

BOLIGLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Kandidatnr: 191

Veileder: Gert-Fredrik Malt

Leveringsfrist: 25.april

Til sammen 17971 ord

Dato 24.04.03

Innholdsfortegnelse

1	<u>INNLEDNING</u>	1
1.1	HOVEDEMNE: HVA ER OMFANGET AV BOLIGLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT ETTER HUSLEIELOVEN AV 1999.	1
1.1.1	EMNET I SAMFUNNSMESSIG SAMMENHENG	1
1.2	AVGRENSNINGER	2
1.2.1	AVGRENSNING MOT LEIE AV LOKALE	2
1.2.2	AVGRENSNING MOT ANDELSEIERS LEIE AV EN TILKNYTTET BORETTSLAGSLEILIGHET	2
1.2.3	AVGRENSNING MOT LEIEFORHOLD REGULERT AV HUSLEIELOVEN AV 1939	3
1.2.4	AVGRENSNING MOT OBLIGASJONSLEIEFORHOLD	3
1.3	RETTSKILDEBILDET	3
1.3.1	LOVENS ORDLYD	3
1.3.2	FORARBEIDER	4
1.3.3	RETTSPRAKSIS	4
1.3.3.1	Rettspraksis fra den nye husleieloven	4
1.3.3.2	Rettspraksis fra Husleieloven av 1939	4
1.3.4	ANDRE RETTSAVGJØRELSER - HUSLEIETVISTUTVALGETS AVGJØRELSER	5
1.3.5	AVTALEPRAKSIS?	5
1.3.6	JURIDISK LITTERATUR	5
1.3.7	REELLE HENSYN	6
2	<u>GENERELT OM LEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT</u>	7
2.1	KORT FREMSTILLING AV HUSLEIELOVENS § 5-3.	7
2.2	HENSYN BAK REGLENE	7
2.3	REALPLIKT OG BETALINGSPLIKT	9
2.4	AVTALEFRIHETEN	10
2.5	VEDLIKEHOLDSPLIKTEN VED FREMLEIE	11
2.6	DEN VIDERE FREMSTILLING	13
3	<u>HVA SKAL LEIER VEDLIKEHOLDE?</u>	13

3.1	NEDSLAGSFELTET FOR LEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT	13
3.2	SKILLET, DEL ELLER IKKE DEL AV DEN FASTE EIENDOM	14
3.3	GJENSTANDER SOM ER EN DEL AV DEN FASTE EIENDOM	15
3.3.1	DØRLÅSER	15
3.3.2	KRANER	15
3.3.3	VANNKLOSETTER	15
3.3.4	ELEKTRISKE KONTAKTER	17
3.3.5	ELEKTRISKE BRYTERE	17
3.3.6	VARMTVANNSEBEHOLDERE	18
3.3.7	ER OPPREGNINGEN UTTØMMENDE?	19
3.4	GJENSTANDER SOM IKKE ER EN DEL AV DEN FASTE EIENDOMMEN	21
3.4.1	INVENTAR OG UTSTYR	22
4	<u>ARBEID SOM OMFATTES AV LEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT</u>	<u>22</u>
4.1	VEDLIKEHOLDSBEGREPET	22
4.1.1	HVA KARAKTERISERER ET VEDLIKEHOLDSARBEID?	23
4.1.2	FØRHØLDET TIL UTSKIFTNING	24
4.1.2.1	Hva er utskiftning?	24
4.2	UNNTAK	26
4.2.1	HVA ER TILFELDIG SKADE?	26
4.3	FØRHØLDET MELLOM VEDLIKEHOLD OG FORANDRING	28
5	<u>HVILKE KRAV MÅ STILLES TIL VEDLIKEHOLDSARBEIDETS RESULTAT OG UTFØRELSE?</u>	<u>29</u>
5.1	INNLEDNING	29
5.2	RESULTATET AV VEDLIKEHOLDSARBEIDET	29
5.2.1	I AVTALENS LØP	29
5.2.2	VED TILBAKELEVERING	30
5.2.3	SAMMENHENGEN MELLOM LØPENDE OG AVSLUTTENDE VEDLIKEHOLD	32
5.2.4	DE FELLES KRAV TIL RESULTAT	34
5.2.4.1	I samme stand som ved overtakelsen	34
5.2.4.2	Unntak for forringelse som skyldes alminnelig slit og elde	34
5.3	KRAV TIL UTFØRELSEN AV VEDLIKEHOLDET	35
5.4	RESULTAT- ELLER OMSORGSFORPLIKTELSE	37

6	<u>NÅR MÅ VEDLIKEHOLDET UTFØRES?</u>	37
6.1	INNLEDNING	37
6.2	FØR TILBAKELEVERING	38
6.3	I AVTALENS LØP	38
7	<u>SANKSJONER VED LEIERS MISLIGHOLD AV VEDLIKEHOLDSPLIKTEN</u>	40
7.1	MISLIGHOLD	40
7.1.1	MISLIGHOLD I AVTALENS LØP	40
7.1.2	MISLIGHOLD VED TILBAKELEVERING	41
7.1.3	SÆRLIG OM REKLAMASJON VED MISLIGHOLDT VEDLIKEHOLDSPLIKT	41
7.2	RETNING	43
7.3	OPPSIGELSE	45
7.4	HEVING	45
7.5	ERSTATNING	47
7.5.1	OBJEKTIVT ANSVAR	47
7.5.2	KONTROLLANSVARET	48
7.5.3	SKYLDANSVARET	50
8	<u>AVSLUTNING</u>	50
8.1	KORT OM BRUKERVENNLIGHET	50
	<u>LITTERATURLISTE</u>	52
	<u>DOMSREGISTER</u>	53

1 Innledning

1.1 Hovedemne: Hva er omfanget av boligleiers vedlikeholdsplikt etter Husleieloven av 1999.

1.1.1 Emnet i samfunnsmessig sammenheng

Ifølge Folke- og boligtellingsen i 2001¹ blir 13 % av alle landets boliger leiet av privatpersoner. For alle disse leierne er målet å bo rimelig og trygt. For å oppnå dette målet er det viktig at de kjenner hvilke rettigheter og hvilke plikter de har i husleieforholdet. Dette har man forsøkt å redegjøre for i husleieloven. Lovverket er imidlertid ikke så tydelig og utfyllende som man skulle ønske.

I leieforhold mellom næringsdrivende er partene ofte ressurssterke og har tilgang til juridisk bistand. Uklarheter og mangler vil derfor ofte avhjelpes. Det samme kan ikke nødvendigvis sies om boligleiere. Få bruker juridisk bistand ettersom dette koster mye penger. Man velger kanskje heller å ta en sjanse. Dette på tross av at de sosiale konsekvensene de risikerer ved mislighold er alvorlige (se utkastelse el.).

Det er boligleiers vedlikeholdsplikt etter den nye husleieloven jeg i det videre skal behandle. Vedlikeholdsplikten er den mest omfattende biforpliktelsen boligleier har etter husleieloven. Loven inneholder bestemmelser som regulerer denne plikten men ikke alle relevante sider av plikten fremgår like klart. Meningen med denne oppgaven er således å fjerne noen av de uklarhetene som ligger i lovens angivelse av leiers plikter, for derved å gi boligleiere en større grad av botrygghet. Nyten av en avklaring her vil for øvrig også komme utleiere av bolig til gode idet de vet hva som kan forventes av vedlikehold fra sine leiere.

¹ Tall hentet fra Statistisk sentralbyrås nettside.

1.2 Avgrensninger

Leiers vedlikeholdsplikter i husleieforhold er et emne som favner vidt. En full redegjørelse vil omfatte alle leieforhold der kontraktens objekt er en bygning og rettsstiftelsen er en midlertidig bruksrett til denne, mot vederlag. I tillegg anses enkelte kontraktsforhold der bruksretten ikke er midlertidig, som husleieforhold. Det skal ikke gis en full oversikt over leiers vedlikeholdsplikter for alle disse kontraktsforholdene. Oppgaven skal kun behandle den nye husleielovens regler om boligleiers vedlikeholdsplikt. I det følgende belyses de ulike avgrensningene.

1.2.1 Avgrensning mot leie av lokale

Husleieloven av 26. mars 1999 nr.17, herunder § 5-3, 2. ledd om leiers vedlikeholdsplikt, gjelder for leie av ”husrom” jfr. § 1-1, 1. ledd. Dette inkluderer leie av husrom som ”fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse” - videre kalt bolig - og leie av lokale, se § 1-1, 5. ledd. Oppgaven avgrenses mot leie av lokale da det ved avtaler om leie av lokale, i større grad enn ved avtaler om leie av bolig, avtales alternativ fordeling av vedlikeholdspliktene. Bakgrunnen for dette er at lovens fordeling av vedlikeholdspliktene gjerne passer bedre på boligleie enn på lokaleleie. Likevel vil innholdet av lovens deklatoriske regler være relevant for lokaleleie som bakgrunnsrett. Men behovet for en presisering av rettstilstanden er ikke den samme som ved boligleieavtaler.

1.2.2 Avgrensning mot andelseiers leie av en tilknyttet borettslagsleilighet

Husll. § 5-3 gjelder i utgangspunktet for leieforhold der leieren, i kraft av å være andelseier, leier en leilighet av borettslaget jfr. Borettslagsloven av 4. februar 1960, nr. 2 § 34, 1. og 2. ledd. I slike avtaler er det imidlertid vanlig at alt indre vedlikehold, ved avtale, pålegges andelseier, se Christian Fr Wyller, Boligrett, 4 reviderte utgave, 2000 (heretter Wyller 2000) s. 202. I Ot.prp nr. 30 (2002-2003) s. 343 om ny borettslagslov er det også foreslått egne regler om andelseiers vedlikeholdsplikt i § 5-12. Reglene gir andelseieren en større del av det indre vedlikeholdet enn det husll. § 5-3 gjør. Idet nye bestemmelser om vedlikeholdsplikt i slike leieforhold er på trappene, er det mindre behov for en redegjørelse for den gamle rettstilstanden. Dette synet utdypes ved at man,

i praksis, likevel ikke fulgte den fordelingen av vedlikeholdspliktene man finner i husll. § 5-3. Det avgrenses derfor mot andelseiers leie av en tilknyttet leilighet i borettslag.

1.2.3 Avgrensning mot leieforhold regulert av Husleieloven av 1939

Husll. § 5-3 er en videreføring av Husleieloven av 16. juni 1939 nr. 6 §§ 18 og 19. Reglene om leiers vedlikeholdsplikt er således nokså like i den gamle og den nye husleieloven. I og med den nye lovens ikrafttredelse er det imidlertid svært få leieforhold som reguleres av den gamle husleieloven. Den vil kun gjelde tidsbestemte husleiekontrakter inngått før den nye lovens ikrafttredelse og leie av bolig mot lån, se note til den gamle husleielovens overskrift. Dette gjør at loven hovedsakelig er interessant i et historisk perspektiv. Det avgrenses derfor mot leieforhold etter husleieloven av 1939.

1.2.4 Avgrensning mot obligasjonsleieforhold

Ettersom lovlige obligasjonsleieforhold kun reguleres av Husleieloven av 1939 avgrenses det mot slike, se husll § 13-2, 5. ledd og § 3-7, 1. ledd.

1.3 Rettskildebildet

I det videre vil jeg kommentere enkelte trekk ved de ulike rettskildene som brukes til å utlede reglene om boligleiers vedlikeholdsplikt etter husleieloven.

1.3.1 Lovens ordlyd

En naturlig språklig forståelse av lovens ordlyd er utgangspunktet ved tolkning av reglene i husleieloven. Hva angår leiers vedlikeholdsplikt gir ikke ordlyden i den nye husleieloven svar på alle spørsmål, ei heller alltid utgangspunkt for tolkning. Andre kontraktslover og ulovfestet kontraktsrett kan da brukes til å supplere ordlyden.

Ordlyden i den gamle husleieloven av 1939 kan også være en kilde for argumenter ved tolkning. Dette fordi reglene i den nye husleieloven, som nevnt i NOU 1993:4 s.60, Lov om husleieavtaler (heretter NOU 1993:4) er ment å være en videreføring av den gamle loven. Å trekke veksler på den gamle loven må likevel gjøres med varsomhet.

Mens den gamle loven var utpreget kasuistisk er den nye loven mer generell. Hvilke deler av den gamle husleieloven som er relevante ved tolkning av den nye husleieloven, må da avgjøres ut fra hva de andre rettskildene hevder er en videreføring av eldre rett.

1.3.2 Forarbeider

Husleielovens forarbeider er ganske konsekvente. Kun få endringer ble foretatt fra husleielovutvalgets innstilling² og frem til loven ble vedtatt³. Dette bærer forarbeidene preg av. Kun NOU 1993:4 behandler rettsspørsmålene med særlig dybde. Den etterfølgende Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) bærer, undertiden, mer preg av å være en fortløpende anerkjennelse av husleielovutvalgets arbeid, fremfor en selvstendig vurdering. Begge er imidlertid nyttige kilder til forklaring av de enkelte bestemmelsene og hva som er søkt oppnådd med loven. De resterende forarbeidene gir i mindre grad argumenter til bruk i tolkningsprosessen.

1.3.3 Rettspraksis

1.3.3.1 Rettspraksis fra den nye husleieloven

Husleieloven av 1999 er relativt ny. På bakgrunn av dette finnes det lite høyesterettspraksis som angår tolkning av husleielovens bestemmelser og ingen som hovedsaklig omhandler boligleiers vedlikeholdsplikt. Underrettspraksis finnes det imidlertid noe av. Underrettspraksis vil også være en relevant kilde ved tolkning av leiers vedlikeholdsplikt vil. Den relative vekten må likevel være mindre enn for rettspraksis fra Høyesterett.

1.3.3.2 Rettspraksis fra Husleieloven av 1939

Som nevnt er den nye husleieloven en videreføring av sin forgjenger. I den grad de sammenfaller vil også tidligere rettsavgjørelser kunne si noe om rettstilstanden i dag. Dette taler for at de har relevans som rettskilde også ved tolkning av den nye husleieloven.

² Utgitt som NOU 1993:4

³ Mer om dette i Wyller 2000, s. 152.

1.3.4 Andre rettsavgjørelser - Husleietvistutvalgets avgjørelser

Husleietvistutvalget er en etat som er et tvisteløsningsorgan i Oslo opprettet ved midlertidig forskrift av 28. september 2000, nr 1020 jfr. husll. § 12-5. Utvalget treffer vedtak i boligleietvister dersom forlik ikke nås. Vedtak truffet i utvalget har rettskraft om de ikke ankes inn for byretten innen en måned jfr. forskr. § 10, 1. ledd.

Husleietvistutvalget fremstår altså som et spesialisert alternativ til forlikrådet, dog slik at det er et forvaltningsorgan, med domstollignende prosess, som treffer vedtak fremfor å avsi dom. Vedtakene bygger på gjeldende husleierett og vil kunne være en kilde ved tolkning av husleieloven. Ettersom ordningen er ganske ny finnes det ikke mange saker som er avsluttet med publisert vedtak. Kun ett vedtak gjelder leiers vedlikeholdsplikt direkte, sak 2002,nr 30⁴.

1.3.5 Avtalepraksis?

Selv uten å ha foretatt en grundig undersøkelse synes det ikke å foreligge en fast praksis på fordelingen av vedlikeholdspliktene i leieforhold⁵. De ulike partsorganisasjoners standardkontrakter fordeler nemlig vedlikeholdspliktene meget forskjellig. Mens leiersiden følger lovens fordeling av vedlikeholdsplikten ønsker utleiersiden å legge hele det indre vedlikeholdet på leier. At utleiersiden nok står sterkere ved valget av kontrakt vil ikke alene medføre at de kravene som må stilles for at noe skal være praksis, bla. omfang og fasthet, vil være oppfylt.

1.3.6 Juridisk litteratur

Det finnes en del litteratur om husleieloven av 1999. Hovedsakelig er dette forbrukerhåndbøker som er veldig enkle, med en tilsvarende mangel på dybde. Av verk med faglig slagkraft finnes blant annet Christian Fr Wyller, Boligrett, 4. reviderte utgave, 2000. Det finnes også en kommentar utgave til husleieloven av bla. Harald S.

⁴ Om denne, se www.htu.no.

⁵ Vel og merke innenfor de rammene oppgaven setter.

