

UTLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT VED UMLEIE AV BOLIG

Kandidatnr: 460
Veileder: Gert-Fredrik Malt
Leveringsfrist: 25.11.2003

Til sammen 17465 ord

12.03.2004

Innholdsfortegnelse

1	<u>INNLEDNING</u>	1
1.1	TEMA FOR OPPGAVEN	1
1.2	AVGRENSNINGER	1
1.2.1	LEIE AV LOKALER	1
1.2.2	AVTALE	2
1.2.3	OBLIGASJONSLEILIGHETER	2
1.2.4	BORETTSLAG	2
1.3	RETTSKILDEBILDET	3
1.3.1	HUSLEIELOVEN - LOVENS ORDLYD	3
1.3.2	FORARBEIDER	3
1.3.3	RETTSPRAKSIS	4
1.3.4	JURIDISK TEORI	5
1.3.5	REELLE HENSYN	5
2	<u>HOVEDREGEL: UTLEIER HAR VEDLIKEHOLDSPLIKTEN</u>	6
2.1	OVERSIKT	6
2.2	HENSYN BAK REGLEN	6
2.2.1	INNLEDNING	6
2.2.2	EIERFORHOLD OG BRUKSRETT	7
2.2.3	SAMFUNNSMESSIGE HENSYN	9
3	<u>HVA OMFATTES NORMALT AV VEDLIKEHOLDSPLIKTEN?</u>	11
3.1	OVERSIKT	11
3.2	HUSROM	11
3.3	EIENDOMMEN FOR ØVRIG	12
3.4	GJENSTANDER	14
3.4.1	OVERSIKT	14
3.4.2	ER LOVENS OPPREGNING UTTØMMENDE?	15
3.4.3	GRENSEDRAGINGEN MELLOM LØSØRE OG FAST EIENDOM	16

4	<u>HVA INNEBÆRER VEDLIKEHOLDSPLIKTEN?</u>	18
4.1	INNLEDNING	18
4.2	HVILKE DELER AV EIENDOMMEN ER OMFATTET?	18
4.3	HVA MENES MED ”VANLIG GOD STAND”?	20
4.4	ER ”VANLIG GOD STAND” EN MINSTESTANDARD FOR UTLEIERS VEDLIKEHOLD?	22
4.5	TIDSPUNKTET FOR VEDLIKEHOLD	24
4.6	UTSKIFTNING SOM DEL AV VEDLIKEHOLD	25
5	<u>SKADER OG FORANDRINGER</u>	27
5.1	UTBEDRING AV SKADER PÅ HUSROMMET	27
5.1.1	INNLEDNING	27
5.1.2	TILFELDIG SKADE	27
5.1.3	UTBEDRING AV SKADE SOM DEL AV VEDLIKEHOLDSPLIKTEN	28
5.1.4	LEIERS PLIKT TIL Å MELDE FRA OM OG BEGRENSE SKADER	29
5.2	FORANDRINGER OG FORBEDRINGER	31
5.2.1	INNLEDNING	31
5.2.2	GRENSEDRAGING	31
5.2.3	BEGRENSNINGER I UTLEIERS ADGANG TIL Å UTFØRE VEDLIKEHOLD DER DETTE INNEBÆRER FORANDRINGER I HUSROMMET	33
5.2.3.1	Innledning	33
5.2.3.2	Nevneverdig ulempe for leier	33
5.2.3.3	Reduksjon i husrommets verdi for leier	35
5.2.3.4	Objektiv eller subjektiv vurdering?	36
6	<u>UTLEIERS ADGANG TIL HUSROMMET</u>	39
6.1	INNLEDNING	39
6.2	TILSYN MED HUSROMMET	39
6.3	UTFØRING AV VEDLIKEHOLD	40
6.4	MELDING I RIMELIG TID	41
6.5	KONSEKVENSER AV EN NEKTELSE	42
6.5.1	MISLIGHOLD	42
6.5.2	TAP AV RETTEN TIL VEDLIKEHOLD	43
7	<u>MISLIGHOLD AV VEDLIKEHOLDSPLIKTEN</u>	44

7.1	INNLEDNING	44
7.2	KRAV PÅ RETTING AV MANGLER	45
7.2.1	LEIERS KRAV PÅ RETTING AV MANGLER	45
7.2.2	UTLEIERS KRAV PÅ Å FÅ RETTE MANGLER	47
7.2.3	LEIERS ADGANG TIL SELV Å RETTE MANGLER	49
7.3	AVSLAG I LEIE	50
7.4	HEVING AV LEIEAVTALEN	51
7.5	ERSTATNING	51
7.6	RETT TIL Å HOLDE LEIE TILBAKE	52
8	LITTERATURLISTE	54

1 Innledning

1.1 Tema for oppgaven

Tema for denne oppgaven er utleiers vedlikeholdsplikt ved boligutleie. Jeg har tatt utgangspunkt i Lov om husleieavtaler 26. mars 1999 nr. 17 (heretter husleieloven) § 5-3, som omhandler så vel utleiers som leiers vedlikeholdsplikt.

Av Norges husholdninger leier ca. 23 % boligen de bor i.¹ Det er med andre ord en stor del av Norges befolkning som bor i en leid bolig, og det er ganske mange som leier ut boliger. For både utleier og leier er det av stor interesse å vite hvilke plikter og rettigheter man har. Vedlikeholdsplikten utgjør en viktig forpliktelse for utleier. Husleieloven forsøker å avklare hvilke plikter utleier har, men loven er ikke like tydelig på alle områder. Formålet med oppgaven ligger i å tydeliggjøre og fjerne uklarheter i forbindelse med utleiers vedlikeholdsplikt.

Fokus i oppgaven ligger på spørsmål i tilknytning til utleiers plikt til å utføre vedlikehold etter husleieloven § 5-3. I den forbindelse kommer jeg også inn på flere andre bestemmelser i husleieloven. I tillegg vil jeg gi en kort oversikt over hvilke sanksjoner leier kan gjøre gjeldende dersom utleier ikke overholder vedlikeholdsplikten, da det i denne oppgaven ikke er rom for å gå i dybden på disse.

1.2 Avgrensninger

1.2.1 Leie av lokaler

Som det allerede følger av overskriften, har jeg avgrenset oppgaven til kun å gjelde for leieforhold tilknyttet bolig. Det vil si at jeg har avgrenset mot leie av lokaler.

Husleieloven skiller allerede i § 1-1 femte ledd mellom leie av bolig og leie av lokale, der bolig defineres som husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal

¹ Jf. Statistisk sentralbyrå [online].

brukes til beboelse. Med lokale menes annet husrom enn bolig. Husleieloven er som hovedregel deklarasjonsregulering ved leie av lokale, mens den som hovedregel er preseptorisk ved leie av bolig, jf. § 1-2. Dette skyldes at det er to forskjellige typer leieforhold, hvor man ved leie av lokaler i større grad har profesjonelle parter, mens partene ved boligleie ofte er privatpersoner. Selv om en bestemmelse gjelder for begge typer husrom, forekommer derfor det at reglene er innholdsmessig forskjellige.

