegget, og de var like viktige. Det var følgelig ikke mulig for New York Pizza AS å alene avhjelpe misligholdet ved bygget til Braathen Eiendom AS. Misligholdet av avløpsanlegget forutsatte videre ikke at punktet om fettutskilleren i stengningsvedtaket

ble oppfylt først. Punktene i sistnevnte vedtak knyttet til avløpsanlegget kunne rettes uavhengig av fettutskilleren. Dette har imidlertid ikke blitt gjort.

Konklusjonen er følgelig at det foreligger et vesentlig mislighold av leiekontrakten fra Braathen Eiendom AS sin side som ga New York Pizza AS en rimelig grunn til å heve leiekontrakten partene inngikk 24. september 2017. New York Pizza AS sin heving av avtalen er rettmessig.

Retten vil så gå over til å vurdere om New York Pizza AS har krav på erstatning.

#### *Krav om erstatning*

Hovedvilkårene for rett til erstatning er at det foreligger ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap. Alle vilkår må være oppfylt, jf. også husleieloven § 2-13. Det er New York Pizza AS som har bevisbyrden for at vilkårene for erstatning er oppfylt.

Retten vil først vurdere om det foreligger et ansvarsgrunnlag. Anført ansvarsgrunnlag i foreliggende sak er culpa basert på at Braathen Eiendom AS sitt vesentlige mislighold av avtalen. Retten mener dette vilkåret er oppfylt og viser til redegjørelsen over under punktet om heving som gis tilsvarende anvendelse. Etter rettens vurdering kommer ikke husleieloven § 2-13 første ledd andre punktum til anvendelse, og det vises også her til rettens redegjørelse over.

Retten mener videre at vilkåret om årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og et økonomisk tap, er oppfylt. Retten finner at New York Pizza AS har sannsynliggjort at selskapet er påført et tap som følge av Braathen Eiendom AS sitt vesentlige mislighold. Spørsmålet i saken er imidlertid hva som er størrelsen på dette økonomiske tapet. Braathen Eiendom AS bestrider tapets størrelse.

Erstatningsansvarets omfang ved mangler reguleres av husleieloven § 2-14. Bestemmelsen inneholder reglene om hvilke tapposter som skal erstattes og beregningen av disse. Vurderingen av erstatningskravets omfang må videre skje på grunnlag av omstendighetene slik de forelå da kontraktsbruddet var en realitet.

I vår sak vil New York Pizza AS i utgangspunktet ha krav på å få dekket både direkte og indirekte tap, jf. også husleieloven § 2-13 femte ledd bokstav a. Dette da retten har kommet til at mangelen skyldes feil eller forsømmelse på utleiers side.

Utgangspunktet er at leieren skal ha full erstatning for tap og utgifter som skyldes misligholdet av leieavtalen. Leieren skal derfor stilles i den samme økonomiske situasjon som om utleieren hadde oppfylt leieavtalen på riktig måte, jf. NOU 1993: 4 Lov om husleieavtaler side 118.

Når det gjelder direkte tap, har New York Pizza AS hatt utgifter i forbindelse med renovering av leielokalet som selskapet ikke har fått benyttet etter 7. desember 2018. I henhold til leiekontrakten var det en forutsetning at New York Pizza AS skulle renovere lokalet, jf. avtalens punkt 7.1. Retten finner at utgifter til dette var bortkastet når New York Pizza AS ikke kunne bruke lokalet til restaurant. New York Pizza AS har anført at selskapet har brukt kr. 250 000 til renovering av leielokalet. Retten mener Braathen Eiendom AS i denne sammenheng må betale for de fremlagte fakturaer som knytter seg til utgifter til elektriker, installering av avtrekksvifte, rørlegger med videre på til sammen kr. 82 389 inklusiv merverdiavgift. Det er etter rettens vurdering mangelfullt dokumentert ut over dette hvilke utgifter som selskapet faktisk har hatt i forbindelse med renoveringen. Befaringen viste imidlertid at en ombygging og renovering av lokalet faktisk har skjedd. Dette bestrides heller ikke av Braathen Eiendom AS, selv om de ikke er fornøyd med utførelsen av arbeidet. Slik saken nå står, må erstatningen for renovering av lokalet fastsettes skjønnsmessig. Basert på det fremlagte bevismaterialet, finner retten at dette skjønnsmessig kan fastsettes til kr. 150 000.