Kobbe⁶. Denne er imidlertid ikke god, utover henvisningene til rettspraksis. Som eksempel kan det vises til side 230 der det hevdes at utleier kan kreve avslag i leien om leier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

Om den gamle husleieloven finnes det mer litteratur som er faglig god, se blant annet Arne Kobbe, Husleieloven med rettspraksis og kommentarer, 6. utgave, 1989 (heretter Kobbe 1989). Denne og annen eldre litteratur er nyttig i vurderingen av leiers vedlikeholdsplikt. Se for øvrig litteraturlisten.

1.3.7 Reelle hensyn

Reelle hensyn vil alltid være viktig når skal finne innholdet av en rettsregel. I tradisjonell rettskildelære har man kalt bruken av reelle hensyn for en vurdering av rettsregelens godhet. Særlig universale hensyn vil her komme inn i bildet. Dette vil typisk være hensynet til rettsteknisk gode regler og hensynet til innholdsmessig gode regler. Dette er vurderinger som vil være fruktbare ved tolkning av leiers vedlikeholdsplikter.

En vurdering av regelens konkrete godhet vil også falle inn under bruken av reelle hensyn. En avgjørelse som skal tas vil jo i noen grad være farget av de syn den som skal ta avgjørelsen har. Slike vurderinger vil være vanskeligere å få øye på ettersom de ikke alltid begrunnes med det ene hensynet eller det andre. Det vil derfor kunne by på tvil om det er en vurdering av resultatets godhet eller en formålstolkning som foretas. Dette fordi ikke alle hensyn bak loven er å finne i forarbeidene.

⁶ Kobbes kommentarer til husleieloven, 1 utgave, 2000 (heretter Kobbe 2000).

2 Generelt om leiers vedlikeholdsplikt

2.1 Kort fremstilling av Husleielovens § 5-3.

⁷§ 5-3. Vedlikehold

Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter reglene i lovens kapittel 2.

Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.

Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold etter annet ledd.

Husll. § 5-3 angir lovens fordeling av vedlikeholdsplikter i husleieforhold. Som det fremgår av § 5-3 er leiers vedlikeholdsplikt mindre omfattende enn utleiers. Leier plikter kun å vedlikeholde enkelte gjenstander i husrommet mens utleier må vedlikeholde resten av leieobjektet⁸. Til dette kommer det at utleier i tillegg må utbedre tilfeldig skade på sine ting og forestå utskiftning av gjenstander når det er nødvendig.

2.2 Hensyn bak reglene

Lovteksten i § 5-3 angir ikke direkte hvilke hensyn som ligger bak reglene om vedlikeholdsplikt. Den gir likevel et godt utgangspunkt når man spør hvorfor vi har regler om vedlikeholdsplikt i husleieloven. Vedlikehold vil jo jevnt over være en handling hvorved svakheter ved en gjenstand avhjelpes. En vedlikeholdsplikt kan ut fra dette forklares med en tanke om at verdier skal bevares.

Idet den verdi boligen⁹ representerer for partene bevares, sikres også deler av de boligpolitiske hensyn som ligger bak husleieloven¹⁰. Regler om vedlikeholdsplikt vil jo redusere risikoen for at boligen forringes om den brukes til utleie. Dette vil igjen gjøre det attraktivt for boligeiere å imøtekomme behovet for leieboliger i markedet. For leiere

⁷ Lovtekst hentet fra Lovdata.

⁸ Se bla. Wyller 2000, s. 203.

⁹ Flere av hensynene vil også gjøre seg gjeldene ved lokalleie.

¹⁰ Om disse, se Ot.prp nr. 82 (1997-1998), s. 15.

vil dette igjen skape leiemuligheter men også en større grad av botrygghet. Vedlikehold vil jo kunne forhindre at leieavtaler faller bort på grunn av at husrommet forfaller.

Videre sier ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 15 at hensynet til harmonisering med de andre kontraktslovene ligger bak lovens utforming. I forhold til leiers vedlikeholdsplikt har dette særlig gitt seg utslag i følgene av mislighold. Dette er blant annet en av årsakene til at kontrollansvaret ble innført, fremfor et skyldansvar som opprinnelig var foreslått i NOU.

Neste spørsmål blir så hva som ligger bak den konkrete fordelingen av vedlikeholdspliktene i § 5-3? Det følger av § 5-3 at det er utleier som har den mest omfattende vedlikeholdsplikten. Denne fordelingen stammer fra de tilsvarende reglene i den gamle husleielovens §§ 18 og 19. Et av hensynene bak denne fordelingen var at det var rettsøkonomisk fordelaktig å legge hovedbyrden på utleier. Det ble nemlig antatt at han kunne få utført samme arbeid billigere enn leier, idet han gjerne kjente håndverkere fra tidligere oppdrag, se Christian Fr Wyller, Boligrett, 3. reviderte utgave, 1992 (heretter Wyller 1992) s. 222 og 223. Dette fordi utleiere gjerne var gårdeiere som leide ut til flere. Hensynet vil kanskje ikke gjøre seg så sterkt gjeldende i dag ettersom mange av utleierne på markedet ikke er profesjonelle forvaltere av flere boliger.

Et annet hensyn som ligger bak utleiers omfattende vedlikeholdsplikt er hensynet til eiers råderett. Han må selv kunne bestemme hvordan boligen vedlikeholdes innenfor de rammene avtalen setter. Et eksempel på dette er at utleier har utskiftningsplikten. Riktignok må han betale utskiftningen men det kan utjevnes i leien. Det essensielle er at han kan bestemme egenskapene til den nye gjenstanden og således råde over forutsetningene for en fremtidig forvaltning av boligen.

Ettersom utleier bør ha råderett over boligen og det undertiden er rettsøkonomisk fordelaktig at utleier forestår vedlikehold, kan man spørre hvorfor leier har en plikt til vedlikehold i det hele tatt? Bakgrunnen for dette er blant annet at det er praktisk. Hensynet til praktiske løsninger taler jo for at leier, som har kontinuerlig rådighet over boligen, forestår enkelte vedlikeholdsarbeider. Særlig slike arbeider som kanskje er mindre omfattende men som oppstår ofte, relativt sett. Et annet hensyn som kan tale for det samme kan utledes av regelen om lojalitet i kontraktsforhold. Da leier har den daglige omsorg for utleiers ting bør han ivareta utleiers interesse i at tingen består. En vedlikeholdsplikt for leier vil da ivareta dette hensynet.

Videre må det være på det rene at det ligger et hensyn til prevensjon bak at leiers vedlikeholdsplikt. Leier har jo, i og med vedlikeholdsplikten, et kraftig incentiv til å behandle boligen varsomt. Alternativet er jo at han må utbedre de skader han forårsaker.

At leier bør ha en vedlikeholdsplikt bør altså være klart. Det kan derimot virke noe uklart hvorfor leier har de konkrete vedlikeholdspliktene han har. Ut fra § 5-3, 2. ledds oppregning fremgår det at leiers vedlikeholdsplikt gjelder gjenstander han i det daglige vil bruke aktivt. En lysbryter vil slås av og på daglig, og dører vil låses opp og igjen. Et fellestrekk ved disse gjenstandene er at varigheten er avhengig av hvor forsiktig man behandler dem. Leiers vedlikeholdsplikt henger derfor nært sammen med den bruken han utsetter den enkelte gjenstand for. Det må derfor ligge et rettferdighetshensyn bak den konkrete utformingen av leiers vedlikeholdsplikter. Hensynet til prevensjon og hensynet til praktiske løsninger vil også spille inn i den konkrete utformingen av leiers vedlikeholdsplikt. Prevensjonshensynet taler jo for at leier må vedlikeholde gjenstander som er avhengige av hvor varsom bruk de utsettes for. Hensynet til praktiske løsninger taler på sin side for at gjenstander som slites mye, og derfor må vedlikeholdes ofte, bør falle inn under leiers vedlikeholdsplikt. Dette fordi han rådigheten over boligen og således lettere kan avhjelpe skaden/slitasjen.

2.3 Realplikt og betalingsplikt

Leiers vedlikeholdsplikt er en plikt til å gjøre noe selv, eventuelt besørge arbeidet utført av andre. Denne kan kalles en realplikt. Når et vedlikeholdsarbeid utføres oppstår imidlertid kostnader, enten i form av materialer som går med eller i form arbeidskraft som brukes. Plikten til å bære kostnadene kan kalles betalingsplikt. Et spørsmål som kan stilles er om leier har både real- og betalingsplikten? Svaret fremgår ikke klart av ordlyden i husll. § 5-3. Av tidligere husleielovs § 19, 1. ledd fremgår det imidlertid at leieren ”på egen bekostning” skal forestå vedlikehold. I NOU 1993: 4, side 142, gjøres det klart at denne ordningen skal opprettholdes. Slik loven praktiseres i dag kan det ikke være tvil om at leiers vedlikeholdsplikt etter § 5-3, 2 ledd omfatter både real- og betalingsplikten.

2.4 Avtalefriheten

§ 5-3 angir lovens deklarasjon av vedlikeholdspliktene i husleieforhold. Idet 1. og 2. ledd angir at annet kan avtales, vil det ikke være i strid med § 1-2, 1 ledd om disse reglene fravikes til ulempe for leier. At annet kan avtales står imidlertid ikke i 3. ledd som regulerer risikoen for tilfeldig skade. Det følger allerede av § 1-2, 1. ledd at annet kan avtales til fordel for leier. Men hva med avtaler til fordel for utleier? Ordlyden i 3. ledd jfr. § 1-2, 1 ledd taler i mot at dette skulle være tillatt. Det følger jo ikke av loven at annet skal kunne avtales¹¹. Loven kan imidlertid også tas til inntekt for at det er adgang til å avtale til fordel for utleier. Etersom 3. ledd henviser til det deklarasjon av vedlikeholdsbegrepet i 2. ledd vil det kunne anføres at 3. ledd kan fravikes allerede i 2. ledd. En slik tolkning er kanskje litt tvilsom men den har støtte i forarbeidene. I NOU 1993: 4 s.142 har man antatt at utleier har både real- og betalingsplikt der leieobjektet rammes av tilfeldig skade ”om ikke annet er avtalt”. Det er nærliggende å forstå utsagnet slik at det er adgang til å avtale at risikoen for tilfeldig skade helt eller delvis skal ligge hos leier. Helt klart gjøres det imidlertid ikke. I Ot.prp. nr 82 (1997-1998) s. 62-63 mener departementet at bestemmelsen om vedlikeholdspliktene ”i sin helhet” bør være fravikelig. Dette taler for at annet skal kunne avtales.

Ser man problemstillingen i et litt videre perspektiv er det naturlig å se risikoen for tilfeldig skade opp mot forsikringsmulighetene. Etersom hovednedslagsområdet for forsikringer vil være tilfeldige skader bør det jo være slik at den som sitter med risikoen også har forsikringen. Etter norsk forsikringsrett er det ingenting i veien for at leier forsikrer utleiers ting. At denne muligheten står åpen kan i alle fall ikke tale mot at bestemmelsen kan fravikes til ulempe for leier.

Problemstillingen om risikoen for tilfeldig skade, ved avtale, kan legges over på leier, er mulig av mer teoretisk enn praktisk betydning. Det er ikke sikkert utleier vil ønske å legge risikoen over på leier i det hele tatt. Blir boligen skadet er det hovedsakelig utleier som har interesse i at skadene utbedres. Til dette kommer at han risikerer betydelige tap om leier ikke har betalt forsikringspremien. Skulle partene likevel ønske å legge risikoen for tilfeldig skade på leier synes de beste grunnene å tale for at dette bør være tillatt.

¹¹ Dette argumentet anføres i Kobbé 2000 s. 234, for øvrig uten å ta stilling til de andre rettskildene.

Det er ikke uvanlig at vedlikeholdspliktene fordeles annerledes enn det § 5-3 gjør. Særlig i lengre leieforhold forekommer dette. Det oppstår da et samspill mellom lov og avtale. Dersom avtalen etter avtalerettslige tolkningsregler gir et entydig utfall, er det denne som angir den endelige fordeling av vedlikeholdspliktene. Er avtalen derimot ufullstendig eller uklar, vil loven, i kraft av å være deklarasjonsrett, kunne brukes til å utfylle avtalen. Lovens deklarasjonsregler om vedlikehold er m.a.o. relevante selv om man har søkt å avtale seg bort fra dem.

Helt fritt til å avtale en alternativ fordeling av vedlikeholdspliktene står partene ikke. Husll. § 4-1 forbyr partene å inngå avtaler hvor leiebøyet er urimelig i forhold til den pris som kan oppnås for tilsvarende husrom med tilsvarende avtalevilkår. Bestemmelsen gjelder kun urimelighet på avtaletidspunktet og eneste sanksjon er tilbakebetaling jfr. § 4-3. Er det ikke prisen, men andre avtalevilkår man krever endret kan man benytte avtaleloven av 31.mai 1918, nr. 4 § 36¹². Denne legger opp til en tilsvarende urimelighetsvurdering men ikke bare ved avtaleinngåelsen. Fører senere inntrådte forhold til at avtalen blir urimelig kan avtalevilkårene lempes eller settes helt til side. Ettersom lovgiver har gitt en spesifikk regel i husll. § 4-1 om leieprisvern, på tross av at avtl. § 36 allerede rammer samme tilfeller av urimelighet, taler både lex specialis- og lex posterior-prinsippet for at husleielovens regler anvendes der det er prisen som kreves endret. Er det derimot avtalens andre vilkår, herunder vedlikeholdspliktene, som kreves endret er det avtl. § 36 som må brukes. Tilsvarende der urimeligheten ikke foreligger ved avtaleinngåelsen, men inntreffer senere.

I det følgende vil jeg avgrense meg til behandle lovens deklarasjonsregler. Det avgrenses således mot andre avtalebaserte fordelinger av vedlikeholdspliktene.

2.5 Vedlikeholdsplikten ved fremleie

Den tradisjonelle begrepsbruken ved fremleieavtaler er at man har et hovedleieforhold og et fremleieforhold. Hovedleieforholdet er mellom utleier og hovedleier. Fremleieforholdet er mellom hovedleier og fremleier. Jeg vil holde meg til disse begrepene i denne fremstillingen.

¹² Om anvendelsesområdet for avtl. § 36, se Geir Woxholt, Avtaleinngåelse, ugyldighet og tolkning, 3. utgave, 1998 s. 355-357.

Et spørsmål som oppstår der hovedleier fremleier til en annen er hvem som har de ulike vedlikeholdspliktene. Hovedregelen ved fremleie er at det er avtalen inter partes som bestemmer pliktene. Krever fremleier at et en del av eiendommens ytre skal vedlikeholdes er det hovedleier som i utgangspunktet har plikt til å få dette gjort. Dette følger av fremleieavtalen dem imellom. Hovedleier kan på sin side kreve at utleier foretar det ytre vedlikeholdet ettersom det følger av hovedleieavtalen. Dette virker tungvint og hensynet til partene i fremleieavtalen kan tale for en forenklet saksgang her, særlig ettersom utleier allerede har godkjent eller samtykket i fremleie jfr. husll. §§ 7-2 – 7-5. Spørsmålet blir så om fremleier kan kreve vedlikeholdet utført direkte av utleier – springende regress? Det må være på det rene at fremleier ikke kan kreve en slik ytelse av en tredjemann, uten et rettslig grunnlag. Ettersom husleieloven ikke hjemler slike direktekrav må vi se på alminnelig kontraktsrett.

I Kjøpsloven av 13. mai 1988, nr. 27 § 84 hjemles springende regress. Riktignok gjelder ikke kjøpsloven direkte for husleieforhold men ettersom kjøpsloven i en viss utstrekning anses som uttrykk for alminnelig kontraktsrett bør ikke slike krav utelukkes i husleieforhold. Det finnes også rettsavgjørelser som kan tas til inntekt for at retten til springende regress kan hjemles i ulovfestet rett¹³.

Et minstekrav for å fremme krav om springende regress bør være at fremleier kan fremme samme krav mot hovedleier, jfr. ovenfor om inter partes. Videre bør det være en sammenheng mellom avtalen kravet stammer fra og den part kravet fremsettes for. Et krav om heving av fremleieavtalen bør ikke kunne fremsettes for utleier da han ikke kan heve en avtale han ikke er part i. Videre bør heller ikke et krav om prisavslag fra fremleier kunne fremsettes for utleier da det ikke er denne som innkasserer leiesummen etter fremleiekontrakten. Hva angår retting / krav om utføring av vedlikehold, taler hensynet til utleier for at fremleier kan rette dette mot han. En raskere saksgang kan medføre at skader forhindres i tide. Tilsvarene bør gjelde der fremleier selv utfører vedlikeholdet for så å kreve erstatning for utbedringskostnadene¹⁴.