1.2.2 Avtale

Jeg har begrenset oppgaven til å gjelde leieforhold som følger husleieloven. Loven kan fravikes ved avtale, men det følger av § 1-2 første ledd at det som hovedregel ikke kan avtales vilkår som er mindre gunstige for leier enn det som følger av loven. Fra dette gjøres det unntak, blant annet i § 5-3 om vedlikeholdsplikt, der det også kan avtales vilkår som er mindre gunstige for leier enn det som følger av loven. Partene kan enten velge å sette opp sin egen husleieavtale, eller de kan velge å bruke ferdiglagede husleieavtaler der man kun fyller inn punkter. Det finnes flere slike ferdiglagede avtaler, blant annet har Huseiernes Landsforbund og Leieboerforeningen utferdiget hver sin. Så vidt meg bekjent har disse forskjellig fordeling av det indre vedlikeholdet.

1.2.3 Obligasjonsleiligheter

I forbindelse med husleieloven av 1999 ble kombinasjonen leie og lån forbudt. For avtaler etablert før 1999 gjelder Lov om husleie 16. juni 1939 nr. 6 (heretter husleieloven av 1939). Siden formålet med denne oppgaven er å redegjøre for utleiers vedlikeholdsplikt etter husleieloven av 1999, faller spørsmål angående obligasjonsleiligheter utenfor.

1.2.4 Borettslag

Det følger av Lov om borettslag 4. februar 1960 nr. 2 (borettslagsloven) § 34 at bestemmelsene i husleieloven får anvendelse på leieforholdet mellom borettslaget og den enkelte andelseier i borettslaget så langt det passer og ikke annet følger av borettslagsloven. Også husleieloven § 5-3 om vedlikeholdsplikt får etter dette anvendelse ved leieforhold i borettslag. Jeg har i oppgaven avgrenset mot borettslag og

valgt å konsentrere meg om de rene husleieforhold. Dette fordi det indre vedlikeholdet i de fleste tilfeller er lagt til andelseier i borettslagsforhold.² Videre er det slik at det er vedtatt en ny lov for borettslag, hvor andelseier i § 5-12 pålegges en videre vedlikeholdsplikt enn det som følger av husleieloven.³

1.3 Rettskildebildet

1.3.1 Husleieloven - lovens ordlyd

Lovens ordlyd er utgangspunktet for tolkning når man skal finne gjeldende rett. Husleielovens ordlyd er den fremste rettskildefaktoren på husleierettens område. Husleielovens regler om vedlikeholdsplikt finner vi i husleieloven § 5-3. Reglene suppleres av flere andre bestemmelser i husleieloven, blant annet § 5-5 om skade på husrommet, 5-6 om utleiers adgang til husrommet og § 5-7 om leiers krav dersom det oppstår mangler i leietiden.

Husleieloven ble vedtatt i 1999, og erstattet husleieloven av 1939. Reglene i husleieloven av 1999 er langt på vei en videreføring av reglene om vedlikehold i husleieloven av 1939 §§ 18 og 19.⁴ Reglene om utleiers vedlikeholdsplikt var imidlertid mer detaljert utformet i husleieloven av 1939. Der jeg har ansett det som nødvendig for drøftelsens skyld, har jeg trukket veksler på husleieloven av 1939 §§ 18 og 19.

1.3.2 Forarbeider

Da husleieloven er forholdsvis ny, har jeg støttet meg mye til forarbeidene ved tolkningen av lovteksten. De mest sentrale forarbeidene til husleieloven er NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler og Ot.prp. nr. 82 (1997-98) Om lov om husleieavtaler. Det er grunn til å bemerke at NOU 1993:4 behandler de juridiske spørsmålene mye grundigere enn Ot.prp. nr. 82 (1997-98), som bærer preg av stor grad av enighet med utvalget.

² Jf. Wyller 2000 side 202.

³ Lov om burettslag 6. juni 2003 nr. 39 (burettslagslova).

⁴ Jf. NOU 1993:4 side 60.

Ettersom loven er så ny, finnes det lite rettspraksis og lite litteratur om loven, og forarbeidene har derfor vært en viktig kilde ved tolkningen av loven. Forarbeidene er ganske utførlige hva gjelder vedlikeholdsplikten. Det har for denne oppgaven ikke vært aktuelt å hente informasjon fra de andre forarbeidene vedrørende husleieloven, da disse ikke behandler bestemmelsene om vedlikeholdsplikt og leiers sanksjonsmuligheter nærmere.

Enkelte steder har forarbeidene ikke behandlet tolkningsspørsmål i dybden, men vist til at dette er en videreføring av husleieloven av 1939. Det har her vært aktuelt å gå tilbake til forarbeidene til den opprinnelige loven av 1939 og forarbeidene til endringsloven av 1969 for å få belyst spørsmål i forbindelse med videreføringen.

1.3.3 Rettspraksis

Ettersom husleieloven først ble vedtatt i 1999 og trådte i kraft 1. juli 2000, finnes det foreløpig lite rettspraksis etter denne loven. Et søk i Lovdata gir to treff på søk på husleieloven § 5-3, og ingen av disse avgjørelsene omhandler vedlikeholdsplikten og sanksjoner i tilknytning til denne. Ettersom husleieloven langt på vei er en videreføring av husleieloven av 1939, vil imidlertid avgjørelser truffet på bakgrunn av husleieloven av 1939 fortsatt være aktuelle. Jeg vil spesielt trekke frem to dommer, Rt. 1954 s. 805 (Voldsmindedommen) og Rt. 1958 s. 1030. Disse kommer jeg nærmere tilbake til i oppgaven.

Husleietvistutvalget ble opprettet som en 3-årig prøveordning 1. mars 2001. Utvalget har som oppgave å løse tvister mellom utleier og leier av bolig i Oslo.⁵ Etter en gjennomlesning av Husleietvistutvalgets årsberetninger har jeg ikke funnet vedtak av betydning for denne oppgaven.

⁵ Husleietvistutvalgets årsberetning 2002 side 1.