New York Pizza AS har anført at styreleder Jose Sheikho har arbeidet i flere måneder med renoveringen av restauranten før den åpnet. Det kreves erstattet kr. 298 000 inkludert feriepenger for dette arbeidet. Retten finner ikke å kunne ta til følge styreleder Jose Sheikho sitt krav om å få dekket tapt lønnsinntekt for perioden oktober 2017 til juni 2018. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for dette kravet. I mangel av slik dokumentasjon finner retten ikke at det kan tilkjennes erstatning kun på skjønnsmessig grunnlag.

New York Pizza AS har også krevd dekket utgifter for en fettutskiller på kr. 59 375 inklusiv merverdiavgift, jf. faktura 14. februar 2018. Braathen Eiendom AS anfører at dette ikke skal kunne dekkes da New York Pizza AS var forpliktet til å installere dette i henhold til leiekontrakten. Det fremkommer av leiekontraktens punkt 10 at leietaker «plikter å installere og bekoste for egen regning fettutskiller for sin virksomhet da dette ikke er utleierens ansvar». I og med at New York Pizza AS ikke kan drive restaurantvirksomhet i leielokalet på grunn av forhold ved Braathen Eiendom AS og det foreligger vesentlig mislighold og grunnlag for å heve, mener retten at det er rimelig at Braathen Eiendom AS dekker kostnadene til montering av fettutskilleren. I og med at retten ikke har fått dokumentert hva kostnadene til innstilling av utskilleren beløp seg på, legger retten til grunn at monteringen av denne faller inn under rørleggerutgiftene som er nevnt over. Selve fettutskilleren har New York Pizza AS nå fjernet fra leielokalet. Den kan selges eller benyttes et annet sted. Det er derfor ikke rimelig at Braathen Eiendom AS dekker utgiftene til kjøp av selve fettutskilleren. Det samme gjelder krav om å få erstattet kostnader til inventar og utstyr på kr. 350 000. Retten har ikke fått noen dokumentasjon for dette posten. Befaringen viste at lokalet var helt ryddet for inventar og utstyr. Styreleder for New York Pizza AS forklarte for retten at dette utstyret ikke har vært lett å selge og ligger på lager i Nannestad. Retten har imidlertid ingen dokumentasjon om etterbruken av dette. Dette burde New York Pizza ha fremskaffet.

New York Pizza har også hatt utgifter for utvendig restaurantskilt. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon for kostnadene til dette. Retten fikk imidlertid se ved befaringen at slik skilt var skaffet og montert. Utgifter til dette er etter utleiers mislighold bortkastet, og retten mener at erstatning for dette må fastsettes skjønnsmessig til kr. 30 000.

New York Pizza AS har også krevd dekket driftsutgifter på kr. 200 000. Retten har ikke fått noen dokumentasjon på disse utgiftene ut over en liste over inkassokrav som gjelder noen av driftskostnadene. New York Pizza AS har anført at de måtte kaste maten de hadde i restauranten da bygget ble stengt. Retten mener de utgiftene restauranten hadde i forhold til dette, var bortkastet. Retten mener kostnadene skal dekkes av utleier. Flere av punktene på listen over inkassokrav er ikke identifisert eller dokumentert tilstrekkelig for å være driftsutgifter til at retten kan se at det er rimelig at Braathen Eiendom AS skal dekke disse. Kravene fra til Fjordkraft og Ringerrikekraft legger retten til grunn gjelder strøm. Flere av disse hadde imidlertid forfall i desember 2018. Det er ikke sannsynliggjort at disse utgiftene, som etter sin art er relatert til den faktiske driften som fant sted frem til desember 2018, var bortkastet. Det samme gjelder andre krav som hadde forfall før lokalet ble stengt av kommunen. Krav fra Ringerikekraft etter lokalet ble stengt, mener retten imidlertid at Braathen Eiendom AS må dekke. Det samme gjelder utgifter til forsikring. Retten mener følgelig at New York Pizza AS skjønnsmessig har krav på å dekket til sammen kr. 35 000 for denne posten.

New York Pizza krever også få dekket et inntektstap på kr. 2 millioner. Når det gjelder det indirekte inntektstapet, foreligger det lite historisk regnskapsdokumentasjon å basere inntekspotensialet til New York Pizza på. Det er ikke fremlagt opplysninger om hva som var omsetningen for restauranten fra den åpnet i juni 2018 til den ble stengt i desember 2018. Omsetningstall for tilsvarende restaurantvirksomhet som styreleder hadde på Nannestad før han åpnet en restaurant i Hønefoss, kan etter rettens vurdering ikke automatisk legges til grunn for restauranten i Hønefoss. For 2016 og 2017 hadde videre restaurantdriften på Nannestad driftsunderskudd. Retten har følgelig ikke opplysninger om New York Pizza ville hatt positive eller negative inntektstall om de hadde fått drive restauranten i Hønefoss som forutsatt. I mangel av tilstrekkelig dokumentasjon for å vurdere inntekspotensialet til New York Pizza AS, finner retten at det ikke kan tilkjennes erstatning for et inntektstap kun på skjønnsmessig grunnlag. New York Pizza AS tilkjennes følgelig ikke erstatning for et inntektstap.