¹³ Se Rt 1981 s. 445 som gjaldt krav mot tidligere selger av fast eiendom. Uttalt av en dommer at kjøper, i mangel av annen hjemmel, kunne gjøre gjeldende direktekrav mot tidligere selger. Han anså kjøpers krav å være hjemlet i ulovfestet rett.

¹⁴ Tilsvarende i Wyller 2000, s. 205. Se også Kåre Lilleholt, Personskifte i husleieforhold, 1. utgave, 1986, s. 116 – 141, som tilkjenner at spørsmålet om direktekrav i fremleieforhold er atskillig mer nyansert enn denne fremstillingen.

Utover det som her er sagt kan det ikke være noe i veien for å avtale en rett til springende regress så sant man holder seg innenfor det som gyldig kan avtales, se hussl. § 1-2.

2.6 Den videre fremstilling

Vi skal nå gå dypere inn i boligleiers vedlikeholdsplikter. I neste kapittel skal vi se på hvilke konkrete gjenstander leier plikter å vedlikeholde. Deretter skal vi se på hvilke arbeider som er omfattet av leiers vedlikehold i kapittel 4, for så å se på hvilke krav et vedlikeholdsarbeid må tilfredsstillere for å ikke være mangelfullt i kapittel 5. I kapittel 6 skal vi se på når leier må utføre vedlikeholdet for å ikke være i forsinkelse og i kapittel 7 se på sanksjonene utleier har til rådighet om leier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

3 Hva skal leier vedlikeholde?

3.1 Nedslagsfeltet for leiers vedlikeholdsplikt

Som tidligere nevnt er det utleier alene som har det ytre vedlikeholdet av leieobjektet. Det indre vedlikeholdet er delt mellom utleier og leier. For leiers del er vedlikeholdsplikten uttrykt å gjelde for en rekke gjenstander ”i husrommet” jfr. § 5-3, 2. ledd, 1. punktum¹⁵. Alt utenfor husrommet må utleier vedlikeholde. Problemstillingen blir så hva som er ”i husrommet”.

En tolkning av ordlyden kan tilsi at ”husrommet” omfatter soverom, stue, bad, kjøkken og andre rom som en leier bruker daglig. Det avgjørende vil likevel ikke være at leier bruker et rom til daglig. Det avgjørende er om han har en eksklusiv bruksrett til det aktuelle rommet jfr. NOU 1993: 4 s. 142. Således vil fellestoalett, som finnes i flere eldre bygårder i Oslo, ikke måtte vedlikeholdes av leier. Tilsvarende vil gjelde for andre fellesrom i en bygning, for eksempel vaskerom.

¹⁵ At dette også gjelder for ”dørlåser, kraner...” osv. har kommet meget dårlig til uttrykk i loven.

Enkelte rom eller deler av rom som leier har eksklusiv bruksrett til ligger atskilt fra selve boenheten. Eksempler på dette er bod og garasje plass. Det kan spørres om dette er steder leier må utføre indre vedlikehold. Begrepet ”i husrommet” er en nyskapning i den nye husleieloven. Den gamle lovens § 19 brukte begrepet ”innenfor leiligheten eller rommet”. Dette begrepet ble tolket slik at det omfattet bod, leier hadde eksklusiv bruksrett til, på tross av at den ikke lå i direkte tilknytning til boligrommet, se Kobbe 1989, s. 81. Det er lite som tyder på at dette er annerledes etter den nye loven på tross av endringen av ordlyden. Hva angår garasje plass kan det være mer tvilsomt om denne anses å være i ”husrommet”. Et absolutt vilkår må være at leier har en bestemt plass med eksklusiv bruksrett. Videre må plassen være atskilt fra de andre plassene fysisk. Er eneste skillet en malt innramming vil garasje plassen bære mer preg av å være fellesareal idet den er tilgjengelig for alle. Har man en garasje plass som er avlukket fra de andre på alle fire sider er også likheten med en bod påfallende - begge er oppbevaringssteder. En slik garasje vil jo undertiden også kunne brukes som bod, helt eller delvis. Dette taler sterkt for å ikke gjøre noen forskjell mellom bod og garasje som kan stenges for andre.

3.2 Skillet, del eller ikke del av den faste eiendom

De gjenstander leier plikter å vedlikeholde er delt i to grupper på bakgrunn av fysisk tilknytning til husrommet. På den ene siden har man ”inventar og utstyr” som ikke er en del av den faste eiendom. På den andre har man ”dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, og varmtvannsbeholdere” som er en del av den faste eiendommen. Mens det som er en del av den faste eiendommen kan fremstå som uttømmende angitt¹⁶ er det som ikke er en del angitt som en samlebestemmelse. Dette fordi det vil variere kraftig hva slags inventar og utstyr utleier utstyret en leiebolig med. I dette kapitlet vil jeg behandle gruppene hver for seg.

¹⁶ Hvorvidt dette er helt riktig skal diskuteres i pkt 3.3.7.

3.3 Gjenstander som er en del av den faste eiendom

3.3.1 Dørlåser

Dørlåser omfatter alle låser på dører mellom de ulike rom inne i husrommet. Videre vil låsen på dører som skiller husrommet fra andre fellesareal også omfattes. Dette selv om låsen har en side til eiendommens ytre som jo omfattes av utleiers vedlikeholdsplikt. Leier er jo den eneste som bruker denne låsen.

I forlengelse av det som over er sagt overfor om leiers vedlikeholdsplikt i bod og garasje, vil leier også ha vedlikeholdsplikt på dørlåser til slike rom. Dørlåser leier ikke har eksklusiv bruksrett til, slik som lås til felles inngangsdør, må imidlertid utleier vedlikeholde.

I Rt 1954 s. 805 ble det antatt at ”låser” i den gamle lovens § 19 også omfatter dørvidere (dørhåndtak). Dette fordi de var en del av låse- og lukkeanordningen. Ettersom reglene om leiers vedlikeholdsplikt er en videreføring av den gamle loven og forarbeidene ikke tatt noe forbehold om dette, bør det fortsatt gjelde. Videre vil tanken bak regelen - at leier skal vedlikeholde gjenstander hvis varighet er avhengig av leiers bruk – også gjøre seg gjeldende for dørhåndtak.

3.3.2 Kraner

Etter den gamle lovs § 19 måtte leier vedlikeholde vannkraner og servanter. Servanter er imidlertid ikke tatt med i husll. § 5-3, 2. ledd, 1. punktum. I tråd med det hensyn som er nevnt i 3.3.1 er det nærliggende å forstå denne endringen som planlagt. En vask (servant) vil riktignok brukes mye. Men den vil jevnt over være så robust at den ikke stiller i samme kategori som gjenstander hvis slitasje stammer fra bruk av bevegelige deler.

Selve kranen som vedlikeholdsobjekt må skilles fra de rør som tilfører den vann. Disse rørene skal utleier vedlikeholde.

3.3.3 Vannklosetter

Vannklosetter omfatter hele innretningen som sådan, uansett om sisternen (vannmagasinet) sitter direkte på skålen eller henger høyere opp på veggen. Også

skyllemekanismen vil være omfattet. Avløpsrør som fører vann fra vannklosettet er imidlertid ikke noe leier må vedlikeholde. Etter den gamle lovs § 19 gjaldt også denne regelen, likevel slik at leier måtte stake opp slike avløpsrør om de gikk tett. Selv om ordlyden i § 5-3 taler imot det, bør nok hensynet til utleier tale for at denne plikten fortsatt ligger hos leier. Leier må allerede ha en plikt til å avhjelpe tetning i selve toalettet. Det kan således fremstå som noe tilfeldig om tetningen oppstår i toalettet, i rørene som utleier skal vedlikeholde, eller begge steder. Ettersom det er leiers bruk av toalettet som har forårsaket tetningen må det anses som unødvendig bebyrdende for utleier om han må ha plikten til å rydde opp i leiers ”bedrifter”. Annerledes vil det derimot være om tetningen er forårsaket av skader i avløpsrørene. Reparasjon og oppsteking vil da være utleiers plikt jfr. § 5-3, 1. ledd. Tilsvarende der tetningen ligger i en del av avløpsrøret som er delt mellom flere leiligheter jfr. over om eksklusiv bruk. En annen sak er at det kan være vanskelig å fastslå hvor tetningen ligger og hva årsaken er. I praksis vil nok likevel dette løse seg. Leier er jo avhengig av et toalett som fungerer. Går det tett vil han som oftest prøve å avhjelpe dette selv. Klarer han ikke å avhjelpe tetningen eller oppstår ny tetning kort tid etter, vil dette tale for at det har oppstått en skade. Utleier vil da komme inn i bildet på grunn av varslingsplikten i § 5-5.

Andre typer toaletter som ikke er avhengige av vann¹⁷ omfattes heller ikke av ordlyden ”vannklosetter”. Slike toaletter tjener likevel samme formål som et vannklosett. For en leier vil det da neppe by på store overraskelser om et slikt toalett var underlagt hans vedlikeholdsplikt. Videre vil slike toaletters varighet også være avhengige av leiers bruk og slitasje. De har lokk og sete som er utsatt for daglig slitasje. Riktignok mangler de ofte mer sensitive tekniske løsninger som for eksempel nedtrekksmekanismen til et vannklosett. Men som motstykke vil, i alle fall, enkelte av slike toaletter ha elektrisk tilknytning og tilhørende motorer, for eksempel vifter og forbrenningsenheter. Gode grunner kan altså tale for å tolke ”vannklosetter” utvidende slik at det også omfatter andre typer toaletter. En annen sak er at en slik analogi ikke lenger vil være særlig aktuell. Vannklosetter er jo den dominerende art toalett i norske boliger.

¹⁷ For eksempel snurretoalett, forbrenningstolett og komposteringstolett (utedo).

En annen innretning med nær tilknytning til vannklosettet er bidéet. Dets bruk var opprinnelig et ledd i et toalettbesøk. Bidéet er imidlertid mer som en vask å regne og vil således falle utenfor leiers vedlikeholdsplikt, med unntak av kranen jfr. overfor.

3.3.4 Elektriske kontakter

Elektriske kontakter vil typisk være slike kontaktpunkter som er festet i veggen og tilknyttet husrommets elektriske nett. Dette for å muliggjøre bruk av elektrisk drevet inventar og utstyr. I juridisk litteratur¹⁸ har man antatt at ”elektriske kontakter” også omfatter kontakter til tv og radio. Det som må menes med dette er kontakter som ikke tilfører strøm, men signaler til tv og radio. Et eksempel er kontakt til koaksialkabel som kan formidle signaler fra kabelnett eller lokal antenne, til en tv. Litteraturen nevner ikke kontakt til telefon. Telefonkontakter formidler imidlertid signaler på lik linje med en kontakt til tv. Det synes ikke å finnes gode grunner for å skille mellom disse. Følgelig må også telefonkontakter omfattes.

3.3.5 Elektriske brytere

Elektriske brytere må omfatte alle, i husrommet fastmonterte, brytere som slutter og bryter strøm. Eksempler på slike er lysbrytere og brytere til varmekabler på badegulv. Videre vil en dimmer¹⁹ også måtte omfattes. Dennes varighet er jo like avhengig av behandlingen den får som en vanlig lysbryter.

Både brytere festet til veggen og brytere festet til fastmontert tilbehør vil falle inn under leiers vedlikeholdsplikt. Brytere på panelovner som er en del av den faste eiendom vil altså omfattes. Hva angår varmeregulatoren på en ovn er det nærliggende å trekke en parallell til det som er sagt om dimmere. Varmeregulatorer vil jo også ha et laveste nivå hvor varme ikke genereres i det hele tatt, tilsvarende en ”av”-funksjon. Likheten tatt i betraktning er det nærliggende at slike varmeregulatore skal omfattes av leiers vedlikeholdsplikt.

Etter den gamle lovs § 19 hadde leier vedlikeholdsplikt for ”brytere og sikringer”. Ordlyden i § 5-3, 2 ledd følger ikke opp dette med sikringer. Hensynet til praktiske

¹⁸ Se Kobbe 1989, s. 81 og Kobbe 2000, s. 230.

¹⁹ Lysbryter som også kan regulere lysstyrken.

løsninger taler imidlertid for at bytting av sikringer fortsatt påligger leier. Det ville ikke være praktisk med en løsning som kan føre til at leier går uten lys og varme i påvente av at utleier skal komme og skifte sikring. Regelen ville jo ikke fungere da enhver rasjonell leier i stedet ville bytte sikring selv. Følgelig må plikten til å skifte sikringer ligge hos leier.

I nyere sikringsskap vil det ikke være så aktuelt å skifte sikringer. Slike skap har automatsikringer, i form av brytere, med atskillig lengre levetid enn gamle sikringer. Man kan spørre om slike brytere må vedlikeholdes av leier ettersom de har den funksjon at de kan slutte, og bryte strøm. Slike brytere vil jo være elektriske brytere i den overnevnte forstand. Gode grunner kan likevel tale for at utleier har vedlikeholdsplikten for brytere i et sikringsskap. Brytere i et sikringsskap vil jo ikke bli utsatt for den daglige slitasje som andre brytere, eksempelvis lysbrytere. Kun unntaksvis vil brytere i sikringsskap brukes. Det er derfor neppe i tråd med hensyn bak oppregningen i § 5-3, 2. ledd, 1. punktum å legge vedlikeholdsplikten for disse bryterne på leier. Videre er et sikringsskap nært knyttet til det elektriske nettet. Dette nettet er det utleier som skal vedlikeholde. I forlengelse av dette bør også utleier vedlikeholde sikringsskapet i husrommet. Å dele opp vedlikeholdet slik at leier skal vedlikeholde brytere i sikringsskapet mens utleier skal vedlikeholde resten synes lite skjønnsomt. Utleier har en særlig interesse i at husrommets elektriske anlegg er i en forsvarlig stand. Dette spesielt med tanke på brannfare. Av hensyn til utleiers kontrollmuligheter må nok derfor vedlikeholdsplikten for nyere sikringsskap med automatsikringer, i sin helhet, ligge hos utleier.

3.3.6 Varmtvannsbeholdere

Ordlyden i § 5-3, 2. ledd er lik den i den gamle lovens § 19²⁰ og rettstilstanden må anses å være videreført. Varmtvannsbeholdere må omfatte slike beholdere som tar inn, varmer opp og fordeler vann til vannkranene i husrommet. Leier må vedlikeholde slike enten husrommet har en eller flere. En forutsetning er likevel at varmtvann fra beholderen kun går til leiers husrom. Felles varmtvannsbeholdere må utleier vedlikeholde. Rør som

²⁰ Uttrykket kom inn som en endring blant annet på bakgrunn av høyesteretts tolkning av det gamle uttrykket ”elektriske badeovner” i Rt 1954 s. 805.

formidler varmtvann fra beholderen til leiers vannkraner må utleier i alle tilfelle vedlikeholde.

3.3.7 Er oppregningen uttømmende?

Oppregningen i den gamle husleielovens § 19 ble ansett som uttømmende. Hva angår oppregningen i § 5-3, 2. ledd, 1. punktum er dette mer tvilsomt. Ordlyden kan åpne for at lovens oppregning er uttømmende, men også for at den ikke er det. I mangel av presiserende uttrykk²¹ er begge løsningene fornuftige tolkningsalternativer. Det kan imidlertid være grunnlag for å spørre om lovgiver i og med selve oppregningen har ment at loven skal være uttømmende. Mens den gamle loven var utpreget kasuistisk var tanken bak den nye at den skulle være mer generell. Når lovgiver likevel har valgt en kasuistisk utforming av leiers vedlikeholdsplikt på deler av den faste eiendommen er det grunn til å tro at de har ment noe med det. Spesielt når oppregningen i stor grad tilsvarer den i den gamle lovs § 19, 1. ledd. Dette taler for at oppregningen er uttømmende.