1.3.4 Juridisk teori

Det er foreløpig sparsomt med juridisk litteratur om husleieloven av 1999. Det har lyktes meg å finne tre bøker⁶ og en kommentarutgave⁷ som omhandler den nye husleieloven. To av bøkene bærer preg av å være håndbøker for parter i et leieforhold. Kommentارutgaven er i hovedsak en systematisering av forarbeidene, i tillegg er det vist til en god del rettspraksis. Ettersom husleieloven av 1999 på vedlikeholdspliktens område til en viss grad er en videreføring av eldre rett, er imidlertid også eldre litteratur fortsatt av interesse.⁸

1.3.5 Reelle hensyn

Eckhoff definerer reelle hensyn som vurderingen av resultatets godhet. Med dette sikter han til om løsningen man er kommet frem til er innholdsmessig og retts teknisk god, og om løsningen er god i dette spesielle tilfellet.⁹ Også i husleieretten er reelle hensyn en viktig rettskildedefaktor. Loven er ofte så vagt utformet at utfallet i en sak ikke er gitt etter at man har lest loven og gått til de andre rettskildene. Det er fortsatt variasjonsmuligheter i resultatet, og det er her reelle hensyn kommer inn som tolkningsfaktor.

⁶ Wyller 2000, Tokvam 2000 og Strømodden 2000.

⁷ Kobbe 2000.

⁸ Se spesielt Sørensen 1939, Knudsen 1939, Wyller 1992 og Kobbe 1989.

⁹ Jf. Eckhoff 2001 side 371.

2 Hovedregel: Utleier har vedlikeholdsplikten

2.1 Oversikt

Lovens regler om vedlikeholdsplikt finner vi i husleieloven § 5-3. Hovedregelen er at det er utleier som har plikt til å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i stand, jf. § 5-3 første ledd. Loven bruker her ikke betegnelsen vedlikehold, men viser til at husrom og eiendom skal holdes i den stand leier har krav på. Bestemmelsen beskriver ikke hva det er leier har krav på, det vises til kapittel 2, som kommer til anvendelse med mindre annet er avtalt. Kapittel 2 har overskriften overlevering og krav til husrommet, men gis etter § 5-3 første ledd tilsvarende anvendelse på vedlikeholdspliktens område.

Det fremgår av § 5-3 første ledd at hovedregelen om utleiers vedlikeholdsplikt er deklarasjonsmessig. Dersom leier og utleier blir enige om det, vil andre ordninger kunne avtales. Det er ikke uvanlig å inngå avtaler som begrenser utleiers vedlikeholdsplikt, noe som blant annet kan være en hensiktsmessig ordning dersom leieforholdet er langvarig.

I § 5-3 annet ledd gjøres det unntak fra hovedregelen om at vedlikehold av husrommet og eiendommen for øvrig tilligger utleier. Her legges deler av vedlikeholdet i husrommet til leier. Dette gjelder dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er del av den faste eiendommen. Det gjøres unntak ved utskiftninger av gjenstander som tilhører utleier. Disse må utleier selv skifte ut dersom det er nødvendig, selv om det er leier som har vedlikeholdsplikten.

2.2 Hensyn bak reglen

2.2.1 Innledning

Loven legger hovedtyngden av vedlikeholdsplikten på utleier. Når det er leier som har den eksklusive bruksretten av husrommet, kan man spørre seg hva som er bakgrunnen

for at det likevel er utleier som er tillagt hovedtyngden av vedlikeholdet. Nedenfor skal jeg se nærmere på hensynene bak utformingen av denne hovedregelen.

2.2.2 Eierforhold og bruksrett

Etter husleieloven av 1939 var det med noen unntak utleier som hadde ansvaret for vedlikehold, både innvendig og utvendig. Dette er videreført i husleieloven av 1999. Av forarbeidene fremgår det at bakgrunnen for at utleier gis hovedansvaret for vedlikehold, er at utleier er eier av eiendommen. Også i fremleieforhold hevdes det at det må være eier som har vedlikeholdsplikten.¹⁰ Det vil si at det ikke nødvendigvis er utleier som er ment å skulle ha vedlikeholdsplikten, men at denne som hovedregel skal ligge hos eier av eiendommen.

Eierforholdet kan være et godt argument ved leieforhold av kortere varighet. Leier kunne ellers havne i en situasjon der han ble stilt overfor valget å bo i en dårlig vedlikeholdt bolig, eller å forestå kostbart vedlikehold uten sikkerhet for at han får nytte godt av vedlikeholdet. Leier ville ikke hatt noen garanti for at ikke utleier hadde sagt opp leieavtalen kort tid etter at leier hadde pusset opp boligen. Selv om det er leier som har bruksretten til boligen, er den utleiers eiendom. Til sist er det i disse tilfeller utleier som tjener på at boligen blir vedlikeholdt, og følgelig har størst varig interesse av å forestå vedlikehold.

Ved langvarige leieforhold kan situasjonen bli en annen. Hvis leier bor i boligen over tid, vil han alene kunne ha forårsaket den slitasje som gjør vedlikehold nødvendig. Skal han fortsette å bo i boligen i lengre tid fremover, vil han dessuten tjene på vedlikeholdet som blir gjort. Det kan spørres om han ikke da også burde ha ansvaret for å forestå vedlikeholdet.

Husleieloven av 1939 § 18 annet ledd inneholdt noen unntak fra hovedregelen om at det var utleier som skulle forestå vedlikehold. Et av disse var at lovens hovedregel om utleiers vedlikeholdsplikt ikke kom til anvendelse ved uoppsigelige leieavtaler inngått for et tidsrom av minst 10 år. Denne bestemmelsen ble imidlertid ikke foreslått

¹⁰ Jf. NOU 1993:4 side 138.

videreført i husleieloven av 1999, fordi man fant det mer hensiktsmessig at loven hadde en fravikelig hovedregel om et så sentralt spørsmål som dette.¹¹

Det må imidlertid trekkes opp flere skiller enn hva forarbeidene her har gjort. Leier pålegges i husleieloven § 5-3 annet ledd en begrenset vedlikeholdsplikt til visse former for tilbehør i husrommet, det vil si ”dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere”, samt løsøre, ”inventar og utstyr”, som tilhører utleier. Loven gjør her et viktig unntak fra hovedregelen om utleiers vedlikeholdsplikt. Eierforholdet som ovenfor var et argument for at utleier skal forestå vedlikeholdet er uendret, og den langsiktige interessen i at vedlikehold forestås burde følgelig stadig ligge hos utleier. Likevel har lovgiver valgt å legge dette ansvaret til leier. Man kan spørre seg hvilke hensyn som gjør at løsøre og visse deler av det faste tilbehøret behandles annerledes.

Av forarbeidene til husleieloven av 1939 fremgår det at det å foreta visse mindre vedlikeholdsarbeider også før husleieloven sedvanemessig har påhvilt leier, og at man fant det hensiktsmessig å kodifisere dette.¹² Det kan også være et moment av betydning at leier kun pålegges å vedlikeholde tilbehør og løsøre, noe som kan ses som en annen form for vedlikehold enn vedlikehold av fast eiendom.