Retten legger videre til grunn at New York Pizza AS hadde plikt til å begrense sitt inntektstap, jf. husleieloven § 2-14 fjerde ledd. Tapsbegrensningsplikten får imidlertid ikke virkning allerede fra desember 2018. Etter rettens syn hadde New York Pizza god grunn til å vente med å heve avtalen. Retten mener imidlertid at New York Pizza AS som en profesjonell aktør, burde ha hevet leiekontrakten tidligere enn det som faktisk ble gjort. Varsel om heving ble sendt 6. oktober 2021 og krav om heving ble fremsatt i stevningen 21. desember 2021, det vil si tre år etter at bygget restauranten ligger i, ble stengt av

kommunen. Retten mener likevel at det ikke er grunnlag for å avkorte erstatningen som følge av tapsbegrensningsplikten. Dette da New York Pizza AS ikke har fått medhold i å få erstattet et inntektstap for selskapet for perioden etter at Stabells gate 1 ble stengt. Det er etter dette ikke nødvendig for retten å vurdere om leietaker skulle ha sørget for å få eventuelle inntektstap/driftstap forsikret, slik Braathen Eiendom AS anfører med henvisning til leiekontraktens punkt 16.

Retten fastsetter New York Pizza AS sin erstatning etter dette til kr. 265 000.

Retten vil videre vurdere om erstatningskravet likevel må bortfalle på grunn av foreldelse.

*Er erstatningskravet foreldet?*

New York Pizza AS har ikke kunnet drive restaurant i leielokalet da det har vært stengt av offentlige myndigheter siden 7. desember 2018. New York Pizza AS tok ut stevning i saken med krav om erstatning på grunn av vesentlig mislighold 21. desember 2021, tre år og to uker etter at bygget ble stengt. Spørsmålet er om foreldelsesfristen på tre år var utløpt på tidspunktet for når stevningen ble tatt ut. Den alminnelige foreldelsesfristen er 3 år, jf. foreldelsesloven § 2. Partene er enige om at det er denne fristen som får anvendelse i vår sak.

Foreldelsesfristens startpunkt er regulert i foreldelsesloven § 3. Bestemmelsens hovedregel er at foreldelsesfristen «regnes fra den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse», jf. første ledd. Foreldelsesloven § 3 nr. 2 inneholder en bestemmelse om friststart for krav oppstått som følge av kontraktsrettslig mislighold. Slike krav foreldes «fra den dag da misligholdet inntreffer».

Det har vært omstridt i rettspraksis og juridisk litteratur når friststart for foreldelsesfristen ved vesentlig mislighold starter. Retten viser her til Foreldelse av fordringer, Anne Cathrine Røed, 2019, side 241 hvor det fremkommer følgende:

Man kan imidlertid også si det slik at det er først når det foreligger et vesentlig mislighold, at det objektivt sett er grunnlag for å konstatere hevning, således at man ser hen til det konkrete misligholdskrav man står overfor, og lar fristen for krav som først oppstår ved hevning, løpe fra det tidspunkt misligholdet er vesentlig. Uttalelsene i Rt. 2000 s. 679 Ideal, Rt. 2002 s. 286 KPMG og Rt. 2002 s. 696 Nebb om at foreldelsesloven § 3 nr. 2 må anses som en presisering av den alminnelige bestemmelsen i § 3 nr. 1, støtter opp om en slik betraktning. Keiserud har tatt til orde for et slikt syn for så vidt gjelder misligholdskrav som forutsetter vesentlig mislighold generelt. Det samme gjelder Hagstrøm, Krüger og undertegnede.

Retten legger dette til grunn for vår sak. Stevningen vedrørende krav om erstatning ble fremmet 21. desember 2021. Bygget leielokalet lå i ble stengt av Ringerike kommune fra 7. desember 2018. Retten mener det ikke forelå et vesentlig mislighold av partenes kontrakt fra Braathen Eiendom AS sin side allerede den 21. desember 2018, som igjen ga New York Pizza AS grunnlag for å heve avtalen og kreve erstatning. På dette tidspunktet

var det fortsatt muligheter for at kravene fra kommunen som lå til grunn for å stenge bygningen, ble oppfylt av Braathen Eiendom AS. Retten mener etter dette at erstatningskravet ikke er foreldet. Det er videre ikke nødvendig for retten å vurdere om New York Pizza reklamerte for sent, jf. husleieloven § 2-8. Retten mener siste punktum i bestemmelsen kommer til anvendelse og viser til drøftelsen over. Dette betyr at det ikke gjelder en reklamasjonsfrist i vår sak.