Et argument mot at oppregningen anses som uttømmende er at husleielovens ordlyd generelt, ikke alltid virker helt gjennomtenkt. Ser man for eksempel på husll. § 2-2, 1. ledd, 1. punktum synes det lite gjennomtenkt at bare ”husrommet” skal være kontraktsmessig ved overleveringen. Leier har jo rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende hvis utleier ikke vedlikeholder ”husrommet og eiendommen for øvrig” jfr. § 5-7, 1. ledd. Når man ser på slike eksempler fra loven blir det naturlig å spørre om lovgiver har lagt like mye tankearbeid ned i oppregningen i § 5-3, 2. ledd, 1. punktum som i § 2-2 flg. Selv om det ikke foreligger konkrete tegn på at oppregningen i § 5-3, 2. ledd er manglende gjennomtenkt, er slike eksempler fra loven egnet til å skape en viss skepsis rundt ordlydens troverdighet. I forlengelsen av dette vil det være mer betenkelig å anse oppregningen i § 5-3, 2. ledd som uttømmende.

Forarbeidene til den nye loven går langt i å si at § 5-3 er en videreføring av den gamle lovens §§ 18 og 19. Det tas imidlertid ikke, direkte, standpunkt til om lovens oppregning er uttømmende i likhet med den i den gamle lovs § 19. Det synes således vanskelig å trekke et argument ut av forarbeidene.

²¹ Ordet ”bare” kunne talt for at oppregningen var uttømmende, ordene ”og lignende” kunne talt for det motsatte.

I juridisk litteratur er det kun i Wyller 2000 s. 203 som tar standpunkt til spørsmålet. Han hevder at oppregningen i § 5-3, 2. ledd, 1. punktum er uttømmende og at dette er lovens system. Hvordan Wyller har kommet frem til dette standpunktet virker derimot uklart. Standpunktet er ikke drøftet og han viser ikke til konkrete kilder. Det virker derfor tvilsomt om det bør tillegges særlig vekt.

Hensynet til forutberegnelighet i forbrukerforhold kan tas til inntekt for at loven må tolkes slik at oppregningen er uttømmende. Leier har et helt klart behov for å vite hvilke forpliktelser han påtar seg. For det første med tanke på forventede kostnader ved vedlikehold. For det andre med tanke på sanksjonene han kan bli møtt med om han er i mislighold. En leier som misligholder en tidsubestemt leiekontrakt kan jo blant annet risikere oppsigelse, jfr § 9-5, 2. ledd, litra c.

Det må videre kunne antas at en uttømmende oppregning, i mindre grad enn en som ikke er uttømmende, vil være grunnlag for tvist. Færre tvister vil igjen skape et triveligere forhold mellom leier og utleier. Om dette er et mål i seg selv kan nok diskuteres men det vil kunne ha virkning på partenes vilje til oppfylle kontraktsmessig, et formål som ligger bak alle kontrakter.

Avgjørende synes likevel hensynet til en praktisk fordeling av vedlikeholdspliktene. Ettersom husrom gjerne har forskjellige innretninger vil en slik oppregning ikke alltid passe på det konkrete husrommet. Som det fremgår overfor bør det under hensyn til dette være anledning til å tolke oppregningen utvidende. Et eksempel er der man ikke har vannklosett men utedo.

Etter dette synes de beste grunner å tale for at oppregningen ikke er uttømmende. Utvidende eller analogisk tolkning må imidlertid foretas med en viss varsomhet. Særlig bør hensynene som ligger bak oppregningen i § 5-3, 2. ledd måtte tas i betraktning. Er en gjenstands varighet særlig avhengig av leiers bruk vil dette være et moment som kan tale for utvidende og analogisk tolkning. Videre vil gjenstandens bruksformål kunne spille en rolle. Er formålet nært beslektet med en av de gjenstandene leier har vedlikeholdsplikt for kan dette tale for at gjenstanden også må omfattes av leiers vedlikeholdsplikt.

3.4 Gjenstander som ikke er en del av den faste eiendommen

Utover de gjenstander som er nevnt i pkt 3.3 må leier vedlikeholde ”inventar og utstyr” som ikke er en del av den faste eiendom. Her skal det først fokuseres på hva som er og hva som ikke er en del av den faste eiendom.

En språklig forståelse av ”del av fast eiendom” antyder at det må være en viss tilknytning mellom gjenstanden og eiendommen for øvrig. I Wyller 2000, s. 203 antydes det at et veiledende spørsmål er om selger i en salgssituasjon ville kunne ta med seg gjenstanden eller om den må anses som tilbehør til den faste eiendommen. Han knytter således vurderingen opp mot Avhendingslova av 3. juli 1992 nr. 93 § 3-5 som regulerer hva som er tilbehør ved salg av bolig. Denne tilnæringsmåten støttes av Wyller i Norsk lovkommentar, 4. utgave, 2002, 3. bind (heretter Wyller i Norsk lovkommentar), s. 3085. Tanken er at tilbehør til den faste eiendom må anses som en del av den faste eiendommen. Og omvendt, det som ikke er tilbehør er ikke en del av den faste eiendommen og følgelig gjenstander leier plikter å vedlikeholde.

Etter avhl. § 3-5 er det avgjørende om ”innreiing og utstyr” er ”fast montert” eller ”særskilt tilpassa bygningen”. Er vilkårene oppfylt vil gjenstanden være tilbehør til den faste eiendommen. At noe er ”fast montert” må rent språklig bety at det sitter fast, direkte eller indirekte, i vegg, tak eller gulv. Idet loven bruker ordet ”montert” vil det ikke være nok at for eksempel et kjøleskap plasseres på en tilpasset plass hvis det ikke i tillegg spikres, skrus eller bygges fast. Det kan således trekkes en grense mot ”montert” for gjenstander som kun er festet til eiendommen ved tyngdekraften og evt. en stikkontakt.

Ordet ”fast” antyder at monteringen må være av en slik karakter at man ikke i en hånd vending kan løse gjenstanden fra eiendommen. Her må man likevel ikke stille for strenge krav. Har man benyttet noen skruer eller spikre og montasjen har et preg av å være varig, må dette være tilstrekkelig.

Gjenstander som er ”særskilt tilpassa bygningen” vil også være tilbehør i avhendingslovas forstand. Hva angår slike gjenstander i husrommet vil nok disse jevnt over være fast montert. Men for det tilfellet at de ikke er fast montert vil de altså like fullt være tilbehør. Eksempler på dette kan være hjørneskap, bokhyller med mer. Kravet til ”særskilt” tilpasning vil være oppfylt om gjenstanden er laget eller modifisert med tanke på den aktuelle eiendom. Det er ikke noe krav at gjenstanden er ubrukelig i andre husrom. Det må likevel kunne kreves at den har en form eller egenskap som ikke

er kompatibel med nært sagt alle husrom. Et eksempel på en særskilt tilpasning kan være et hjørneskap som er tilpasset et hjørne med sider i 60 graders vinkel.

Det er grunn til å nevne at avhl. § 3-5 ikke får direkte anvendelse ved sontringen mellom del og ikke del av fast eiendom i husll. § 5-3, 2. ledd, 1. punktum.

Utgangspunktet for vurderingen vil alltid være ordlyden i husll. § 5-3, 2. ledd, 1. punktum. Likevel må det være forsvarlig å legge vekt på momentene i avhl. § 3-5 i en vurdering av om noe er en del av den faste eiendom. Begge regelsettene knytter seg til en overdragelse av rettigheter i boligeiendom og vurderingstemaene er noenlunde like.

3.4.1 Inventar og utstyr

Leier skal vedlikeholde ”inventar og utstyr” som ikke er en del av den faste eiendommen. Det er ikke noe skarpt skille mellom hva som er inventar og hva som er utstyr. Inventar vil i hovedsak omfatte alt av møbler, eksempelvis bord, stoler, senger og sitteseksjoner. Utstyr vil gjerne omfatte mer tekniske hjelpemidler som vaskemaskin, tørketrommel, mikrobølgeovn og andre kjøkkenmaskiner. I et mellomstykke finner man gjenstander som tv, stereoanlegg og stålampere. Disse vil oftest være ”utstyr” men kan undertiden like gjerne fremstå som ”inventar” i kraft av utseende²². Noe problem er dette imidlertid ikke da de uansett vil omfattes av leiers vedlikeholdsplikt.

4 Arbeid som omfattes av leiers vedlikeholdsplikt

4.1 Vedlikeholdsbegrepet

En ren språklig forståelse av ordet vedlikehold kan antyde alt fra vask til fullstendig utskiftning av en gjenstand. Vedlikeholdsbegrepet er imidlertid mindre omfattende når det kommer til leiers vedlikeholdsplikt. Jeg vil i dette kapitlet hovedsakelig holde meg til leiers vedlikeholdsplikt slik den er angitt i husll. § 5-3.

²² For enkelte merker vil jo design være like viktig som lyd og bilde.

4.1.1 Hva karakteriserer et vedlikeholdsarbeid?

Husleieloven regulerer ikke alle spørsmål som kan oppstå i et husleieforhold. Den tar kun for seg de viktigste. Dette kan igjen legge føringer på hva som er vedlikehold i lovens forstand. Ikke ethvert arbeid som må gjøres bør karakteriseres som vedlikehold. En fornuftig tolkning av ”vedlikehold” bør således være at det må stilles noen minstekrav til innsats, enten økonomisk eller tidsmessig, for at et arbeid kan karakteriseres som vedlikehold. Dette spesielt med tanke på at sanksjonene er alvorlige om arbeidet ikke utføres.

Spørsmålet blir så hvor mye som kreves av innsats for at et arbeid skal karakteriseres som vedlikehold. Enkelte typer arbeid krever liten innsats tidsmessig og koster heller ingenting. Et eksempel er å feste en skrue som har løsnet. § 5-3, 2. ledd må tolkes slik at denne type arbeider faller utenfor vedlikeholdsbegrepet. Annet arbeid krever mer tid men ikke de helt store utleggene. Et eksempel på dette er rengjøring. Også slikt arbeid vil falle utenfor vedlikeholdsbegrepet i § 5-3, 2. ledd²³. Men hvis innsatsen i tid derimot er større og kanskje også har en økonomisk side, vil det være mer nærliggende å anse arbeidet som vedlikehold. Et eksempel kan være å pusse en bordflate fri for brannmerker eller malingsflekker. Et slikt arbeid vil også språklig sett synes å være et vedlikehold. I samme kategori går arbeid som ikke tar mye tid men som koster mye enten fordi en del må kjøpes eller fordi det kreves fagpersonell for å gjøre jobben.

Hvor stor innsats som må legges ned for at et arbeid skal være vedlikehold i lovens forstand må nødvendigvis avgjøres konkret. Retningsgivende i så måte kan være å spørre om det gjelder et arbeid utleier vil hevde er en mangel ved tilbakelevering. Lar leier være å utføre arbeidet vil det jo være utleier som til slutt må gjøre det. Dreier det seg da om et arbeid som kun tar et minutt å utføre er det tvilsomt om utleier vil kreve erstatning for det.

²³ En plikt til å rengjøre vil likevel ofte ligge hos leier men det følger oftest av husordensreglene eller selve leieavtalen.

4.1.2 Forholdet til utskiftning

Utskiftning av en gjenstand vil som regel være den absolutte økonomiske innsats for leier og vil således kunne karakteriseres som vedlikehold etter vurderingen i pkt 3.1.1. Lovgiver har imidlertid lagt plikten til utskiftning hos utleier jfr. § 5-3, 2. ledd, 2. punktum. Dette medfører at utleier ikke bare får realplikten men også betalingsplikten. Bestemmelsen gjelder i utgangspunktet de gjenstandene leier har vedlikeholdsplikt for, men det samme gjelder om det er utskiftning av gjenstander utleier har vedlikeholdsplikt for. Dette følger av 1. ledd. Utleiers plikt til utskiftning gjelder kun gjenstander som tilhører han. Leiers gjenstander må naturlig nok utskiftes av leier selv.

4.1.2.1 Hva er utskiftning?

Det kan oppstå tvil om et arbeid er vedlikehold i § 5-3, 2. ledds forstand eller en utskiftning. Særlig der noen defekte deler må skiftes ut for at gjenstanden skal fungere. Er dette vedlikehold eller utskiftning? Det lar seg klarligvis ikke gjøre å gi noe standardsvar på dette. Hvert tilfelle må vurderes konkret.

Utgangspunktet for vurderingen er ordlyden i § 5-2, 2. ledd, 2. punktum. Hva ligger i uttrykket at noe ”må” ”skiftes ut”? Ut fra en rettsøkonomisk betraktning er det rimelig å tolke ordlyden dit hen at noe må skiftes ut når en utbedring ikke lenger er en rasjonell investering. En slik sonndring er også foretatt i Rt 1954 s. 805. Her ble det antatt av flertallet at utleier må skifte ut en varmtvannsbeholder dersom den blir så medtatt av elde at det ikke er formålstjenelig å reparere den igjen. I NOU 1993: 4 s. 142 synes man å anta det samme, likevel slik at vurderingstemaet er hvorvidt det er regningssvarende å reparere gjenstanden. Selv om vurderingstemaene i ordlyd er forskjellige vil den konkrete vurderingen bli nokså lik. Man må se på kostnadene ved reparasjon, og måle disse opp mot hva man oppnår. Dersom en reparasjon ikke kan avhjelpe gjenstandens manglende funksjoner må det være klart at leier kan kreve utskiftning. Tilsvarende der reparasjonen vil ha en meget begrenset virkning i tid. Det vil jo ikke være regningssvarende å bruke penger dersom man ikke oppnår noe.

En annen side av spørsmålet om noe må skiftes ut er hvor mye av gjenstanden som må være moden for utskiftning for at hele gjenstanden må skiftes ut? Ordet ”må” kan tale for at utskiftning av en del må være ”utskiftning” i lovens forstand dersom delen er av en slik karakter at fullstendig utskiftning er nødvendig.

I NOU 1993:4 s. 142 legges et tilsvarende synspunkt til grunn. Man antar at utskiftning av deler som regel vil være vedlikehold. Som eksempel antas det at dersom av en av platene i en komfyr må skiftes ut vil det være vedlikehold. Utskiftning av hele komfyren vil derimot være utskiftning.

I rettspraksis legges imidlertid listen noe lavere. I Rt 1958 s. 1030²⁴ (s.1031) hadde kjøleaggregatet i et kjøleskap gått i stykker og måtte skiftes ut. Ettersom kjøleaggregatet var en helt vesentlig del for at kjøleskapet skulle virke, måtte utskiftning av dette karakteriseres som total utskiftning og ikke som vedlikehold. Det ble også lagt vekt på at utskiftning av kjøleaggregatet kostet 45 % av anskaffelsesverdien til et nytt kjøleskap. Må vesentlige deler skiftes ut, taler altså mye for at utleier må dekke kostnadene med dette.

I vurderingen av om en delvis utskiftning er ”utskiftning” i lovens forstand må det riktige være å legge vekt på momentene som ble vektlagt i Rt 1958 s. 1030. Delens viktighet, herunder dens pris vil altså være viktige i en slik vurdering. Er en del mindre viktig for gjenstandens funksjonalitet og heller ikke kostbar, taler altså mye for at utskiftning av en slik del er vedlikehold og ikke utskiftning.

Men hva hvis kostnadene forbundet med selve reparasjonen er høye mens delen som må skiftes ut er billig. Kan man da si at utskiftning ”må” skje? Svaret må nok være nei med mindre delen som skiftes ut må anses som en vesentlig del av gjenstanden av andre årsaker enn prisen.

Derimot kan man spørre om leier kan kreve at utskiftning skal skje for hans regning? Dette kan være aktuelt der kostnadene ved reparasjon / utskiftning av en del overstiger prisen for fullstendig utskiftning. Et eksempel på dette kan være at sikringen i utleiers kaffetrakter må byttes ut og at skaden ikke anses for tilfeldig. Ettersom kaffetraktere kan koste noen hundre kroner skal det ikke mye til før reparasjonskostnadene overstiger kostnadene ved utskiftning. Med mindre annet er avtalt kan det ikke være noe i veien for at leier krever utskiftning for egen regning. En

²⁴ Utleier måtte forestå utskiftningen. Høyesterett hadde ingen konkret lovhjemmel for dette, slik som den i § 5-3, 2. ledd, 2. punktum. Resultatet synes å bygge på en regel om at plikten til å skifte ut gjenstander fulgte av utleiers plikt til å stille boligen, med tilbehør, til leiers disposisjon. Alternativet hadde vært å anse utskiftningen som vanlig vedlikehold. Dette var åpenbart ikke en løsning høyesterett ville følge ettersom aggregatet hadde levetid på ca 15 år ved normal bruk. Det ville således være urimelig og helt tilfeldig om leier måtte bære disse kostnadene.

utskiftning vil jo medføre at han presterer en bedre realytelse enn det han plikter jfr. pkt. 5.2 flg. Utleier har derfor neppe en beskyttelsesverdig grunn til å motsette seg et slikt krav fra leier.