Forarbeidene drøftet om leier skulle pålegges hele den indre vedlikeholdsplikt, begrunnet i at dette kunne bidra til å skjerpe leiers aktsomhet, noe som muligens kunne føre til at det ble et redusert behov for indre vedlikehold. Man kom imidlertid frem til at dette ville være en lite heldig løsning, da det kunne føre til at leier enten ikke oppfylte sin vedlikeholdsplikt, eller at han ikke utførte den på en faglig tilfredsstillende måte.¹³ Forarbeidene forutsetter med andre ord at leier og utleier her ville komme til å handle forskjellig, og at det er mer sannsynlig at utleier utfører eller får arbeidet utført tilfredsstillende enn at leier gjør det. Dette hensynet må igjen ha sin bakgrunn i det ovennevnte eierforholdet.

¹¹ Jf. NOU 1993:4 side 57.

¹² Jf. Innstilling III 1938 side 46.

¹³ Jf. NOU 1993:4 side 60.

Hittil har jeg behandlet hensynet bak vedlikeholdsplikten ut i fra en helhetlig vurdering av hvem som skal ha det fulle ansvar. Vedlikeholdsplikten kan imidlertid deles opp i fysisk vedlikehold på den ene side og bekostning av slikt vedlikehold på den annen side. I så fall hadde en mulig løsning vært at den som fikk utført vedlikeholdet, for eksempel leier, kunne søke regress for sine utgifter hos utleier. På denne måten hadde leier sluppet å vente på at utleier skulle få utført nødvendig vedlikehold, og utleier hadde sluppet å organisere slikt vedlikehold. Det kan imidlertid tenkes at en slik ordning hadde fungert dårlig i praksis, det kunne lett oppstått tvist, for eksempel om hvorvidt vedlikeholdet hadde vært nødvendig, om leier har gjort nok for å begrense utgiftene og ikke minst ved at utleier kunne tenkes å nekte å betale et større beløp, slik at leier satt igjen med alle utgiftene.

I enkelte tilfeller kan imidlertid leier etter husleieloven utføre vedlikehold for utleiers regning. Av § 5-5 annet ledd følger det at leier kan ha en plikt til å utbedre skade på husrommet som følge av en tapsbegrensningsplikt, og at han deretter kan ha rett til å få erstattet sine forsvarlige utgifter. Jeg kommer tilbake til dette i punkt 5.1.4. Motsatt følger det av § 5-8 at utleier kan kreve erstatning for tap som følge av at leier ikke oppfyller sine plikter, blant annet plikten til å utføre vedlikehold og melde fra om skade på husrommet, jf. §§ 5-3 og 5-5.

2.2.3 Samfunnsmessige hensyn

Et annet hensyn som taler for at vedlikeholdsplikten legges til utleier, er de samfunnsmessige hensyn, det vil si den interesse samfunnet har i at den eksisterende boligmasse holdes i forsvarlig stand. Av forarbeidene til husleieloven av 1939 følger det at de samfunnsmessige hensyn var en viktig årsak til at vedlikeholdsplikten ble lagt til utleier. Leiegårdene i Oslo og andre kommuner med større leiekaserner var i dårlig stand som følge av manglende eller mangelfullt vedlikehold. Det innvendige vedlikeholdet var i stor grad overtatt av leierne som ofte hadde innskrenket seg til å foreta de aller nødvendigste reparasjoner. Det ble anført at dette hadde sin bakgrunn i manglende sikkerhet for at de fikk beholde boligen over tid. Det ble fremhevet at et

forsvarlig vedlikehold av bygningene var av så vesentlig betydning at det måtte kreves en forandring i det bestående forhold.¹⁴

Forarbeidene drøfter som nevnt i punkt 2.2.2 muligheten av å ilegge leier en større vedlikeholdsplikt, for på den måten å skjerpe dennes aktsomhet ved bruken av husrommet. De kommer til at det ikke kan utelukkes at en slik omlegning vil føre til bygningsmessig forfall. Dette begrunnes i at man risikerer at leierne ikke utfører sin vedlikeholdsplikt i det hele tatt, eller ikke utfører den på en tilfredsstillende måte.¹⁵ Også dette argumentet vil ha størst vekt for de mer kortvarige leieforhold, der leier normalt ikke legger mye penger og arbeid i vedlikehold fordi han likevel ikke skal bo der så lenge. Ved langvarige leieforhold kunne nok situasjonen vært en annen, i hvert fall hva gjelder det innvendige vedlikeholdet, men en annen løsning vil da kunne avtales ved avtaleinngåelsen, jf. § 5-3 første ledd.

¹⁴ Jf. Innstilling III 1938 side 43.

¹⁵ Jf. NOU 1993:4 side 60.

3 Hva omfattes normalt av vedlikeholdsplikten?

3.1 Oversikt

Hovedansvaret for vedlikehold legges etter husleieloven § 5-3 første ledd på utleier. Av bestemmelsen følger det at utleier skal holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som følger av kapittel 2, med mindre annet er avtalt. Det gjøres unntak fra hovedregelen i § 5-3 annet ledd, der deler av det indre vedlikeholdet legges til leier.

Eldre rett var langt mer detaljert hva gjaldt utleiers vedlikeholdsplikt enn hva dagens lov er. I husleieloven av 1939 var utleiers vedlikeholdsplikt konkretisert, slik at § 18 første ledd blant annet beskrev utleiers plikter til å vedlikeholde utleid leilighet eller rom med ”ledninger, innretninger for avløp og forsyning med vann, gass, varme og elektrisk strøm til lampepunkter og stikkontakter”. Enda mer detaljert påla § 18 sjette ledd utleier å ”sørge for tilstrekkelig belysning av portrom, kjellere, trapper og loft” og ”forsvarlig renhold av port- og gårdsrum samt av felles lofts- og kjellerrum”.

I forarbeidene til husleieloven av 1939 ble det diskutert om det var riktig å legge blant annet renhold av loft og kjellere inn under utleiers vedlikeholdsplikt, da det var vanlig at leier utførte slike oppgaver. Til dette ble det anført at bestemmelsen ikke var til hinder for at annet kunne avtales.¹⁶ Disse detaljerte oppregningene er ikke nærmere diskutert i forarbeidene til den nye husleieloven. Ut fra ordlyden og sett i sammenheng med at husleieloven er blitt langt mindre detaljert hva gjelder utleiers vedlikeholdsplikt, vil det være naturlig å anta at pliktene som er nevnt i husleieloven av 1939 § 18 sjette ledd fortsatt hører inn under utleiers vedlikeholdsplikt.