Oppsummeringen av hovedkravet er at vilkårene for å heve leiekontrakten 24. september 2017, er oppfylt. New York Pizza AS har krav på erstatning fra Braathen Eiendom AS på kr. 265 000 som selskapet plikter å betale innen to uker fra forkynnelse av denne dommen.

#### Motkrav

Dette erstatningskravet knytter seg til anført manglende betaling fra New York Pizza AS sin side for leie av lokalet og parkeringsplass, fellesutgifter, manglende refusjon av vann- og avløpsutgifter og ubetalte strøm- og utgifter for perioden 1. oktober 2017 til 31. desember 2018.

Retten vil først vurdere om dette kravet er foreldet eller ikke.

#### *Er erstatningskravet foreldet?*

New York Pizza AS krever å få dekket forfalte krav frem til og med utløpet av 2018. Krav om dette ble fremmet ved motsøksmålet som ble tatt ut 23. februar 2022.

Den alminnelige foreldelsesfristen er 3 år, jf. foreldelsesloven § 2. Partene er enige om at det er denne fristen som får anvendelse for motkravet. Foreldelsesfristens startpunkt er regulert i foreldelsesloven § 3. Bestemmelsens hovedregel er at foreldelsesfristen «regnes fra den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse», jf. bestemmelsens nr. 1. Etter samme bestemmelse nr. 2 regnes foreldelsesfristen fra den dag misligholdet inntreffer.

Den nærmere fastsettelse av det tidspunkt fordringshaver tidligst kan fremsette påkrav, vil bero på kravets art, herunder stiftelsesgrunnlaget, lov, sedvane eller alminnelige rettsprinsipper. I foreliggende sak regulerer leiekontrakten mellom partene forfall. Det følger av partenes kontrakt punkt 6 at leien «skal betales fra overtakelsen 01.10.2017.». Det følger videre av kontraktens punkt 7.1 følgende:

Leien utgjør **Kr. 19.000 \*\*\*nittentusen kroner00/100\*\*\* pr. måned** med en samlet beregnet årsleie på **Kr. 228.000\*\*\* tohundreogtjueåttentusen kroner00/100\*\*\***. Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 01. i hver måned med **Kr.19.000 \*\*\*nittentusen kroner00/100\*\*\***.

I tillegg til leien betaler leietakeren en forholdsmessig andel av eiendomens fellesutgifter. Fellesutgiftene omfatter bl.a. drift av heisen (service, vedlikehold, strøm og alarmanlegg), strøm- og utgifter til oppvarming av trappeoppgangen, lys i trappeoppgangen og utelys i Møllegården, samt renhold av trappeoppgangen.



Til dekning av fellesutgifter er leietakerens andel fastsatt til et fast beløp på **Kr. 1.000 pr. måned.**

Leietakeren leier også en parkeringsplass for en personbil på anvist sted i Møllegården (på venstre side av inngangsdøren). Leien utgjør **Kr. 1.000 pr. måned** og betales samtidig med leien for næringslokalet.

Totalt beløp for leie av næringslokalet, parkeringsplassen og fellesutgiftene beløper seg til **Kr. 21.000,00\*\*\* tjuentusen kroner00/100\*\*\* pr. måned.** Beløpet forfaller til betaling forskuddsvis den 01. hver måned.

Leietakeren får 100 % fradrag i leien for næringslokalet; dvs. **Kr. 19.000,00\*\*\*nittentusen kroner00/100\*\*\* pr. måned** i perioden fra overtakelsen av lokalet den 01. oktober 2017 til og med den 30. november 2017.

Fra den 01. desember 2017 til og med 30. november 2020, dvs. 36 måneder plikter leietakeren å betale leie som beløper seg til **Kr.**

**12.000,00\*\*\*tolvtusen kroner00/100\*\*\* pr. måned.** Dette innebærer at leietakeren gis et fradrag i leien på **Kr. 7.000,00\*\*\*syvtusen kroner00/100\*\*\* pr. måned** fra 01. desember 2017 til og med 30. november 2020.

Leietakeren tilstås dermed et samlet fradrag i leien i begge periodene, dvs. fra 01. oktober 2017 til og med den 30. november 2020 som beløper seg til **Kr.**

**290.000,00\*\*\*tohundreogtittusen kroner00/100\*\*\*. \*\*\*.**

Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 01. i hver måned med Kr. 19.000.