Avslutningsvis bør det nevnes at retten til å bestemme hvilken gjenstand som skal tre inn i stedet til den skadde må ligge hos utleier, jfr. hensynet til eiers råderett som nevnt i pkt. 2.2. Det er utleier som har den langsiktige økonomiske interessen i de tingene han utstyrer en bolig med. Når nåværende leier flytter ut vil jo ofte en annen leier flytte inn. Utleier bør ha en mulighet til å tilpasse seg markedet generelt, ikke bare konkret. Dette spesielt med tanke på gjenstandens farge, form og merke. Det vil også være utleier som har rett til å forestå innhenting av den nye gjenstanden. Det er utleier som eier gjenstanden som skal byttes ut og han har rett til å forsikre seg om at han også blir eier av den nye²⁵. Partene må likevel kunne avtale at leier skal forestå utskiftningen. Dette kan være aktuelt dersom leier kan få gjenstanden til en bedre pris enn utleier.

4.2 Unntak

I kontraktsretten generelt ligger risikoen for tilfeldig skade hos eieren. Slik er det også i husleieforhold. Risikoen for tilfeldig skade ligger hos utleier, som presumptivt er eieren av utleieobjektet. Følgen av dette er at leier ikke plikter å utbedre tilfeldig skade som rammer de gjenstandene han har vedlikeholdsplikt for, jfr. § 5-3, 3. ledd. Dette er således et unntak fra leiers vedlikeholdsplikt.

4.2.1 Hva er tilfeldig skade?

En vanlig språklig forståelse av ”tilfeldig skade” taler for at det er skade ingen av partene i avtaleforholdet er skyld i. I forarbeidene²⁶ er eksempler på tilfeldig skade følgene av lynnedslag og innbrudd. Det vil således være nærliggende å trekke en parallell til hendelser som anses å være ”utenfor leiers kontroll” i kontraktsretten. Ettersom hendelser som medfører ansvarsfrihet etter kontrollansvaret vil være av mer ekstraordinær karakter enn for eksempel innbrudd, bør det være klart at skade som skyldes slike hendelser må anses tilfeldig skade. Eksempler på hva som er utenfor leiers

²⁵ En illojal leier kunne jo tenkes å behefte gjenstanden med salgspant el.

²⁶ Se NOU 1993:4 s. 142.

kontroll er krig og ekstreme værforhold. Forarbeidene nevner ikke følger av brann som tilfeldig skade. I den gamle husleielovens § 18, 5 ledd var imidlertid skade etter brann et eksempel på en tilfeldig skade. Det er lite som tyder på at dette er forskjellig etter den nye loven, se bla. Wyller 2000, s. 215.

For enkelte typer skader kan det være tvil om skaden er tilfeldig eller skyldes leiers bruk. Dette vil spesielt være problematisk ved tekniske feil. Med tanke på tidligere refererte Rt 1958 s. 1030 synes vurderingen å ta utgangspunkt i gjenstandens holdbarhet i tid. For gjenstander med begrenset holdbarhet vil det være påregnelig for leier at vedlikehold må foretas som følge av alminnelig bruk. Skader vil således lettere kunne tilskrives leiers forhold. Er holdbarheten derimot lenger vil en teknisk feil vanskeligere kunne sies å være forårsaket av leier, forutsatt, vanlige bruk. Tilsvarende hvis feilen er atypisk i forhold til andre slitasjeskader. Problemstillingen er imidlertid av mer bevismessig enn juridisk art.

Det kan være flere årsaker til at en skade inntreffer. Man kan spørre seg om leier er fri for vedlikeholdsplikten hvis for eksempel en brann ikke ville ha skjedd om leier ikke hadde overbelastet det elektriske nettet. I et slikt tilfelle må man se på årsakssammenhengen mellom leiers handling eller unnlatelse, og den inntrådte skade. Hadde skaden ikke inntrådt uten leiers handling vil det ikke være en tilfeldig skade. Ville skaden inntrådt i alle tilfelle er det mer naturlig å kalle den tilfeldig. Vurderinger her må foretas konkret. Det kan ikke kreves skyld fra leiers side. Graden av skyld vil imidlertid få innvirkning på omfanget av et erstatningskrav.

Det må være på det rene at partene må identifiseres med medhjelpere og gjester. Har leieren gjester på besøk og de ødelegger noe, vil det ikke være snakk om tilfeldig skade. Gjester og andre medhjelpere er forhold på leiers side. Forårsaker disse skade, svarer²⁷ leier for dette.

Konsekvensen av at en skade er tilfeldig er som nevnt at utleier må utbedre den for egen regning – han har både real- og betalingsplikten. Skyldes skaden leiers forhold går disse pliktene over på leier. Dette er imidlertid forutsatt at det som skades faller inn under det leier skal vedlikeholde. Dette fordi skaden da ikke vil representere en mangel fra utleiers side jfr. § 5-7, 1. ledd men manglende vedlikehold fra leier. Rammer en skade noe utleier har vedlikeholdsplikt på, har utleier fortsatt realplikten men

²⁷ I visse tilfeller vil utleier utbedre skaden men leier har likevel betalingsplikten jfr. § 5-7, 2. ledd.

betalingsplikten vil ligge hos leier om skaden skyldes han eller andre han svarer for jfr. § 5-7, 2. ledd.

4.3 Forholdet mellom vedlikehold og forandring

Når leier bebor et husrom vil hans tilstedeværelse medføre slitasje og undertiden annen skade. Leiers vedlikeholdsplikt er ment som et middel for å utbedre slik slitasje og skade. Utbedring vil normalt være å sette en gjenstand tilbake i den stand den var i før skaden eller slitasjen inntrådte. Det kan imidlertid være interessant for leier å gjøre enkelte forandringer i sammenheng med utbedringen. Hans mulighet til å gjøre dette er likevel begrenset. Ønsker leier å foreta en forandring må han først innhente utleiers samtykke jfr. § 5-4, 2. ledd. Utleier står fritt til å nekte et slikt samtykke²⁸. Han kan således sette seg imot forbedringer så vel som endringer av en gjenstands funksjoner eller utseende. Uten utleiers samtykke kan leier altså ikke foreta forandringer, ei heller som ledd i vedlikehold. § 5-4, 2. ledd er imidlertid fravikelig til fordel for leietaker jfr. § 1-2, 1. ledd og partene kan således avtale at utleiers samtykke ikke er påkrevd.

Hvor grensen mellom vedlikehold og forandring går, kan være vanskelig å trekke konkret. Hvis leier har hele det indre vedlikeholdet og må male vegg som ledd i et vedlikehold kan man spørre om endring av fargen er en forandring. Forutsatt at malingen har samme kvalitet som den gamle, vil jo husrommet kvalitativt holde samme stand som tidligere. De beste grunner taler imidlertid for at ”forandringer” i § 5-4, 2. og 3. ledd tolkes på ordet. Selv om leier har en klar interesse i å tilpasse husrommet til sin smak bør fortsatt utleier, i kraft av å være eier, ha det avgjørende ordet i saken.

Hensynet til utleiers rett til å bestemme over sin egen eiendom, med tilhørende verdier, tilsier altså at endring av farge på en vegg er en forandring i lovens forstand.

Noen forandringer må likevel kunne gjøres som ledd i vedlikehold. Skifter man en vanlig skrue med en stjerneskrue er dette en forandring språklig sett, men leier må ikke innhente samtykke for å gjøre dette. Det må ligge et hensyn bak disse reglene som taler for at pliktene skal være praktisk gjennomførbare uten unødvendig innblanding av den andre part.

²⁸ Et unntak for dette er der en forandring er nødvendig pga leiers eller husstandens funksjonshemming. Utleier må da ha saklig grunn for å nekte jfr. 3. ledd.

5 Hvilke krav må stilles til vedlikeholdsarbeidets resultat og utførelse?

5.1 Innledning

Det kan stilles flere krav til et konkret vedlikeholdsarbeid. Det kan stilles krav til utføring, krav til resultat og tidskrav til oppstart og avslutning av arbeidet. I dette kapittelet skal vi se på krav til fremgangsmåte og resultat. Vi kommer tilbake til tidskrav i neste kapittel. Det må understrekes at det kun er leiers vedlikeholdsplikter etter lovens deklarasjon i § 5-3, 2. ledd som her skal behandles. Som ledd i dette må likevel enkelte sider ved leiers vedlikehold før tilbakelevering belyses.

5.2 Resultatet av vedlikeholdsarbeidet

Leiers plikt til vedlikehold er en løpende forpliktelse. Han må besørge et vedlikeholdsarbeid utført når behovet gjør seg gjeldende. Når leieperioden er utløpt og leier skal levere tilbake leieobjektet vil også det tidligere utførte vedlikehold virke inn på om han får levert tilbake husrommet i kontraktsmessig stand. Plikten til fortløpende vedlikehold og plikten til avsluttende vedlikehold henger derfor nært sammen. Under skilles det først mellom krav til resultatet av vedlikehold i avtalens løp, og vedlikehold før tilbakelevering. Deretter skal de sees under ett i pkt 5.2.4.

5.2.1 I avtalens løp

Ordlyden i § 5-3, 2. ledd kan legge visse føringer på hvilket resultat leier med sitt vedlikehold må prestere. Vedlikehold vil rent språklig kunne bety istandsettelse, reparasjon, overhaling med mer. Hvor langt leier må gå kan likevel være usikkert. Er det tilstrekkelig at han får gjenstanden til å fungere som normalt igjen eller må han gjøre den så god som ny? Etter lovens ordlyd må det i alle fall trekkes en grense mot forbedring. Leier plikter ikke å forbedre en gjenstand i forhold til den stand gjenstanden var eller skulle være i ved overtakelsen av leieobjektet²⁹. Er varmtvannstanken slitt ved overtagelse plikter altså ikke leier å reparere slitasje og mangler som forelå ved

²⁹ En slik plikt må likevel kunne følge av avtale.

overtagelsen³⁰. Utover dette gir ordlyden i § 5-3, 2. ledd liten veiledning om hvilket resultat leiers vedlikehold skal oppnå.

I NOU 1993:4 s. 60 nevnes et av formålene bak leiers vedlikeholdsplikt. Leiers vedlikehold skal gjenopprette den slitasje hans bruk av husrommet fører med seg³¹. Dette må bety at leier må reparere den slitasjen han har påført en gjenstand samt skader som følge av slitasjen. Slitasje som stammer fra andre forhold enn de leier svarer for må han derimot ikke utbedre. Resultatet av et vedlikeholdsarbeid trenger følgelig ikke å være at gjenstanden blir i lik stand som ved overtakelsen.

5.2.2 Ved tilbakelevering

Hvilket resultat vedlikeholdsarbeidet skal ha ved tilbakelevering er regulert i § 10-2, 2. ledd. Hovedregelen er at leier skal levere tilbake ”husrommet med tilbehør” ”i samme stand” som det var ved overtakelsen. I sammenheng med vurderingen i pkt 3.4³² er det naturlig å spørre om ”husrommet med tilbehør” omfatter de gjenstander leier har vedlikeholdsplikt for?

En vanlig språklig forståelse av ”husrommet med tilbehør” skulle tilsi at i alle fall dørlåser, kraner osv. omfattes av hovedregelen. Disse sitter jo fast i ”husrommet”. Prevensjonshensynet, nevnt i pkt. 2.2, må også tale for at slike gjenstander vedlikeholdes før tilbakelevering. Dersom regelen ikke gjaldt disse gjenstandene, ville usikkerheten rundt hvilken stand de skulle være i ved tilbakelevering kunne gått ut over det løpende vedlikeholdet. De beste grunner synes derfor å tale for at dørlåser, kraner osv. er omfattet av ”husrommet med tilbehør”.

Det kan være mer tvil om ”inventar og utstyr” omfattes av ”husrommet med tilbehør”. En fortolkning av lovens ordlyd kan tale for at inventar og utstyr er ”tilbehør”. På den annen side kan ”tilbehør” tolkes som foran i pkt. 3.4, og da omfattes

³⁰ Ordlyden i § 10-2, 2. ledd ”ved overtakelsen” taler for at leier ikke må gjenopprette mangler han ikke har påberopt seg. Hvilken stand husrommet faktisk var i ved overtakelsen blir imidlertid et bevissspørsmål og har ikke leier reklamert etter § 2-8, taler dette for at husrommet var i avtalemessig stand ved overtakelse.

³¹ Utsagnet kan være noe misvisende idet ordet husrommet omfatter mer enn de gjenstander leier etter § 5-3, 2. ledd skal vedlikeholde i utgangspunktet.

³² Om hva som er ”tilbehør” til fast eiendom.

inventar og utstyr ikke. Prevensjonshensynet vil imidlertid også gjøre seg gjeldende her. Dette taler for at inventar og utstyr er omfattet. Ut fra et retts teknisk perspektiv vil det også være mindre heldig om reglene om tilbakelevering ikke omfatter alt leier, under leieforholdet, er i besittelse av. Alt skal jo leveres tilbake og da bør også alt reguleres med hensyn til stand ved tilbakelevering. Til dette kommer det at reglene om tidspunktet for tilbakelevering også bruker uttrykket ”husrommet med tilbehør”. Det er grunn til å anta at det er en planlagt konsekvens i lovgivers begrepsbruk her. Følgelig må nok ”inventar og utstyr” omfattes av ”husrommet med tilbehør”³³.

Fra hovedregelen i § 10-2, 2. ledd gjøres det et unntak. Leier skal levere tilbake husrommet med tilbehør i ”samme stand” men med unntak for forringelse som skyldes ”alminnelig slit og elde”. Et nytt spørsmål blir så om unntaket fra regelen i § 10-2, 2. ledd får anvendelse på gjenstander leier skal vedlikeholde? Det mest nærliggende tolkningsalternativet ut fra ordlyden må være at unntaket for slit og elde gjelder generelt. Et annet tolkningsalternativ kunne vært nærliggende om unntaket for ”alminnelig slit og elde” hadde vært nærmere knyttet til utleiers vedlikeholdsplikt. Dette er imidlertid ikke gjort. Unntaket for ”alminnelig slit og elde” er for det første ikke koblet til utleiers vedlikeholdsplikt i § 5-3, 1. ledd³⁴. Heller ikke i ordlyden i § 10-2, synes dette gjort. Unntaket for alminnelig slit og elde er faktisk skilt fra ”mangler utleieren selv plikter å utbedre” med et komma³⁵. Ordlyden må således tale for at unntaket for ”alminnelig slit og elde” gjelder generelt. NOU 1993:4 s.173 må tolkes i samme retning. Heller ikke her står det noe som antyder at unntaket ikke gjelder generelt.

Det foreligger imidlertid en rettsavgjørelse som kan tas til inntekt for at unntaket for ”alminnelig slit og elde” ikke gjelder for de gjenstander leier plikter å vedlikeholde - RG 1998 s. 888.

Her ble det antatt at leier som hadde hele det innvendige vedlikeholdet skulle levere leiligheten tilbake i samme stand som den var i ved overtakelsen. Det skulle ikke gjøres fradrag for elde og alminnelig slit. Den gamle lovens § 33 var fravikelig og kunne ikke komme utfyllende inn.

³³ Se tilsvarende i Wyller i Norsk lovkommentar s. 3079.

³⁴ En slik kobling fantes i den gamle loven mellom § 18 og § 33. Det var nærliggende å tolke dette dit hen at unntaket for slit og elde da kun gjaldt det utleier skulle vedlikeholde.

³⁵ Ordlyden og tegnsettingen var den samme i utvalgets forslag til lov.

Følger man systemet i dommen vil det tilsi at gjenstander leier skal vedlikeholde må leveres tilbake i samme stand som ved overtakelsen, uten fradrag for alminnelig slit og elde. Dette uansett om leier har en utvidet vedlikeholdsplikt eller ikke.