3.2 Husrom

Husleieloven § 5-3 første ledd beskriver utleiers vedlikeholdsplikt som en plikt til å forestå vedlikehold av utleid husrom og eiendommen for øvrig. Det går med andre ord

¹⁶ Jf. Ot.prp. nr. 1 (1939) side 23.

et skille mellom selve husrommet og eiendommen for øvrig. Husleieloven inneholder ingen definisjon av begrepet husrom. Etter § 1-1 første ledd gjelder husleieloven avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag. Husrom kan etter dette forstås som rom som leier etter avtalen har total bruksrett til. I dette ligger at deler av eiendommen, som trappeoppganger og andre deler av bygningen som leier må passere for å komme til rommet faller utenfor begrepet husrom.

Man kan spørre seg om det er det fysiske rom, bruken av dette eller leieavtalen som blir avgjørende for om rommet er å regne som husrom. Det følger av § 1-1 fjerde ledd at loven ikke gjelder ved avtaler mellom hoteller, pensjonater og lignende overnattingssteder og deres gjester, og heller ikke avtaler om leie av husrom til ferie- og fritidsbruk. Det er med andre ord krav om en mer varig tilknytning. Det kreves ikke at husrommet er en bygning i tradisjonell forstand, men det må være snakk om til en viss grad bebygde arealer. Det følger av forarbeidene at husleieloven bør kunne anvendes selv om avtalen ikke gjelder et klart avgrenset areal, og må omfatte både hele og deler av et rom.¹⁷ Det kan for eksempel tenkes at leier har en total bruksrett til en del av kjeller eller loft, men at denne ikke er fysisk avgrenset som en bod normalt vil være. Så lenge det kun er leier som kan bruke den delen av kjelleren eller loftet, skulle dette tilsi at arealet likevel vil være å regne som leiers husrom i lovens forstand.

Beskrivelsen av husrom som et leieobjekt innebærer dessuten at vederlag i form av leie er en nødvendighet for at det skal foreligge et husleieforhold. Dersom leier har en vederlagsfri bruksrett til husrommet, vil det derfor vanligvis ikke kunne være tale om et husleieforhold. Dersom det derimot er avtalt at leier skal betale husleie, og dette følger av husleieavtalen, vil det normalt foreligge et leieforhold. Av dette kan man slutte at det verken det fysiske rom eller bruken av dette som blir avgjørende, men hva partene har avtalt og forutsatt.

3.3 Eiendommen for øvrig

En språklig forståelse av begrepet ”utleid husrom og eiendommen for øvrig” i § 3-5 første ledd, er at alt som ikke kan betegnes som leiers husrom er å regne som

¹⁷ Jf. NOU 1993:4 side 98.

eiendommen for øvrig. En naturlig forståelse av eiendommen for øvrig omfatter deler av bygningen, slik som for eksempel inngangsparti, trappopp ganger, kjeller og loft. I tillegg kommer den utvendige eiendommen med for eksempel gårdsplass, hage og parkeringsplass.

Det kan imidlertid tenkes at grensedragningen mellom hva som er å regne som husrom og hva som er å regne som eiendommen for øvrig kan være problematisk. Det kan være forskjellig oppfatning av hvorvidt noe er å regne som del av det utleide husrom eller eiendommen for øvrig. Et eksempel på dette er husrom med toalett på gangen.

Toalettets beliggenhet er her ikke i tilknytning til husrommet, noe som kan tale for at det heller ikke kan regnes som husrom. Dersom det bare er leier som bruker toalettet, kan det imidlertid tenkes at det vil være naturlig også å regne det inn under betegnelsen husrom, ettersom leier har en total bruksrett også til toalettet. Dette forsterkes dersom det ikke er toalett i selve husrommet, slik at leier ikke har noe alternativ til å bruke toalettet på gangen. Det kan følgelig ikke oppstilles noe krav om at toalettet skal være i tilknytning til husrommet for å kunne regnes inn under denne betegnelsen.

Hvis leier deler toalettet med andre som ikke tilhører hans husstand, blir spørsmålet et litt annet. Her bærer toalettet større preg av å være fellesareal, bruksretten er ikke total ettersom den ikke gir leier en eksklusiv rett til å bruke toalettet. Et slikt toalett må følgelig regnes inn under eiendommen for øvrig.

Det kan tenkes at husleieavtalen gir leier er gitt en eksklusiv bruksrett til en bestemt del av hagen. Som nevnt over må hagen regnes som en del av eiendommen for øvrig. Det at leier får den totale bruksretten til hageflekken som følge av leieforholdet, gir den imidlertid flere fellesnevnerer med det utleide husrommet. Man kan spørre seg om uttrykket husrom kan tolkes analogisk slik at det også kan omfatte deler av eiendommen som normalt ikke ville vært å forstå som husrom.

Til fordel for en analogisk tolkning av begrepet husrom kan det anføres at leiers bruksrett til hageflekken følger av husleieavtalen, og at leiers rett følgelig er betinget av at det foreligger et husleieforhold. Det kan dessuten anføres at dersom leier hadde hatt balkong, ville denne sannsynligvis vært omfattet av begrepet husrom. Hageflekken må kunne sies å oppfylle de samme behov som balkongen.

Mot en slik tolkning må det imidlertid anføres at en hage ikke har det samme bygningsmessige preg som en balkong. Bebyggelse er et av kriteriene som i hvert fall til en viss grad må være oppfylt for at noe skal kunne sies å være et husrom. Når det her ikke foreligger noen form for bebyggelse, kan hageflekken i stedet ses som en særrett som springer ut av leieforholdet. Det er imidlertid ingen ting som skulle tilsi at den vil være å anse som noe annet enn en del av den faste eiendom. Jeg er etter dette kommet til at begrepet husrom ikke kan tolkes analogisk til å gjelde for deler av hagen.

3.4 Gjenstander

3.4.1 Oversikt

Leier gis i § 5-3 annet ledd en plikt til å vedlikeholde gjenstander som tilhører utleier og befinner seg i husrommet. Vedlikeholdsplikten omfatter for det første det jeg har valgt å kalle visse former for tilbehør, som følger av en oppregning i loven om at leier har en plikt til å ”vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere”. For det andre omfatter den det jeg har valgt å kalle løsøre, som i loven er beskrevet som ”inventar og utstyr i husrommet som ikke er del av det faste husrommet”. Det er et krav at gjenstandene befinner seg i husrommet. Gjenstander som befinner seg utenfor husrommet og som tilhører utleier må følgelig vedlikeholdes av utleier.

Det følger av forarbeidene at leier selv har vedlikeholdsplikten for sine egne ting. Dette er ikke tatt med i lovteksten etter som utvalget fant det så opplagt at det ikke var grunn til å presisere det. Videre bemerkes det at det i den forbindelse ikke spiller noen rolle om tingen er inkorporert på en slik måte at den er blitt til en del av den faste eiendommen.¹⁸

Etter § 5-3 tredje ledd hører utbedring av tilfeldig skade ikke inn under leiers vedlikeholdsplikt. Dette kommer jeg tilbake til i punkt 5.1.2.