[...]

I perioden fra overtakelsen av lokalet den 01. oktober 2017 og til og med den 30. november.2017 plikter leietakeren å betale leie for parkeringsplassen og fellesutgiftene; dvs. **Kr. 2.000,00 pr. måned.**

Fra 01. desember.2017 til og med 30. november 2020 plikter leietakeren å betale leie for næringslokalet med **Kr. 12.000 pr. måned** med tillegg av leie for parkeringsplassen med **Kr. 1.000**, samt for fellesutgiftene med **Kr. 1.000**, tilsammen **Kr. 14.000,00\*\*\*fjortentusen kroner00/100\*\*\* pr. måned.**

I perioden fra 01. desember 2020 til den 01. oktober 2027 plikter leietakeren å betale avtalt leie for næringslokalet med **Kr. 19.000,00\*\*\*nittentusen kroner00/100\*\*\* pr. måned**, med tillegg av leie for parkeringsplassen med **Kr. 1.000 \*\*\*ettusen kroner00/100\*\*\* pr. måned**, samt for fellesutgiftene med **Kr. 1.000\*\*\*ettusen kroner00/100\*\*\* pr. måned.**

**Totalbeløp å betale den 01. hver måned beløper seg til Kr. 21.000,00\*\*\*tjuentusen kroner00/100\*\*\*.**

Retten mener foreldelsesfristen startet når misligholdet inntrådte. I leiekontrakten ble det avtalt en betalingsfrist. Fristen starter først når denne fristen løper ut, jf. blant annet Rt. 2013 side 1476. Det fremkommer av avtalen at leietaker plikter å betale for ulike elementer

av leien/utgifter, noe fra 1. oktober 2017 og andre fra 1. desember 2017. New York Pizza AS pliktet etter avtalen videre å betale forskuddsvis den første hver måned, jf. avtalens punkt 7.1 første avsnitt.

Påkrav/erstatningskravet for betalingsmisligholdet i henhold til avtalen ble først fremsatt i motkravet datert 23. februar 2022. Det vil si at det ble fremsatt senere enn tre år etter foreldelsesfristens oppstart. Erstatningskravet er som utgangspunkt derfor foreldet på dette grunnlaget.

Under enhver omstendighet mener retten at erstatningskravet er bortfalt på grunn av passivitet. Om kravet er bortfalt på grunn av passivitet, må avgjøres etter en helhetsvurdering av de konkrete omstendigheter i saksforholdet, der en rekke momenter vil inngå, jf. blant annet HR-2018-383-A. Det følger av denne dommen at «Sentralt står om kravshaveren har hatt en særlig oppfordring til å gjøre kravet gjeldende tidligere enn han gjorde, og om skyldneren har hatt et særlig behov for å innrette seg på at kravet enten ikke eksisterer eller ikke blir forfulgt. Vurderingen må skje i lys av de forventninger til gjensidig lojalitet som avtaleforholdet har skapt.»

Rettstap etter passivitetsregler er i alminnelighet ment som en sikkerhetsventil i tilfeller av langvarig og klanderverdig passivitet. Det avgjørende for passivitetsreglene er når Braathen Eiendom AS hadde positiv kunnskap om de forhold som er grunnlaget for kravene fra deres side. Retten viser her til det som er sitert fra leiekontraktens punkt 7.1. over.

Det følger av leiekontrakten punkt 7.1 siste avsnitt at leien «betales uoppfordret da utleier ikke sender ut giroer på forhånd.» Aktuelt kontonummer fremkommer også av leiekontrakten. Bevisførselen har imidlertid vist at New York Pizza AS ved flere anledninger etterspurte faktura for å betale husleien. Ved e-poster 14. august 2018, 27. august 2018 og 19. september 2018 etterspurte New York Pizza AS dette og opplyste om at faktura var nødvendig for regnskapet til selskapet. Det fremkommer av siste e-post som nevnt at det også hadde vært flere samtaler mellom partene, og at Braathen Eiendom AS hadde lovet å sende faktura. Retten finner det imidlertid ikke sannsynliggjort at dette ble fulgt opp. Retten mener at når Braathen Eiendom AS fikk spesifikk oppfordring om å sende faktura, burde Braathen Eiendom AS som en profesjonell aktør som et minimum besvart disse oppfordringene og vist til at kontrakten ikke la opp til en slik ordning.