Rettspraksis tilknyttet unntaket for ”alminnelig slit og elde” i den nye husleielovens § 10-2, 2. ledd synes imidlertid ikke å følge opp RG 1998 s. 888. I flere avgjørelser er det gjort unntak for ”alminnelig slit og elde” selv om leier har hatt det indre vedlikehold. Riktignok har unntaket ofte vært avtalesfestet, men retten har undertiden uttrykt at dersom husrommets indre skal være i samme stand som ved overtakelsen, må dette være spesifikt avtalt³⁶. Rettspraksis generelt synes således ikke å tale så sterkt for at unntaket ikke gjelder gjenstander leier har vedlikeholdsplikt for.

I noe juridisk litteratur er man imidlertid av en annen oppfatning. Wyller 2000, s. 300 og Wyller i Norsk lovkommentar s. 3079, levner ikke rom for unntaket om ”alminnelig slit og elde” for møbler og inventar som skal leveres tilbake med husrommet. Her synes man å mene at RG 1998 s. 888 gir uttrykk for en alminnelig regel. Dette synspunktet kan diskuteres. For det første bygget RG 1998 s. 888 på en konkret tolkning av leieavtalen mellom partene. Retten tolket avtalen slik at unntaket om ”elde og alminnelig slit” i dette tilfellet ikke skulle komme til anvendelse. Dette konstituerer ikke uten videre en alminnelig regel. Videre vil, som over nevnt, senere rettsavgjørelser tale for at RG 1998 s. 888 ikke gir uttrykk for noe alminnelig regel etter den nye husleieloven.

Etter en vurdering av de over nevnte momenter og med særlig vekt på nyere rettspraksis og lovens ordlyd synes de beste grunner å tale for at unntaket for ”alminnelig slit og elde” også gjelder for de gjenstander leier har vedlikeholdsplikt for.

5.2.3 Sammenhengen mellom løpende og avsluttende vedlikehold

Som nevnt over er det en nær sammenheng mellom leiers løpende vedlikeholdsplikt og vedlikeholdsplikten før tilbakelevering. Det leier ikke gjør i avtalens løp må han i alle fall gjøre før tilbakelevering. Og motsatt, oppfylder leier sin plikt fullt ut, i avtalens løp,

³⁶ Se bla. Dom i Oslo tingrett, 30,05,2002. Lokalet var nytt ved overtakelse og retten mente at det måtte være spesifikt avtalt om det også skulle tilbakeleveres i ny tilstand.

kan det hende at han ikke må foreta seg noe annet enn rengjøring og rydding før tilbakelevering. I og med denne sammenhengen bør kravet til resultat av det konkrete vedlikeholdsarbeidet være det samme i avtalens løp som ved tilbakelevering. Ut fra behandlingen over fremgår det at forskjellen mellom kravene til resultat ligger i unntaket for ”alminnelig slit og elde”. Gode grunner kan da tale for at unntaket også skal gjelde for leiers løpende vedlikehold. For det første vil det være retts teknisk uheldig å stille ulike krav til resultat for løpende og avsluttende vedlikehold.

Forskjellige krav er bedre egnet til å skape forvirring enn like krav.

For det andre vil virkningen av ulike krav til resultat kunne undergraves, særlig hvis kravene er strengere i avtalens løp. Mens utleiers undersøkelser i avtalens løp kan være vanskelige å utføre grundig på grunn av møbler eller rot vil undersøkelser ved overlevering kunne utføres uten fysiske hindringer jfr. ”ryddet og rengjort” i § 10-2, 2. ledd. Følgelig vil det være fristende for den rasjonelle leier å legge vedlikeholdet på et kvalitativt lavere nivå. Leier vil ha gode muligheter til å skjule dette i avtalens løp og det vil heller ikke gi seg utslag ved tilbakelevering.

Videre, og kanskje viktigst er det faktum at det kan oppstå vanskeligheter i forbindelse med plikten til utskiftning om det for leiers løpende vedlikehold ikke gjøres unntak for alminnelig slit og elde. Å vedlikeholde en gjenstand slik at den kommer i samme stand som ved overtakelsen kan jo undertiden innebære fornyelse. En full fornyelse vil igjen kunne medføre at utskiftning er nødvendig. Ettersom utskiftning er utleiers plikt vil dette kunne skape problemer. Dette kan ikke ha vært lovgivers mening. Det bør således ligge som en forutsetning i leiers vedlikeholdsplikt at han ikke fullt ut plikter å sette gjenstanden tilbake i den stand den var i ved overtakelsen. Følgelig bør unntaket om alminnelig slit og elde også gjelde for resultatet av det løpende vedlikehold³⁷.

Til dette må det nok festes en reservasjon. Enkelte vedlikeholdsarbeid lar seg ikke gjøre uten at ”samme stand” oppnås. Et eksempel kan være lakkering av gulv. Dersom leier plikter å vedlikeholde gulvet og det foreligger et behov for lakkering kan han ikke nekte å lakkere under henvisning til at han slipper å vedlikeholde forringelse som

³⁷ En annen sak er jo at unntaket ” for alminnelig slit og elde” er tidsavhengig som nevnt i pkt. 5.2.4.2. Unntaket vil altså ofte ha ulikt omfang i avtalens løp og ved tilbakelevering.

skyldes ”alminnelig slit og elde”. Denne reservasjonen gjelder likevel kun så langt det ikke er praktisk mulig å vedlikeholde til samme stand, unntatt alminnelig slit og elde.

5.2.4 De felles krav til resultat

5.2.4.1 I samme stand som ved overtakelsen

Hovedregelen for leiers vedlikehold er at husrommet skal settes i samme stand som ved overtakelsen. Når overtakelse er skjedd fremgår av § 2-1³⁸. Det avgrenses i det videre mot reglene om når overtakelse er skjedd.

Uttrykket ”i samme stand” må tolkes på ordet. Er en bolig nyoppusset ved overtakelsen stilles det altså andre krav til leiers vedlikehold enn om boligen var nedslitt. Det er imidlertid kun den kvalitetsmessige stand som må være den samme. Er husrommets bygningsmessige stand annerledes på grunn av forandringer, rammes ikke dette av § 10-2, 2. ledd, jfr. RG 1999 s. 1141.

Et unntak fra at husrommet skal være ”i samme stand” som ved overtakelsen, er der husrommet på dette tidspunktet er beheftet med mangler. Dersom utleier senere utbedrer disse er det husrommets stand etter utbedringen som er utgangspunktet for vurderingen.

5.2.4.2 Unntak for forringelse som skyldes alminnelig slit og elde

Omfanget av ”alminnelig slit og elde” er tidsavhengig. Unntaket vil stort sett ikke ha betydning i kortere leieforhold. Dette kan illustreres ved rettspraksis. I de sakene hvor tvisten gjelder unntaket for alminnelig slit og elde har leieforholdet gjerne vart i 50-60 år. Det er jo særlig for slike lengre tidsrom at alminnelig slit kan gi så store utslag at det er verdt å bringe tvisten inn for retten.

Det er et vilkår for unntakets anvendelse at alminnelig slit og elde medfører ”forringelse”. Rent språklig sett kan dette bety skade eller tap. Skal unntaket ha noen særlig betydning er det grunn til å ikke tolke ”forringelse” for strengt. Men et minstekrav må i alle tilfelle være at gjenstanden er påvirket på en slik måte at den har

³⁸ § 2-1 bruker ordet overlevering og det er uheldig at loven bruker to forskjellige ord om det samme.

tapt seg i verdi³⁹. Enten på grunn av slit eller skade, eller på grunn av at den er blitt mindre verdt på grunn av alder.

Slit eller slitasje må holdes atskilt fra skade. Mens skade gjerne er noe som oppstår ved ett tilfelle vil slitasje være mindre påvirkninger som rammer samme sted gjentatte ganger. Det må således antas å være en kvantitativ forskjell mellom alminnelig slit og skade.

Det er kun ”alminnelig” slit som omfattes av unntaket i § 10-2, 2. ledd. Slik alminnelig slit kan for husrom deles opp i to grupper. For det første vil slitasje som er uavhengig av beboelse være ”alminnelig”. Den vil ramme husrommet uansett. Eksempler på dette er falming av veggfargen på grunn av lys eller forurenset luft. For det andre vil noe av den slitasje som følger av at leier bebor husrommet kunne omfattes. Vurderingen må her foretas konkret. Utgangspunktet må være at slitasjen er alminnelig kun om den stammer fra forsvarlig og vanlig bruk. Til dette må det nevnes at uforsvarlig bruk i seg selv ikke faller utenfor hvis bruken ikke manifesterer seg i mye slitasje eller skade⁴⁰. Et eksempel fra rettspraksis på alminnelig slit er nedslitt gulvlakk som følge av flere års gulvvask.

Etter hvert som boliger blir eldre vil de påvirkes av tidens tann. Det er dette som i loven betegnes som ”elde”. Et eksempel på dette er at enkelte materialer har begrenset levetid. De kan på grunn av alder miste stivhet eller spenn. Dette kan igjen påvirke konstruksjoner ved at skruer løsner og lignende. Slik tidsrelatert forringelse plikter altså ikke leier å vedlikeholde før tilbakelevering.

5.3 Krav til utførelsen av vedlikeholdet

Leier har i utgangspunktet ganske få vedlikeholdsplikter etter husleieloven. Likevel vil han stå overfor flere utfordringer med hensyn til vedlikeholdet av de ulike gjenstander. Et spørsmål som så kan stilles er om leier kan utføre vedlikeholdet selv eller om han må sette det bort til fagfolk? Dette er et spørsmål om hvilke krav som stilles til utføringen av vedlikeholdet.

³⁹ Enkelte gjenstander kan bli mer verdt ettersom tiden går, eksempelvis malerier. Unntaket for alminnelig slit og elde må likevel gjelde for slike gjenstander.

⁴⁰ For eksempel hvis man henger et dartspill på veggen men ingen piler går utenfor.

§ 5-3 sier ingenting om selve utføringen av vedlikeholdet. Utgangspunkter kan imidlertid hentes andre steder i loven. I reglene om tilbakelevering av husrommet finner man et krav til at vedlikehold leier skal foreta må være "forsvarlig" utført, se § 10-2, 5. ledd. Regelens plassering skulle tilsi at den kun fikk anvendelse ved tilbakelevering. Slik er det likevel ikke. Det fremgår av NOU 1993: 4 s.174 at regelen er plassert i kapittel 10 fremfor kapittel 6, av hensiktsmessighetsgrunner. Det antas nemlig at det er nærmere tilbakelevering at utleier vil inspisere husrommet og påpeke eventuelle behov for vedlikehold. Disse uttalelsene taler for at kravet til forsvarlig utføring av vedlikeholdet gjelder generelt. Dette synspunktet støttes også av Wyller i Norsk lovkommentar, s 3097 og i Kobbes 2000, s.565.

Hva ligger det så i at vedlikeholdet skal være "forsvarlig" utført? Det er vanlig å tolke "forsvarlig" slik at det legger opp til en culpavurdering. Det blir da spørsmål om leier kunne eller burde ha forestått vedlikeholdet på en annen måte. Ser vi dette opp mot leiers vedlikeholdsplikt er det nærliggende å tolke "forsvarlig utførelse" slik at det inneholder et krav til faglig kompetanse hos den som forestår arbeidet. Poenget i denne sammenheng må være at den som skal utføre arbeidet må kunne en metode som vil kunne frembringe det ønskelige resultat. Hva slags faglig kompetanse som kreves må nødvendigvis avgjøres konkret ut i fra hva slags arbeid vedlikeholdet gjelder. Enkelte arbeid er så enkle at enhver person har kompetanse til å gjøre det. Et eksempel på dette kan være at et løsnet dørhåndtak festes igjen med en skrue eller to. Andre arbeid er derimot mer kompliserte. Et eksempel kan være utskiftning av termostaten i en vaskemaskin. Dette er et arbeid man normalt lar fagpersonell utføre. En side av spørsmålet om leier har utført vedlikeholdet på en forsvarlig måte vil da være om han kunne eller burde ha latt fagpersonell utføre vedlikeholdet eller om han selv hadde tilstrekkelig faglig kompetanse. Den andre siden er om arbeidet faktisk er utført forsvarlig. Det kan ikke være nok at man kjenner metoden som må brukes. Man må også bruke metoden konkret. Kravet til forsvarlig utførelse vil altså ikke være oppfylt om man selv eller en fagmann slurver med arbeidet.

Konsekvensene av at vedlikeholdsarbeidet ikke er forsvarlig utført sier imidlertid loven lite om. Kun hvis uforsvarlig utført vedlikehold gir seg utslag i resultatet, kan utleier kreve erstatning etter § 5-8⁴¹. Påvirkes ikke resultatet, blir det jo ikke noe

⁴¹ Og da vil utleier kunne kreve direkte og indirekte tap jfr. § 5-8, 5. ledd.

økonomisk tap å erstatte. Og motsatt, oppnår ikke leier resultatet, hjelper det ikke om han har utført vedlikeholdet forsvarlig. Utleier kan da kreve erstatning etter § 5-8. Av denne grunn kan man spørre om forsvarlighetskravet har noen praktisk betydning ved siden av kravet til resultat.

5.4 Resultat- eller omsorgsforpliktelse

Hensikten med å skille mellom resultat- og omsorgsforpliktelse er å klargjøre hva leier må prestere for å ikke være i mislighold. Er vedlikeholdsplikten en resultatforpliktelse må leier oppnå et visst resultat for å ikke komme i mislighold. Er den derimot en omsorgsforpliktelse er det ikke resultatet som oppnås, men innsatsen leier legger ned som avgjør om han er i mislighold eller ikke.

Spørsmålet blir så hva leier må prestere for å ikke være i mislighold? Det følger av kapittelet her at leier må oppnå et visst resultat med sitt vedlikehold. Et vedlikeholdsarbeid må sette en gjenstand tilbake til samme stand som ved overtakelsen unntatt forringelse som skyldes alminnelig slit og elde. Gjøres ikke dette er leier i mislighold. Leiers plikt til å forsvarlig utføre vedlikehold gjør ingen unntak i denne plikten. Det holder ikke at vedlikeholdet er forsvarlig utført hvis resultatet ikke er nådd. Følgelig må leiers vedlikeholdsplikt, med tanke på de krav til vedlikehold som er vurdert i dette kapittelet, være en resultatforpliktelse.

6 Når må vedlikeholdet utføres?

6.1 Innledning

Spørsmålet om når leier må utføre vedlikehold gjør seg gjeldende i to sammenhenger; for vedlikehold i avtalens løp og for vedlikehold før tilbakelevering. Her vil vedlikehold før tilbakelevering behandles først. Det må presiseres at emnet for kapittelet er når leier må utføre vedlikehold for ikke å være i kontraktsbrudd.

6.2 Før tilbakelevering

Det fremgår av § 10-2, 1. ledd at leier må tilbakelevere husrommet med tilbehør den dagen leieforholdet opphører. Husrommet med tilbehør må da være i den stand som følger av § 10-2, 2. ledd for at ikke leier skal risikere et mangelsansvar jfr. § 10-3, 2. ledd. Leier har altså en vedlikeholdsplikt som han må oppfylle innen denne opphørsdagen. Et annet tidspunkt for ferdigstilling av vedlikeholdsarbeidet må likevel kunne avtales. Et eksempel kan være at utleier krever leiers vedlikehold utført et par uker før tilbakelevering i forbindelse med visning til andre potensielle leiere.

6.3 I avtalens løp

Ordlyden i § 5-3 sier lite konkret om når leier må utføre sitt vedlikehold i avtalens løp. En nærliggende tolkning av "vedlikehold" vil likevel være at leier må utføre vedlikehold når det er behov for det. Som nevnt i pkt. 3.1.1 må et arbeid, for at det skal karakteriseres som vedlikehold, være av et visst omfang. For at et behov for vedlikehold foreligger, må da også slitasjen/skaden være av et visst omfang.

Dette er imidlertid kun et utgangspunkt. Hvis leier måtte utføre vedlikehold hver gang et behov for dette oppsto, kunne det bli meget byrdefullt for leier å oppfylle sin vedlikeholdsplikt. Rettferdighets- og rimelighetshensyn kan derfor tale for at leier, i likhet med utleier⁴², utfører vedlikehold periodevis. Enkelte vedlikeholdsbehov vil jo ikke være prekære og det kan da være gunstig for leier om arbeid i forbindelse med disse kunne utføres samlet. Virkningen blir da at utleier ikke kan påberope seg dette som forsinket vedlikehold i periodene mellom hvert vedlikehold.