¹⁸ Jf. NOU 1993:4 side 142

3.4.2 Er lovens oppregning uttømmende?

Loven lister opp de former for tilbehør til den faste eiendommen som leier skal vedlikeholde, det vil si ”dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere”. Det er naturlig å spørre seg om lovens oppregning er ment å være uttømmende. Lovteksten gir en konkret angivelse av hvilket tilbehør leier skal vedlikeholde, og en naturlig tolkning av lovens ordlyd tilsier dermed at den er ment å være uttømmende. Lovgiver kunne ellers ha tatt forbehold om at også andre former for tilbehør skulle være omfattet enn de som fremkommer av oppregningen. Dette kunne for eksempel vært gjort ved å gi en mer generell angivelse av leiers vedlikeholdsplikt, for så å angi eksempler på hva den normalt vil omfatte.

Av lovens forarbeider fremgår det at man i § 5-3 annet ledd har ønsket å gi leier en avgrenset vedlikeholdsplikt. I dette ligger det at leiers vedlikeholdsplikt begrenses til å gjelde de gjenstander som er listet opp i bestemmelsen.¹⁹ Følgelig kan også forarbeidene tas til inntekt for at lovens oppregning er å regne som uttømmende.

Det foreligger ikke rettspraksis på dette området etter husleieloven av 1999. Den opprinnelige husleieloven av 1939 § 19 inneholdt imidlertid en tilsvarende oppregning av hva leier skulle forestå vedlikehold av. Denne bestemmelsen ble ikke sett på som uttømmende, og ble i Rt. 1954 s. 805 (Voldsmindedommen) tolket utvidende. Retten kom til at man under ”elektriske badeovner” også kunne forstå varmtvannsbeholdere, at man under ”låser” også måtte forstå dørvidere, og at ”elektriske kontakter” måtte omfatte elektriske stikkontakter, elektriske brytere og deres deksler. I dommen ble en lignende oppregning som den vi finner i dagens lov med andre ord ikke funnet å være uttømmende.

Lovens ordlyd ble siden forandret i 1969, hvor det ble foretatt endringer og presiseringer av begrepene, blant annet slik at ”gass- og elektriske badeovner” ble endret til ”varmtvannsbeholdere” og elektriske ”brytere” ble tatt inn i loven. Hvorvidt lovendringen av 1969 var ment å være uttømmende, fremgår ikke klart av forarbeidene. Hartsang, ett medlem av Husleielovkomitéen av 1964, bemerker imidlertid at heller ikke den oppregning som foretas i endringsforslaget blir uttømmende. Han foreslår

¹⁹ Jf. Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 63.

derfor at det skal inntas en formulering lydende ”eller lignende gjenstander hvis varighet er avhengig av leierens bruk og behandling” etter oppregningen.²⁰ Om dette er et syn som er representativt for hele Husleielovkomitéen, eller kun Hartsangs oppfatning, vites imidlertid ikke, da komitéen ellers ikke nevner noe om hvorvidt lovens oppregning er uttømmende.

I teorien er oppregningen av leiers vedlikeholdsplikt sett på som uttømmende, i det den positivt angir hva leier skal vedlikeholde, slik at alt annet vedlikehold enn det som er nevnt i husleieloven § 5-3 annet ledd hører inn under utleiers vedlikeholdsplikt. Oppregningen regnes som klar og uproblematisk.²¹

Både lovens ordlyd, forarbeider og teori tilsier således at oppregningen i § 5-3 annet ledd om leiers vedlikeholdsplikt i forhold til visse former for tilbehør til den faste eiendom må betraktes som en uttømmende oppregning. Det vil si at former for tilbehør som ikke er omfattet av oppregningen vil falle utenfor leiers vedlikeholdsplikt.

3.4.3 Grensedragningen mellom løsøre og fast eiendom

Over har jeg behandlet hvorvidt loven er uttømmende hva gjelder lovens oppregning av tilbehør som leier skal vedlikeholde. Hva gjelder vedlikehold av løsøre, er dette ikke nærmere angitt enn at leier skal vedlikeholde inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Hvorvidt en gjenstand er å regne som en løsøre-gjenstand eller en del av den faste eiendommen er avgjørende for om det er leier eller utleier som plikter å vedlikeholde den. Grensedragningen mellom hva som blir å regne som løsøre og hva som blir å regne som fast eiendom kan være problematisk. En naturlig forståelse av løsøre vil være møbler og tekniske hjelpemidler, som for eksempel vaskemaskin, komfyr og kjøleskap.

Lov om avhending av fast eiendom 3. juli 1992 nr. 93 (heretter avhendingsloven) § 3-5 inneholder bestemmelser om hva som regnes som en del av fast eiendom. Det er nærliggende å bruke den som grensedragning også i husleieforhold, da bestemmelsene

²⁰ Jf. Innstilling III 1964 side 70.

²¹ Jf. Wyller 2000 side 203.

må kunne sies å ha en nær tilknytning til hverandre. Avhendingsloven § 3-5 sier at varige innretninger og utstyr som er fast montert eller særskilt tilpasset bygningen er særskilt tilbehør til bolighuset. Bestemmelsen inneholder en oppregning der blant annet ”innebygde kjøkkenapparater og –maskiner og andre innebygde ting” listes opp som slikt tilbehør. Oppregningen er ikke ment å være uttømmende.²² Skal man dømme etter dette, er både kjøkkeninnredning og innebygde hvitevarer å regne som en del av den faste eiendom. Det samme må i så fall kunne antas å være tilfellet for husleieforhold.

I rettspraksis finner vi også eksempler på at grensdragningen kan være problematisk. I dommen inntatt i Rt. 1958 s. 1030 var spørsmålet hvorvidt et kjøleskap som var installert og montert inn i kjøkkeninnredningen var å regne som en løsøre gjenstand eller del av den faste eiendommen. Lagmannsretten kom til at kjøleskapet måtte anses som en løsøre gjenstand, noe som ble begrunnet med at gjenstander måtte være mer permanent forbundet med boligen, det retten kalte ”nagelfaste innretninger”, for å kunne sies å være del av den faste eiendom. Høyesterett behandlet ikke spørsmålet nærmere, men viste til lagmannsrettens begrunnelser og sluttet seg til disse.

Et integrert kjøleskap eller en integrert komfyr er imidlertid noe annet i dag enn det var i 1958. I dag bygges kjøleskap og komfyrer ofte inn i kjøkkeninnredningen slik at kjøleskapet har samme fasade som skapdørene, eller slik at keramikktoppen og stekeovnen er innfelt i kjøkkenbenken. På denne bakgrunn må det kunne antas at dommens vekt er relativt liten i dag. Forutsatt at kjøkkeninnredning er å regne som del av den faste eiendommen er det mye som taler for at også disse ”nagelfaste innretningene” må være inkludert i begrepet.