Heller ikke da New York Pizza AS ved flere anledninger ba om å få faktura for å betale husleie, ble dette fulgt opp med krav om betaling. Først ved e-postene 17. og 18. desember 2020 kom Braathen Eiendom AS med betalingspåminnelser overfor New York Pizza AS når det gjelder husleie, dekning/manglende refusjon for fellesutgifter, manglende refusjon av vann- og avløpsutgifter og ubetalte strøm- og varmeutgifter. Retten finner det ikke sannsynliggjort at Braathen Eiendom AS fulgte dette opp igjen før ved tilsvaret til hovedkravet/stevning i motkravet i februar 2022. Retten mener på denne bakgrunn at Braathen Eiendom AS har tapt retten til å kreve erstatning for husleiekrav med videre også på grunnlag av ulovfestede

passivitetsregler. Det vises i tillegg til at bygget hvor leieobjektet ligger har vært stengt av offentlige myndigheter siden desember 2018, og at leietaker på bakgrunn av dette samt manglende oppfølging av krav om betaling fra Braathen Eiendom AS etter desember 2020, har innrettet seg på at kravene fra Braathen Eiendom AS ikke ble forfulgt.

Braathen Eiendom AS anfører at erstatningskravet likevel ikke er foreldet på grunn av det som Braathen Eiendom AS skrev i tilsvaret til motkravet, jf. foreldelsesloven § 14. Braathen Eiendom AS på sin side anfører at dette ikke kan vekke en allerede utgått foreldelsesfrist til live. I tilsvaret til motkravet 25. mai 2022 uttalte Braathen Eiendom AS blant annet følgende:

Saksøkte bestrider kravets størrelse, men aksepterer både leie, strøm og vann og kloakkutgifter frem til lokalet ble stengt av kommunen. Han bestrider samtlige krav fra saksøker oppstått etter at lokalet var stengt.

Saksøker aksepterer videre at saksøkerens krav frem til lokalet ble stengt, kan motregnes i hans krav på erstatning for lidt tap.

Saksøker bestrider videre at han skal betale forsinkelsesrenter. Han begrunner det med at han har flere ganger etterlyst fakturaer fra saksøker så han kunne innta disse i sitt regnskap. Han mottok ikke fakturaene fra saksøker.

Samtidig nedla New York Pizza AS påstand om frifinnelse av erstatningskravet oppstått etter at lokalet ble stengt av kommunen. Ved New York Pizza AS sitt neste prosesskriv, prosesskriv 26. september 2022, påberopte selskapet seg foreldelse av erstatningskravet.

Det følger av foreldelsesloven § 14 at foreldelse «avbrytes når skyldneren overfor fordringshaveren uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner forpliktelsen, så som ved løfte om betaling eller ved å betale rente». Når foreldelse avbrytes ved erkjennelse etter § 14, løper en ny foreldelsesfrist fra erkjennelsen eller fra den senere dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse, jf. foreldelsesloven § 20. Høyesterett har kommentert forståelsen av foreldelsesloven § 14 i flere avgjørelser. Det rettslige vurderingstemaet fremgår blant annet av HR-1999-63-B og HR-1997-275-K, jf. også HR-2015-1222-A avsnitt 34 følgende.

Foreldelsesloven § 14 hjemler primært fristavbrudd *før* foreldelsesfristens utløp. I vår sak kom New York Pizza AS sine merknader etter at foreldelsesfristen hadde utløpt. En eventuell erkjennelse *etter* at foreldelse har funnet sted vil normalt ikke anses å innebære at fordringen vekkes til live igjen. Skal dette være tilfelle, må det foreligge en uttrykkelig re-forpliktelse eller at det gis et bevisst avkall på å påberope foreldelse. Det følger av juridisk litteratur, Foreldelse av fordringer, 2019, Anne Cathrine Røed, side 578 følgende:

En erkjennelse virker bare fristavbrytende dersom den kommer *før* foreldelsesfristen er utløpt. Dette fremgår ikke uttrykkelig av lovbestemmelsen, men følger forutsetningsvis av hele foreldelsesinstituttet, idet det er et grunnleggende prinsipp

med hensyn til alle fristavbruddsreglene. All fristforlengelse forutsettes å skje før fordringen foreldes. Etter at foreldelse har inntrådt, er det ikke lenger noen frist å forlenge, da fordringen er bortfalt som foreldet. Utgangspunktet er således at en skyldner normalt ville kunne erkjenne at en omtvistet fordring var reell, uten å bli pålagt en rettslig plikt til oppfyllelse, etter at fordringen er foreldet. En slik erkjennelse medfører ikke at fordringen vekkes til live igjen, med mindre det er snakk om en selvstendig re-forpliktelse eller et uttrykkelig og bevisst avkall på at fordringen er foreldet, som omtalt i pkt. 6 i kommentaren til foreldelsesloven § 28. Kravene til re-forpliktelse må imidlertid anses strenge, idet det forutsetter at det etableres et nytt rettsgrunnlag.