Kravet til at leiers vedlikehold skal være "forsvarlig utført" jfr. § 10-2, 5. ledd kan mulig også si noe om når leier må utføre vedlikehold. Tolket utvidende kan uttrykket bety at prosessen rundt alt leiers vedlikehold skal være forsvarlig. Tiden for utføring av vedlikehold vil være en del av denne prosessen. Følgelig må periodene mellom hver gang vedlikehold utføres ikke være lenger enn at vedlikeholdet blir forsvarlig, tatt i betraktning leiers bruk og husrommets tilstand. Hva som så er forsvarlig må avgjøres

⁴² Se Wyller 2000, s. 203. Hjemmelen for at utleier kan foreta periodisk vedlikehold er § 5-7, 1. ledd jfr. § 2-10, 3. ledd, "innen rimelig tid".

konkret men under hensyn til at leier har en umiddelbar vedlikeholdsplikt i § 5-5, 2. ledd.

Leiers vedlikeholdsplikt i § 5-5, 2. ledd er et unntak fra hovedregelen om periodisk vedlikehold. Det følger av § 5-5, 2. ledd at skader som er av en slik art at de fort kan føre til følgeskader, må utbedre rask. Plikten påligger leier og er således en tapsbegrensningsplikt overfor utleier. Dette fordi regelen gjelder uansett årsak og uansett hvilken del av husrommet som rammes. Et eksempel på regelens anvendelse kan være at varmtvannstanken er gått lekk. Er lekkasjen omfattende må leier da iverksette utbedring umiddelbart for å unngå vannskader.

Avslutningsvis kan man spørre om leier har en undersøkelsesplikt som følge av at vedlikeholdsprosessen skal være forsvarlig. Med undersøkelsesplikt i denne sammenheng menes å undersøke de gjenstander han har vedlikeholdsplikt for, for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold.

Det er tvilsomt om leier har en slik plikt. En begrunnelse er at det ikke er behov for en slik regel. Idet leier bebor et husrom vil han ha daglig oppsyn med de gjenstander han plikter å vedlikeholde. Det er derfor grunn til å anta at han raskt vil se skader eller slitasje som oppstår. Leier vil jo som oftest også være interessert i at husrommet er i ordentlig stand. En undersøkelsesplikt utover dette vil da være unødvendig. Videre vil det faktisk at det er leier som har vedlikeholdsplikten, medføre at han må utbedre en skade enten han oppdager den sent eller tidlig i skadeutviklingen. Oppdager leier således en skade senere enn han burde, vil det gå ut over han idet skader kan forverre seg over tid. Dette betyr igjen større utgifter og rasjonelle leiere vil søke å holde slike utgifter så lave som mulig. Ergo ligger det allerede et incentiv i leiers vedlikeholdsplikt til å foreta undersøkelser. Utleiers interesse i at husrommets stand bevares, må altså anses ivaretatt selv om det ikke foreligger noen regel om undersøkelsesplikt.

7 Sanksjoner ved leiers mislighold av vedlikeholdsplikten

7.1 Mislighold

Leier kan misligholde sin vedlikeholdsplikt på to måter. Han kan utføre den mangelfullt eller forsinket. Leier kan selvsagt også være i både forsinkelses- og mangelsansvar.

7.1.1 Mislighold i avtalens løp

I avtalens løp vil det ikke være upraktisk at et mislighold påberopes av utleier. For det første vil utleier kunne foreta kontroller i husrommet på eget initiativ. Videre vil utleier kunne foreta undersøkelser av husrommet i de tilfellene hvor leier påberoper seg en mangel eller sender melding som nevnt i § 5-5. Et eksempel på dette kan være der leier krever at en gjenstand som tilhører utleier skal skiftes ut, jfr. § 5-3, 2. ledd 2. punktum. Utleier vil da ha en oppfordring til å komme og undersøke om gjenstanden i det hele tatt må skiftes ut, og om leiers manglende vedlikehold var årsaken til utskiftningsbehovet.

Ettersom tiden for leiers vedlikehold, i mangel av avtale, kan være vanskelig å fastsette konkret, kan det by på problemer for utleier å fastslå om leier er i mislighold. Både mangelsansvaret og forsinkelsesansvaret forutsetter jo i utgangspunktet at vedlikeholdsarbeidet er forfalt. Hensynet til utleiers interesse i å bevare eiendommens verdi vil likevel ivaretas. For det første kan utleier påberope seg mangler ved tidligere utførte vedlikeholdsarbeider. Dette er jo arbeider som er forfalt. Videre kan utleier påberope seg mislighold om vedlikeholdet ikke er forsvarlig. Som nevnt i pkt. 6.3 kan jo et uforsvarlig vedlikehold antyde at enkelte forfalte vedlikeholdsarbeider ikke er utført. Utover dette har utleier imidlertid kun en rådgivende rolle i forbindelse med hvilke vedlikeholdsarbeider som skal gjøres. Hadde han hatt rett til å pålegge leier å utføre vedlikehold uten at plikten var misligholdt, ville jo dette komme i strid med leiers rett til å foreta periodisk vedlikehold – en rett som allerede er underlagt en forsvarlighetsbegrensning.

7.1.2 Mislighold ved tilbakelevering

At utleier påberoper seg mislighold av leiers vedlikeholdsplikt ved tilbakelevering er også praktisk. I og med at § 10-2, 2. ledd krever at husrommet med tilbehør skal være i samme stand⁴³ ved tilbakelevering som ved overtakelse, vil både manglende løpende vedlikehold og manglende avsluttende vedlikehold rammes. Utleiers interesse i å bevare husrommets verdi er med dette ivaretatt selv om han ikke har kunnet påvise mislighold i avtalens løp. Dette kan være en av grunnene til at enkelte utleiere ikke velger å foreta undersøkelser i husrommet i leieperioden. Alvorlige skader skal de jo få melding om av leier jfr. § 5-5, 1. ledd, og de løper således ikke noen større risiko om de lar være å foreta undersøkelser. Dette selvfølgelig forutsatt at leier faktisk oppfyller sine plikter i § 5-5.

Om leier er i mangel- eller forsinkelsesansvar er avhengig av om han på den avtalte opphørsdagen har tilbakelevert husrommet med tilbehør. For når tilbakelevering anses for å ha skjedd henvises det til Wyller 2000, s. 299-300.

Det følger av § 2-1, 2. ledd, 2. punktum at leier har rett til å motsette seg overtakelse om husrommet med tilbehør er i vesentlig dårligere stand enn hva han kan kreve. En tolkning av ordlyden i § 10-3, 2. ledd, 1. punktum tilsier at utleier ikke har samme rett. Idet leier kan tilbakelevere i ”dårligere stand” enn det som følger av § 10-2 må det forutsettes at utleier ikke kan nekte å motta. Utleier risikerer altså å måtte overta et nedbrent hus selv om leier var årsak til brannen. Av dette følger det at en leier som ikke rekker å fullføre alt vedlikeholdet før opphørsdagen, har valget mellom å tilbakelevere forsinket og mangelfullt. Virkningene av forsinket tilbakelevering faller imidlertid utenfor oppgaven her.

7.1.3 Særlig om reklamasjon ved misligholdt vedlikeholdsplikt

Det er en gjengs forutsetning i kontraktsretten at man må reklamere for å kunne kreve sanksjonering av et mislighold. Reklameres det ikke innen en frist, normalt innen rimelig tid, faller kravet på sanksjonering bort (preklusjon). Dette modifiseres med at reklamasjonsfristen ikke gjelder der den annen part har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro. Det fremgår ikke av § 5-8 om utleier må reklamere for å

⁴³ Naturligvis med unntak for forringelse som skyldes ”alminnelig slit og elde”.

gjøre et mislighold fra leiers side gjeldende. Den eneste reklamasjonsregel loven setter er at utleier må reklamere overfor mangelfull tilbakelevering ”innen rimelig tid” etter at han ”burde” ha oppdaget mangelen jfr. § 10-3, 2. ledd. Spørsmålet blir så om denne reklamasjonsregelen, i kraft av alminnelige kontraktsrettslige regler, bør anvendes analogisk i avtalens løp?

Virkingen av en slik reklamasjonsregel i avtalens løp er at krav som følge av et misligholdt vedlikeholdsarbeid kan prekluderes. Krav som følge av misligholdet faller da bort for godt og kan heller ikke gjøres gjeldende i forbindelse med tilbakelevering. Skaden eller slitasjen som ikke er vedlikeholdt vil således måtte karakteriseres som en mangel utleier selv plikter å utbedre jfr. § 10-2, 2. ledd.

Gode grunner kan tale mot en slik regel. Hensynet til lojalitet i kontraktsforhold, som reklamasjonsreglene er et utslag av, er nemlig allerede ivaretatt i reglene om leiers varslingsplikt i § 5-5. Oppfyller leier denne plikten samvittighetsfullt vil han fortløpende erkjenne⁴⁴ de behov for vedlikehold han selv plikter å fylle. Følger han ikke opp med vedlikehold, vil unnlåtelsen uansett være minst grovt uaktsom og en reklamasjonsfrist ville da ikke gjelde uansett. Misligholder leier både varslingsplikten og vedlikeholdsplikten vil han kun unntaksvis ha en aktverdig grunn for dette⁴⁵. Følgelig vil en reklamasjonsregel sjelden komme til anvendelse.

På den annen side vil det finnes tilfeller der utleiers passivitet bør medføre preklusjon. Et eksempel kan være at utleier etter varsel fra leier ikke pålegger leier å utføre et vedlikeholdsarbeid, ved å hevde at det ikke foreligger et vedlikeholdsbehov. Det vil da ikke være rimelig eller særlig lojalt om han senere påberoper seg samme forhold. Rene rettferdighetsbetraktninger kan således tale for at reklamasjonsregelen i § 10-3, 2. ledd får analogisk anvendelse.

I det praktiske liv vil utslaget av en reklamasjonsregel som nevnt bli liten. Leiers forhold vil jo medføre at fristen ”innen rimelig tid” etter at utleier ”burde” oppdaget mangelen sjelden vil gjelde. Hensynet til lojalitet i kontraktsforhold tilsier imidlertid at utleier også må ha en plikt til å reklamere. Dette for å forhindre illojal opptreden fra hans side. Følgelig synes de beste grunner å tale for at utleier har en reklamasjonsplikt i avtalens løp.

⁴⁴ Forutsatt at partene er enige om hvem som skal utbedre/vedlikeholde skaden.

⁴⁵ Antakelig bare der han er aktsomt uvitende om sitt et vedlikeholdsbehov, se pkt. 7.5.2.

7.2 Retting

I kontraktsretten generelt er retting / utbedring primærkravet til den som har fått en mangelfull ytelse. Hensikten med retting er at realkreditor skal bli stilt som om avtalen var kontraktsmessig oppfylt. Husleieloven hjemler ikke direkte et slikt krav på retting der leiers vedlikehold er mangelfullt. Han bør likevel ha et slikt krav i kraft av alminnelige kontraktsrettslige regler. Hvis utleier kan kreve at leier utbedrer det manglende vedlikeholdet vil han jo kunne stilles som om vedlikeholdet var kontraktsmessig utført, eventuelt med tillegg i form av erstatning. Å kreve retting av leiers mangelfulle vedlikehold blir jo i praksis det samme som å kreve oppfyllelse av vedlikeholdsplikten. Følgelig vil de hensyn som ligger bak leiers vedlikeholdsplikt kunne ivaretas dersom utleier har et krav på retting. Særlig hensynet til utleiers økonomiske interesser i leieobjektet.

For å kreve retting er det tilstrekkelig å konstatere at leiers vedlikehold er beheftet med mangler. Årsaken til at leier er i mislighold med hensyn til mangelfullt vedlikehold er irrelevant. Plikten til å rette er altså objektiv.

Et unntak fra plikten til å rette bør kunne gjøres dersom retting vil medføre ”urimelig kostnad eller ulempe”⁴⁶ for leier. Et slikt unntak kan begrunnes ut fra et rettsøkonomisk perspektiv. Det vil jo ikke være hensiktsmessig om leier bruker store ressurser på noe som er av mindre betydning for utleier. Rettsøkonomisk vil det være bedre om leier i stedet kompenserer utleiers tap. Utleier stilles da økonomisk likt som før og utleier stilles bedre enn om han hadde oppfylt⁴⁷.

Hensynet til utleiers eierinteresser taler for å tolke ”urimelig” slik at kostnadene må være av en viss størrelse for at unntaket skal komme til anvendelse. Høye kostnader i seg selv kan altså tale for at leier ikke må rette. Man må imidlertid også se kostnadene i lys av hva som oppnås med retting. Oppnår man et resultat som gir ”valuta for pengene” er det ikke nødvendigvis ”urimelig” å kreve retting. Er det derimot et sterkt misforhold mellom kostnadene og det som oppnås, kan dette tale for at leier slipper å rette. Et

⁴⁶ Et alminnelig unntak fra realkreditors krav på retting. Se eksempelvis Kjøpsloven § 34, 1. ledd og Håndverkertjenesteloven § 24, 1. ledd. Unntaket er også det samme i husll § 2-10, 1. ledd.

⁴⁷ Det dette som kalles en pareto-forbedring.

eksempel på dette kan være mindre skjønnhetsfeil på kostbare gjenstander. Reparasjon vil da ofte være dyrt mens virkningen er liten. Utover dette må hva som er urimelig kostnad avgjøres konkret.

Hva som er ”urimelig ulempe” må vurderes på tilsvarende måte. Dette blir likevel ikke en økonomisk vurdering, men en vurdering av hvilket bryderi leier utsettes for ved at han må utbedre.

Virkningen av at unntaket kommer til anvendelse må være at utleier i stedet kan kreve erstatning. Beløpet utleier kan kreve bør være den verdireduksjonen av husrommet mangelen representerer. Dette må følge av en analogi av § 10-2, 3. ledd, 2. punktum, som også gjelder tilfeller der leier ikke har utført sine utbedringsplikter på grunn av uforholdsmessige omkostninger forbundet med utbedringen.

Unntaket vil også ha virkning på leiers plikt til å vedlikeholde i første omgang. Ettersom et krav på retting er et krav om oppfyllelse av kontrakten, vil leiers plikt til å vedlikeholde også påvirkes av unntaket. Medfører således et vedlikeholdsarbeid ”urimelig kostnad eller ulempe” faller derfor vedlikeholdsplikten bort. Erstatningsplikten vil han imidlertid ha.

Foreligger det et krav på retting har realkreditor i kjøpsloven et krav på dekning av forsvarlige utbedringsutgifter om realdebitor ikke retter jfr. § 34, 3. ledd. Et slikt krav på dekning er da objektivt på lik linje med kravet om retting. For at sanksjonen retting skal være effektiv og hensynene bak leiers vedlikeholdsplikt skal ivaretas, bør utleier ha et slikt krav der leier ikke utbedrer manglende vedlikehold. At utleier har et slikt krav ved mangelfull tilbakelevering følger av § 10-3, 2. ledd. Hva angår dekning av utbedringsutgifter for løpende vedlikehold bør utleier ha en slik rett etter en analogi med kjøpsloven. En analogi⁴⁸ som bør være forsvarlig i lys av harmoniseringshensynet.

Utleiers krav på retting bør i utgangspunktet gjelde mangler ved både det løpende og det avsluttende vedlikehold. Retting av mangelfullt løpende vedlikehold kan nok likevel være mer praktisk enn retting etter tilbakelevering. Leier har jo flyttet og det vil da kunne medføre ”urimelig kostnad eller ulempe” om han må tilbake å rette opp manglende vedlikehold. Utleier vil også kunne være skeptisk til å la leier, som allerede har misligholdt, foreta vedlikeholdet en gang til.

⁴⁸ Wyller 2000, s. 217 og regelen i § 2-10, 4. ledd. Wyller hevder at dette følger av alminnelige kontraktsrettslige regler.

7.3 Oppsigelse

Utleier kan påberope seg et hvert av leiers mislighold som grunn for oppsigelse jfr. § 9-5, 2. ledd, litra c⁴⁹. En forutsetning er imidlertid at leieforholdet er tidsbestemt eller avtalen hjemler det særskilt jfr. § 9-2, 2. ledd jfr. § 9-5. Følgen av oppsigelse er at leier med minst 3 måneders varsel må flytte jfr. § 9-7, 1. ledd. Det sier seg derfor selv at dette kun er en relevant sanksjon ved mislighold av den løpende plikten til vedlikehold. Etter utflytting vil det jo ikke være noe leieforhold å bli sagt opp fra. Både forsinket og mangelfullt vedlikehold er grunnlag for oppsigelse.