²² Jf. Norsk Lovkommentar til avhendingsloven [online] note 25.

4 Hva innebærer vedlikeholdsplikten?

4.1 Innledning

Utleiers vedlikeholdsplikt er som hovedregel en plikt til å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand leier har krav på etter husleieloven kapittel 2, jf. § 5-3 første ledd. Husleieloven § 2-2 første ledd viser igjen til at husrommets stand skal være den stand som følger av leieavtalen, og alminnelig god stand dersom det ikke følger noe om dette av leieavtalen. I den forbindelse kan man stille spørsmål ved hvorvidt det samme skal gjelde for eiendommen for øvrig, hva som egentlig ligger i begrepet ”vanlig god stand”, hva som skal til for at utleier må utføre vedlikehold og forholdet til utskiftning. Nedenfor skal jeg se nærmere på dette.

4.2 Hvilke deler av eiendommen er omfattet?

Etter hovedregelen i § 5-3 første ledd er utleiers plikt til å forestå vedlikehold en plikt til å holde husrommet i den stand leier har krav på etter avtalen eller etter reglene i kapittel 2. Dette kapittelet omhandler husrommets stand ved overlevering og hvilke krav leier kan stille til husrommet. Hvilke krav leier kan stille til husrommets tilstand følger av § 2-2. Etter denne bestemmelsen skal husrommet ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen, og der ikke annet er avtalt ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Mens § 5-3 første ledd omhandler vedlikeholdsplikten både for husrommet og for eiendommen for øvrig til utleier, omhandler § 2-2 kun leiers krav til husrommet, mens den er taus om leiers krav til eiendommen for øvrig. Det er naturlig å stille spørsmål ved om utleier likevel har samme vedlikeholdsplikt i forhold til eiendommen for øvrig som han har i forhold til husrommet.

En naturlig forståelse av § 5-3 første ledd er at kapittel 2 også gjelder eiendommen for øvrig. På den annen side følger det allerede av overskriften til kapittel 2 at kapittelet gjelder overlevering og krav til husrommet. Bruken av ordet husrom går igjen i § 2-2

om husrommets stand ved overleveringen. En språklig forståelse av bestemmelsen skulle dermed tilsi at den kun regulerer hvilke krav leier kan stille til husrommet, og ikke til eiendommen for øvrig. Dette er også i samsvar med den alminnelige forståelsen av ordet husrom, og den forståelse som er lagt til grunn i punkt 3.2.

I lov og forarbeider er det vanskelig å finne holdepunkter for om ordet husrom skal tolkes strengt etter ordlyden, eller om bestemmelsen skal kunne utvides til også å gjelde de deler av eiendommen som ikke direkte er å regne som husrom. Det følger imidlertid av forarbeidene at bestemmelsen i hovedsak er en videreføring av husleieloven av 1939 § 13 første og annet ledd.²³ Etter § 13 første ledd var hovedregelen at utleier til avtalt tid skulle stille utleid leilighet eller rom til leiers rådighet i ordentlig stand, rengjort, med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Etter ordlyden virker det som at plikten knyttet seg til den utleide leilighet eller rom, noe som kan være en indikasjon på at det samme gjelder i forhold til begrepet husrom i dag.

Forarbeidene beskriver imidlertid utleiers vedlikeholdsplikt som en plikt til blant annet å utføre forebyggende arbeid, som takteking, nymaling utvendig og innvendig og utskiftning av mer eller mindre utslitte bygningsdeler.²⁴ Selv om lovgiver ikke går inn på den konkrete forståelsen av ordet husrom, kan dette være en indikasjon på at man har ment å gi utleier en plikt til å holde ikke bare husrommet, men også eiendommen for øvrig i vanlig god stand. I så fall kan ikke uttrykket husrom forstås kun som leiers bolig.

Juridisk teori tar til orde for at uttrykket "leilighet eller rom" i husleieloven av 1939 § 13 første ledd ikke må tolkes for snevert. Sørensen skriver at uttrykket "leilighet eller rom" sikter til alle de rom og lokaler som er oppregnet i husleieloven av 1939 § 2, det vil si alle de leieforhold som loven får anvendelse på. Videre skriver han at det må antas at uttrykket også omfatter de birom som vanligvis stilles til enedisposisjon for leier og som slik omfattes av leieforholdet, for eksempel loftsboder og kjellerboder, entre, hall, bad m.v. I følge Sørensen må uttrykket også omfatte de fellesrom på loft, i trappoppgang, kjeller eller gårdsrom som stilles til felles disposisjon for alle leierne i

²³ Jf. NOU 1993:4 side 106.

²⁴ Jf. Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 62.

gården eller for flere leiere, for eksempel tørkerom, vaskerom, rullebod og felles toalett.²⁵ Her åpnes det med andre ord for en utvidende tolkning av ordet husrom.

Tatt i betraktning at husleieloven av 1999 er en videreføring av husleieloven av 1939, kan teorien tas til inntekt for at begrepet "husrom" i § 2-2 første ledd ikke kan tolkes strengt etter ordlyden, men må være å forstå som "husrommet og eiendommen for øvrig", slik begrepsbruken er i § 5-3 første ledd. Dette kan også virke som den mest hensiktsmessige tolkningen, tatt i betraktning at leier ellers ikke vil ha noe lovfestet krav til standarden på vedlikeholdet av husrommet, til tross for at § 5-3 første ledd gir utleier en plikt til å vedlikeholde også eiendommen for øvrig.

Man kan også se § 5-3 første ledd som en *lex specialis* i forhold til kapittel 2, slik at det også med bakgrunn i dette vil være naturlig at eiendommen for øvrig er omfattet av kapittel 2 hva gjelder krav til vedlikehold. Leier vil følgelig kunne kreve at alle rom han har bruksrett til, enten disse er å regne som husrom eller eiendommen for øvrig, er i "vanlig god stand".

4.3 Hva menes med "vanlig god stand"?

Husleieloven § 2-2 første ledd fastslår at husrommet skal være i "vanlig god stand" ved overlevering, med mindre annet er avtalt. Det samme må følgelig gjelde for senere vedlikehold. Imidlertid er det vanskelig å lese ut av loven hva som ligger i begrepet "vanlig god stand".

En tolkning av ordlyden åpner for flere alternativer. Det kan tenkes at begrepet viser til det som er vanlig god stand i tilsvarende boliger, i så fall vil husrommets stand kunne variere med boligens alder og utforming. Det kan også tenkes at det siktes til vanlig god stand tatt i betraktning andre faktorer, som for eksempel leiekostnader, slik at lave leieutgifter tilsier et lavere krav til "vanlig god stand", og høyere leiekostnader innebærer et strengere krav til "vanlig god stand".