Spørsmålet i vår sak er om uttalelsen som nevnt over i tilsvaret til motkravet er å anse som en uttrykkelig re-forpliktelse som gjør at foreldelsesfristen begynner på nytt, selv om den egentlig hadde utløpt.

På bakgrunn av de strenge krav som gjelder for en re-forpliktelse på dette punkt, mener retten at dette ikke er tilfellet i vår sak. Når foreldelse alt har inntruffet, stilles det langt strengere krav til en re-forpliktelse enn det man gjør ved vurderingen av om det foreligger en fristavbrytende erkjennelse, jf. blant annet LH-1997-393 og Foreldelse av fordringer, Anne Cathrine Røed, 2019, side 995.

Det følger videre av Foreldelse av fordringer, Anne Cathrine Røed, 2019, side 995 at det må stilles de samme krav til en erklæring om å frafalle foreldelsesinnsigelsen som til gyldige viljeserklæringer ellers. I dette ligger det at man må kunne utlede et krav til bevissthet fra skyldnerens side – slik at skyldneren er innforstått med at fordringen i utgangspunktet er foreldet. I dette ligger videre at det er først de bevisste tilsagn, der skyldneren har vært innforstått med at han ikke lenger var forpliktet til å betale, det er naturlig å betegne som bindende avkall/re-forpliktelser. Retten mener dette er en forutsetning for en re-etablering, og viser her blant annet til avgjørelsen fra Eidsivating lagmannsrett, RG 2006 side 1409.

Retten mener at merknadene til Braathen Eiendom AS som nevnt over ikke uttrykkelig viser at New York Pizza AS bevisst påtok seg en erstatningsforpliktelse for et krav som allerede var foreldet. Senere prosesskriv fra New York Pizza AS underbygger dette. Det foreligger etter rettens vurdering ikke et bevisst avkall på å påberope seg foreldelse i vår sak. Retten mener følgelig at Braathen Eiendom AS sine merknader i tilsvaret til motkravet, ikke er å anse som en re-etablering av et allerede foreldet motkrav.

Retten mener etter dette at motkravet er foreldet og New York Pizza AS skal frifinnes for motkravet. Det vil etter dette ikke være nødvendig for retten å vurdere om vilkårene for erstatning er oppfylt, herunder om vilkårene for å heve leiekontrakten på grunn av anført vesentlig mislighold fra New York Pizza AS sin side. Det samme gjelder kravet om at Braathen Eiendom AS skal gis rett til å trekke fra en eventuell erstatningssum fra depositumet.

New York Pizza AS blir å frifinne for motkravet.

### Sakskostnader

Vår sak gjelder flere krav mellom samme parter, og det er da det samlede utfallet som er avgjørende for kostnadsoppgaven, jf. tvisteloven § 20-2 annet ledd annet punktum.

Etter tvisteloven § 20-2 første ledd har en part som har vunnet saken, krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten. Etter annet ledd er saken vunnet, blant annet hvis parten har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige. Utgangspunktet for vurderingen vil være partenes påstander for retten, sammenholdt med rettens resultat. Om kriteriet «medhold fullt ut eller i det vesentlige», jf. tvisteloven § 20-2 andre ledd, skriver Schei m. fl, Tvisteloven Lovkommentar i note 2.1 til § 2-2 (Juridika, bekreftet ajour per 1. september 2022):

Spørsmålet om saken er vunnet fullt ut eller i det vesentlige, må først og fremst avgjøres ut fra hvor stor del av det eller de krav saken gjelder, parten har fått medhold i, jf. Rt-2014-731 avsnitt 16. Man kan likevel ikke nøye seg med å se på differansen mellom påstandsbeløpet og domsresultatet. Også den relative betydningen av differansen bør vurderes, se Rt-2010-727 avsnitt 19, hvor differansen på kr 90 591 bare utgjorde 8,6 prosent av påstandsbeløpet. Både i denne og i flere andre avgjørelser er det fremhevet at det må foretas en bredere vurdering hvor det legges vekt på hvor tyngdepunktet i saken ligger, herunder hvilke deler av saken som har tatt lengst tid under hovedforhandlingen og krevd mest saksforberedelse, jf. Rt-2014-731 avsnitt 16, Rt-2013-232 avsnitt 21 og Rt-2011-699 avsnitt 32. Hvis tyngdepunktet i en erstatningssak har ligget i spørsmålet om hvorvidt ansvarsgrunnlag foreligger, vil man kunne akseptere et større avvik mellom påstand og domsbeløp, jf. Rt-2010-875 avsnitt 25 og Rt-2010-508 avsnitt 18, jf. også Rt-2013-232 avsnitt 20.