7.4 Heving

For de grovere mislighold av vedlikeholdsplikten har utleier en rett til å heve leieavtalen. Dette forutsetter imidlertid et ”vesentlig mislighold” av leieavtalen. Det fremgår av § 9-9, 1. ledd at et vesentlig mislighold av vedlikeholdsplikten forutsetter at leier ”tross skriftlig advarsel” fra utleieren i ”vesentlig grad” forsømmer sin vedlikeholdsplikt, jfr. litra b. Virkningen av at utleier hever leieavtalen er at avtalen opphører med umiddelbar virkning. Dersom utleier krever det, må da leier flytte ut og tilbakelevere husrommet straks jfr. § 9-9, 2. ledd, 2. punktum.

Leiers mislighold må ha vart over en viss tid for at utleier skal kunne heve. Dette følger av § 9-9, 1. ledd, litra c som angir at utleier må ha gitt leier en ”skriftlig advarsel” før han kan kreve heving. Hvilket innhold denne advarselen må ha fremgår ikke av loven. Hensikten med å gi en ”advarsel” må imidlertid være å gi leier en siste sjanse til å oppfylle sin vedlikeholdsplikt. For å oppfylle denne hensikten synes det da naturlig at en ”advarsel” må inneholde en oppfordring til å avhjelpe misligholdet samt en trussel om heving dersom misligholdet fortsetter. Hvorvidt en må si i klare ord at heving vil skje eller ikke, er tvilsomt. Hensynet til forutberegnelighet for leier taler for at en trussel om heving må være med. På den annen side taler hensynet til utleier for at det må være tilstrekkelig at advarselen angir en siste frist for utføring av vedlikeholdet. Utleier kan

⁴⁹ Det følger av ordlyden i § 9-5, 2. ledd at dette er en særlig regel for boligleie.

da heve selv dette kanskje ikke var planen i utgangspunktet⁵⁰. Leier må også få en rimelig frist til å utføre det utestående vedlikeholdet. Uten en slik frist ville jo kravet om ”skriftlig advarsel” vært meningsløst.

For at utleier kan heve må leier i ”vesentlig grad” forsømme sin vedlikeholdsplikt. I vurderingen av hva som er vesentlig har man tradisjonelt bygget på enkelte momenter. For det første vil misligholdets betydning for utleier være relevant. For utleiers del vil dette momentet tale for heving dersom misligholdet fører til fare for at husrommet ødelegges eller får nedsatt verdi.

Videre vil hensynet til leier ha betydning. Rammes leier urimelig hardt av heving kan dette tale mot at utleier har en hevingsrett.

Også avviket mellom kontraktmessig og faktisk utført vedlikehold vil kunne spille inn. Både lengden på misligholdet og størrelsen på det manglende arbeidet vil være relevante momenter. Jo lengre og jo større mislighold, jo mer nærliggende vil det være å karakterisere misligholdet som vesentlig.

Årsaken til misligholdet vil også kunne spille en rolle. Kan leier bebreides for å ikke ha oppfylt sin vedlikeholdsplikt kan dette tale for at utleier kan heve. Tradisjonelt sett har det ikke blitt lagt vekt på at leier ikke kan bebreides.

Avslutningsvis må det nevnes at heving er den mest byrdefulle sanksjon mot leiers mislighold, jfr. over om virkningene av heving. Det vil derfor være av stor betydning for leier om dette kan unngås. Således bør man spørre om utleier kan få dekket sine behov ved å bruke de andre tilgjengelige sanksjonene. For utleiers del vil det istedenfor heving kunne være snakk om oppsigelse, retting og erstatning. Hvis utleiers behov vil kunne dekkes gjennom disse sanksjonene vil man nok sjelden gi utleieren medhold i et hevingskrav. Har derimot utleier et berettiget behov for å få leier ut av leieobjektet, for eksempel på grunn av fare for skade, bør han få medhold.

Det er et vilkår for heving at leier i vesentlig grad misligholder sin vedlikeholdsplikt over tid. Misligholdet må være vesentlig fra skriftlig advarsel sendes til heving kreves. Foretar leier vedlikeholdsarbeider i denne perioden vil det bero på en helhetsvurdering om utleier kan heve eller ikke. Vurderingstemaet blir da om

⁵⁰ I NOU 1993:4 s. 171 hevdes det at en advarsel ikke trenger å si direkte at heving vil skje hvis misligholdet fortsetter. Det vil være tilstrekkelig om det fremgår at ytterligere mislighold ikke tolereres. Denne løsningen synes å ivareta de ulike hensyn bak regelen samt hensynet til partene.

vedlikeholdet i perioden kan karakteriseres som vesentlig. Dette vil ofte være tilfelle der leier utfører mindre vedlikeholdsarbeider. Tar leier derimot advarselen til etterretning og kommer seg å jour med vedlikeholdet, vil nok ikke misligholdet være vesentlig. Utleier har da for så vidt ikke lenger noen beskyttelsesverdige grunn til å kreve heving på grunn av mislighold vedlikeholdsplikt.

Det stilles visse formkrav til utleiers krav om heving. Kravet må fremsettes skriftlig og oppgi hevningensgrunnen. Det kan ikke kreves at utleier oppgir den konkrete hjemmelen for heving. Det må være tilstrekkelig at han henviser til det konkrete mislighold⁵¹.

7.5 Erstatning

En av de mest praktiske sanksjonene utleier har ved leiers mislighold av vedlikeholdsplikten er krav om erstatning. Erstatning forutsetter at han har lidt et økonomisk tap, at det foreligger et ansvarsgrunnlag og at det er en årsakssammenheng mellom tapet og den ansvarsbetingende handling eller unnlattelse. Det økonomiske tapet og årsakssammenhengen vil sjelden by på problemer der leier har misligholdt sin vedlikeholdsplikt. Som følge av dette er det de ulike ansvarsgrunnlagene med tilhørende tapsposter som skal vurderes i det videre.

7.5.1 Objektivt ansvar

Enkelte pengekrav kan utleier kreve erstattet av leier uansett. Dette gjelder bla. nødvendige utgifter til utføring av manglende vedlikehold, jfr. § 10-3, 2. ledd. For å kunne kreve slike utgifter erstattet er det tilstrekkelig å konstatere at leier ikke har utført sine vedlikeholdsplikter på tidspunktet for tilbakelevering. Tilsvarende må gjelde utgifter knyttet til utleiers utbedring av leiers manglende vedlikehold i avtalens løp jfr. over i pkt. 7.2.

⁵¹ Se for øvrig Wyller 2000, s. 297 som hevder at disse kravene kun er ordensregler idet hevningserklæringen ikke blir ugyldig om kravene ikke følges.

7.5.2 Kontrollansvaret

Kontrollansvaret er det alminnelige ansvarsgrunnlaget i kontraktslovene. Dette ansvarsgrunnlaget er også tatt inn i husleieloven som følge av ønsket om å harmonisere loven med de andre kontraktslovene⁵².

Det er utleiers direkte tap som dekkes under kontrollansvaret. Mer avledete tap av misligholdet - indirekte tap⁵³ - dekkes ikke jfr. § 5-8, 4. ledd og § 10-3, 6. ledd. De tapspostene utleier kan kreve erstattet er altså alle tapsposter grunnet leiers mislighold unntatt de som skriver seg fra tap som følge av driftsavbrudd og tapt fortjeneste som følge av at kontrakt med tredjemann faller bort⁵⁴. Det er i hovedsak den sistnevnte posten som vil være relevant ved leiers mislighold av vedlikeholdsplikten. Utleier kan tape fortjeneste dersom en påfølgende leier hever kontrakten som følge av at utleier ikke kan sette husrommet i stand i tide, og årsaken til dette er leiers manglende vedlikehold. Det er vel tvilsomt om dette forekommer ofte men det kan tenkes der leiers mislighold har fått omfattende følger, eksempelvis etter brann leier svarer for. En tapspost som etter § 2-14, 2. ledd, litra c vil være indirekte tap som utleier ikke kan kreve erstattet er ”tap som følge av tingsskade”. Det fremgår imidlertid av § 5-8, 4. ledd og § 10-3, 6. ledd at slikt tap skal regnes som direkte tap ved leiers mislighold. Et eksempel på dette kan være at leier ødelegger en vask slik at det blir vannskader på gulvet. Utleier kan da kreve erstatning for utbedringskostnadene for vannskadene på gulvet. Unntaket må likevel tolkes på ordet. Det er kun utbedringskostnader som omfattes. Tapt fortjeneste som følge av skaden er indirekte tap⁵⁵.

Leier er ansvarlig for direkte tap med mindre han godtgjør at misligholdet skyldes en ”hindring utenfor hans kontroll” og som han ”med rimelighet ikke kunne forventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden” eller å ha ”unngått eller overvunnet følgene av”. Det er dette som er innholdet av kontrollansvarsregelen.

En hindring for leier må rent språklig sett være en kvalifisert vanskelighet i veien for hans vedlikehold. Det kan ikke kreves at det er umulig å få vedlikeholdsarbeidet

⁵² Dette kom først til uttrykk i Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 15

⁵³ Hva som er indirekte tap framgår av § 2-14, 2. og 3. ledd.

⁵⁴ Gode grunner kan tale for at tapt fortjeneste som følge av delvis bortfalte avtaler også er indirekte tap. Et praktisk eksempel er der kommende leier ikke får overtatt husrommet til avtalt tid, grunnet leiers manglende vedlikehold.

utført men det må likevel være mer enn bare vanskelig⁵⁶. Hva som er en hindring vil kunne avhenge av leiers kompetanse til å utføre vedlikehold. Er leieren selv utdannet håndverker vil for eksempel en streik i håndverksbransjen ikke nødvendigvis være en hindring for at han bruker sin kompetanse hjemme hos seg selv. Annerledes vil det kunne være for en leier uten slik kompetanse.

Det neste vilkår er at hindringen må være utenfor leiers kontroll. Når det gjelder mangler vil det sjelden oppstå en hindring utenfor leiers kontroll. Dette fordi plikten til vedlikehold knytter seg til det som er inne i husrommet og der er det leier som har eksklusiv bruksrett, og ergo kontroll. Det ligger således i dagen at et mangelfullt vedlikehold sjelden kan skyldes andre enn leier og de han svarer for. I Wyller 2000, s. 218, hevdes det at eneste praktiske unntak er der leier er aktsomt uvitende om et vedlikeholdsbehov. Uvitenheten er da utenfor hans kontroll.

Det som er utenfor leiers kontroll vil også være en "hendelig" etter § 5-3, 3. ledd. Det må således antas at det er de samme hendelsene som suspenderer vedlikeholdsplikten i avtalens løp, som erstatningsplikten i avtalens løp. Det skal imidlertid mer til for at leiers erstatningsplikt suspenderes da det også er spørsmål om hva han med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller unngått eller overvunnet følgene av.

Det er altså et vilkår for ansvarsfrihet at leier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt hindringen i betraktning på avtaletiden. Vurderingen må foretas konkret ut fra forholdene generelt og leiers vurderinger på avtaletiden. Det kan ikke kreves at leier skal ta alle tenkelige hindringer i betraktning på avtaletiden jfr. "med rimelighet". Blir det uten forvarsel krig og dette medfører at leier ikke får utført sitt vedlikehold, kan han ikke holdes ansvarlig selv om det var en teoretisk mulighet for krig på avtaletiden. Det som må kreves av leier er at han foretar en forsvarlig vurdering av foreliggende forhold, hans forutsetninger tatt i betraktning.

Har leier oppfylt de over nevnte vilkår er han likevel ikke ansvarsfri dersom han kunne unngått eller overvunnet følgene av hindringen. Det stilles altså et krav til leier om å søke alternative løsninger for å ikke misligholde vedlikeholdsplikten. Også her må det være en grense for hva som kan kreves av leier idet "med rimelighet" også knytter

⁵⁵ Tilsvarende i Wyller 2000, s. 219.

⁵⁶ Se Ot.prp. nr 82 (1997-1998) s 185.

seg til hvilke tiltak det kan kreves av leier å sette i verk. Vurderingen vil oftest bli en kostnadsvurdering hvor det må tas i betraktning at det må kreves mer for å bli fritatt fra erstatningsplikten, enn fra plikten for naturaloppfyllelse⁵⁷.

For de tilfellene at misligholdet av vedlikeholdsplikten skyldes en tredjemann leier svarer for er han bare ansvarfri dersom vilkårene er oppfylt for både han selv om tredjemannen. Det må også nevnes at leier for bli fritatt for erstatning ”godtgjøre” at vilkårene over er oppfylt. I dette ligger at leier har bevisbyrden og at han, med mer enn sannsynlighetsovervekt, må bevise at vilkårene foreligger.

For en videre og mer generell behandling av vilkårene i kontrollansvaret vises det til Jo Hov, avtalebrudd og partsskifte, 1. utgave, 1997, s. 141-146.

7.5.3 Skyldansvaret

Dersom leiers mislighold av vedlikeholdsplikten skyldes ”feil eller forsømmelse” fra han selv eller noen han svarer for, kan utleier kreve erstattet sitt fulle økonomiske tap jfr. § 5-8, 3. ledd og § 10-3, 4. ledd. Dette vil være aktuelt der leier bevisst unnlater å utføre et vedlikeholdsarbeid på tross av at han ser behovet. Videre vil brudd på leiers plikt til å utføre vedlikeholdet på en forsvarlig måte medføre fullt erstatningsansvar. Vi ser her virkningen av forsvarlighetskravet i pkt 5.3.

8 Avslutning

8.1 Kort om brukervennlighet

I og med § 5-3 sin sparsommelige utforming er det flere relevante spørsmål om leiers vedlikeholdsplikt som blir stående ubesvart for den ukyndige leser. Den generelle utformingen legger således opp til at en må være jurist for å få god forståelse av innholdet. Dette på tross av at loven regulerer et landskap der de færreste private parter har god juridisk kompetanse. At lovens bestemmelser om vedlikehold kan fravikes ved

⁵⁷ Om plikten til naturaloppfyllelse, se over i pkt 7.2.

avtale vil likevel avhjelpe noe av problemene om forutberegnelighet. På avtaletiden, og i selve kontraktsdokumentet, kan partene bli kjent med hverandres forutsetninger og ønsker, og i så måte klargjøre plikter og rettigheter. Det er også grunn til å tro at partene vil ha dialog utover den som kreves i loven og således få diskutert problemer man før ikke har forutsett. Det blir derfor ikke udelt riktig å hevde at loven burde regulert flere spørsmål i detalj. At partene får litt spillerom er nokså fornuftig tatt i betraktning at det finnes mange ulike husrom og mange parter med ulike behov.

Litteraturliste

- Hov Jo Hov, Avtalebrudd og partsskifte, 1. utgave, 1997
- Kobbe 2000 Harald S. Kobbe, Henriette Løken Berle og Anders Pind, Kobbes kommentarer til Husleieloven, 1. utgave, 2000.
- Kobbe 1989 Arne Kobbe, Husleieloven med rettspraksis og kommentarer, 6. utgave, 1989.
- Lilleholt Kåre Lilleholt, Personskifte i husleigeforhold, 1. utgave, 1986.
- Woxholt Geir Woxholt, Avtaleinngåelse, ugyldighet og tolkning, 3. utgave, 1998.
- Wyller i Norsk lovkommentar Christian Fr Wyller, Norsk lovkommentar, 4. utgave, 2002.
- Wyller 2000 Christian Fr Wyller, Boligrett, 4. reviderte utgave, 2000.
- Wyller 1992 Christian Fr Wyller, Boligrett, 3. reviderte utgave, 1992.
- Ot.prp Ot.prp. nr. 30. (2002-2003) om ny borettslovgivning.
- Ot.prp Ot.prp. nr. 82. (1997-1998) om ny husleielov.
- NOU NOU 1993: 4, Lov om husleieavtaler.

Domsregister

Rt 1981 s. 445	s. 12.
Rt 1958 s. 1030	s. 25, 27.
Rt 1954 s. 805	s. 15, 18, 24.
RG 1999 s. 1141	s. 34.
RG 1998 s. 888	s. 31, 32.
Dom i Oslo Tingrett, 30,05,02	s. 32.