Når det gjelder motkravet har New York Pizza AS vunnet saken fullt ut ved at kravet er foreldet, og ved at selskapet frifinnes. Den totale økonomiske rammen for erstatningskravet i motkravet var per 8. februar 2022 på kr. 240 126,87. Ytterligere forsinkelsesrenter tilkommer i tillegg etter dette tidspunktet. Når det gjelder hovedkravet har New York Pizza har vunnet frem med at vilkårene for erstatning er oppfylt, herunder at selskapet hadde rett til å heve kontrakten mellom partene på grunn av vesentlig mislighold. Selskapet har også fått medhold i at de har krav på erstatning, men New York Pizza har ikke fullt ut vunnet frem med erstatningssummens størrelse. Selskapet har krevd om lag kr. 3 millioner i erstatning. Selskapet får imidlertid kun dekket kr. 265 000 av dette som tilsvarer om lag 9 prosent av det de har anført de har krav på å få erstattet. Endelig har New York Pizza vunnet frem med anførselen om at erstatningskravet ikke er foreldet. Braathen Eiendom har på sin side tapt når det gjelder motkravet samt hovedkravet, bortsett fra når det gjelder anførsler knyttet til erstatningssummens størrelse.

For verken hovedkravet eller motkravet er det slik at erstatningskravenes størrelse har vært tyngdepunktet i saksforberedelsen. Tyngdepunktet for retten vedrørende begge krav har

vært om det forelå et ansvarsgrunnlag (vesentlig mislighold av leiekontrakten) samt om kravene var foreldet. Dette gjenspeilet også tidsbruken under hovedforhandlingen. Retten har derfor, etter en helhetsvurdering og på bakgrunn av det som fremkommer over, kommet til at New York Pizza har «fått medhold fullt ut eller i det vesentlige» og derfor har «vunnet saken» i relasjon til tvisteloven § 20-2.

Etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd har den part som har vunnet saken, krav på full erstatning fra motparten for sine sakskostnader så langt disse har vært rimelige og nødvendige, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd. Retten har vurdert unntaksbestemmelsen i tvisteloven § 20-2 tredje ledd, men kan ikke se at tungtveiende grunner gjør det rimelig å fritta Braathen Eiendom for kostnadsansvaret.

New York Pizza har lagt frem en kostnadsoppgave for tingretten i samsvar med tvisteloven § 20-5 tredje ledd. Sakskostnadskravet for hovedkravet utgjorde kr. 175 816. Merverdiavgift er ikke krevd. Beløpet er i sin helhet salær for 107 timers arbeid til en gjennomsnittlig timepris på ca. kr. 1650.

Braathen Eiendom har protestert mot kravet og anført at dette er altfor høyt. Dette gjelder særlig kravet som knytter seg til arbeid frem til stevning på 14 timer og arbeid frem til hovedforhandling på 67 timer.

Det følger av tvisteloven § 20-5 første ledd at det kun er rimelige og nødvendige utgifter som skal tilkjennes. Retten finner at verken timetallet eller kostnaden overstiger det som er rimelig og nødvendig i en sak som vår, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd. Det vises her også til at motpartens sakskostnadskrav er langt høyere, selv om motparten var selvprosjederende frem til like før hovedforhandling ble berammet første gang. Det fremkommer av Braathen Eiendom AS sin kostnadsoppgave at de har brukt 110,5 timer frem til hovedforhandling med en høyere timespris enn motparten. Totalt har Braaten Eiendom AS brukt 128 timer og kostnadsoppgaven lyder på kr. 486 375.

Retten mener at sakskostnadsoppgaven til New York Pizza AS er rimelige og nødvendige kostnader i saken som Braathen Eiendom AS pålegges å dekke.

Dommen er avsagt etter lovens frist på grunn av stor arbeidsbyrde.

## DOMSSLUTNING

### *Hovedkrav*

Braathen Eiendom AS dømmes til å betale 265 000 – tohundreogsekstifem – kroner i erstatning til New York Pizza AS innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

### *Motkrav*

New York Pizza AS frifinnes.

### *Begge*

I sakskostnader betaler Braathen Eiendom AS til New York Pizza AS 175 816 – etthundreogsyttifemåttehundreogseksten – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Retten hevet

Lena Fagervold

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

## Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

### Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

### Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

### Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klart at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

### Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

### Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen



Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

### **Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett**

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.