²⁵ Jf. Sørensen 1939 side 63.

I følge forarbeidene kan leier, der det ikke er holdepunkter for annet, kreve at husrommet holder vanlig god standard hensett til dets alder, beliggenhet, leiens størrelse mv. Uttrykket vanlig god stand bygger på en forutsetning om at det finnes andre husrom av lignende art som leies ut til tilsvarende formål.²⁶ I dette ligger det at man ved evalueringen av hvorvidt husrommet er i vanlig god stand, vil måtte foreta en konkret og sammenlignende vurdering i forhold til andre husrom som i størst mulig grad tilsvarer husrommet som er til vurdering hva gjelder vilkårene. Det fremgår av oppregningen av momenter i forarbeidene, at den ikke er å regne som uttømmende, også andre momenter kan være av betydning for vurderingen av hva som er å regne som ”vanlig god stand”.

At alder må være et moment i vurderingen av om boligen er i ”vanlig god stand” må anses som naturlig, ettersom standarden vil variere med boligens alder. Et annet moment i vurderingen er leiens størrelse. Dette momentet er i tråd med en allmenn oppfatning om at det kan være en nær sammenheng mellom leiens størrelse og boligens stand. Det forekommer at leier unnlater å gjøre mangler ved boligen gjeldende overfor utleier fordi leien han betaler er så lav at han mener å måtte godta en noe dårligere stand. Videre er det også slik at leien kan tenkes økt i forbindelse med leieøkning til gjengs leie hvis standarden blir bedre, noe som vil innebære at leier stilles overfor valget mellom lav leie eller bedre vedlikehold.

Beliggenhet er et annet moment som må tas med i vurderingen. Her åpnes det for at ”vanlig god stand” vil kunne variere med boligens beliggenhet. Man kan spørre seg om bakgrunnen for dette momentet. Er det å redusere utleiers ansvar for boligens stand i fattigere boligstrøk, eller er det et moment som pålegger utleiere i mer fasjonable boligstrøk en mer omfattende vedlikeholdsplikt? Den mest nærliggende forståelsen av § 2-2 første ledd, er at bestemmelsen om boligens stand ved overlevering, og dermed også utgangspunktet for vedlikeholdsstandard, er ment å pålegge utleier et ansvar for boligens minstestand. Det kan imidlertid tenkes at det stilles mindre strenge krav til vedlikehold i fattigere boligstrøk, begrunnet i at man ved å flytte til et slikt strøk aksepterer en lavere standard på vedlikeholdet.

²⁶ Jf. NOU 1993:4 side 106.

Etter dette ser det ut til at det ikke kan oppstilles noen konkret beskrivelse av hva som ligger i betegnelsen ”vanlig god stand”. Hva som er vanlig god stand vil variere og avhenge av hva som er vanlig for andre, tilsvarende husrom i området. Husrommet pris, beliggenhet og alder vil være momenter som må ses i sammenheng og vurderes konkret. Det må imidlertid være naturlig å anta at det må finnes en nedre grense for hva som kan regnes som vanlig god stand, slik at en bolig med mangler ikke vil kunne sies å være i vanlig god stand, selv om for eksempel prisen leier betaler er svært lav, eller boligene i området generelt sett er svært slitt. Partene står imidlertid fritt til å avtale at husrommet skal være i dårligere stand enn det som normalt regnes som ”vanlig god stand”.

4.4 Er ”vanlig god stand” en minstestandard for utleiers vedlikehold?

Husleielovens forarbeider er ikke konsekvente når de beskriver den stand leier har krav på at husrommet skal holde. I følge § 2-2, jf. § 5-3, skal husrommet være i ”vanlig god stand” og forarbeidene beskriver denne stand som den standard man finner ved tilsvarende boliger innen samme priskategori i nabolaget. Forarbeidene sier imidlertid også om utleiers vedlikeholdsplikt at husrommet skal være i den stand det var i ved overleveringen.²⁷ Også i juridisk teori vises det til at leieren har krav på at husrommet og eiendommen til enhver tid holdes i samme stand som ved overtagelsen.²⁸ Det kan med andre ord se ut til at man i forarbeider og teori har forutsatt at husrommets ved overtagelsen er i ”vanlig god stand”.

Etter § 2-2 første ledd skal husrommet ved overtagelsen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen. Dersom det ikke er avtalt noe med hensyn til husrommets stand, skal husrommet være i vanlig god stand. Husleieloven § 2-2 kommer også til anvendelse ved vedlikehold. Etter lovens ordlyd skal husrommet følgelig vedlikeholdes slik at den stand som følger av avtalen opprettholdes, og hvis ikke annet er avtalt skal utleier forestå vedlikehold opp til ”vanlig god stand”.

²⁷ Jf. NOU 1993:4 side 138.

²⁸ Jf. Wyller 2000 side 203.

I de tilfeller der husrommet ved overleveringen er i vanlig god stand vil ikke denne sondringen by på problemer. Leier vil ha krav på at husrommet også vedlikeholdes slik at det oppfyller lovens krav om vanlig god stand.

Man kan imidlertid spørre om det kan forutsettes at et hvert husrom ved overtagelsen er i vanlig god stand, og hva som blir situasjonen dersom dette ikke er tilfellet. Dersom husrommet ved overleveringen er i dårligere stand enn det som må regnes som vanlig god stand, kan denne uklarheten i forarbeidene og litteraturen bli problematisk. Etter lovens ordlyd har leier krav på at husrommet bringes opp til vanlig god stand i forbindelse med utføring av vedlikehold av husrommet. Det vil si at det i praksis vil finne sted en forbedring av husrommet i forhold til den stand husrommet var i ved overtagelsen. Dette er imidlertid ikke i overensstemmelse med forarbeidene og litteraturen, og man kan dermed spørre seg om hvordan loven her skal tolkes.

Dersom husrommet ved overtagelsen ikke er i vanlig god stand slik den skal være etter § 2-2 første ledd, og dette ikke følger av avtalen, foreligger det en mangel. Etter § 2-8 taper leier sin rett til å gjøre mangel gjeldende dersom han ikke innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget mangelen har gjort denne gjeldende overfor utleier. Det gjøres unntak for fristen der utleier har opptrådt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro. Hvis kravet til vedlikehold gjøres til et konsekvent krav om at husrommet skal være i "vanlig god stand", vil det innebære at en leier som ikke har gjort krav gjeldende etter § 2-8 likevel kan få husrommet sitt oppgradert i forbindelse med vedlikehold.

Det strider mot hensynene bak fristen for å gjøre mangel gjeldende etter § 2-8 at leier skal kunne oversitte fristen for å gjøre mangel gjeldende, og likevel kunne stille de samme krav i forbindelse med vedlikeholdet som han ville hatt dersom husrommet hadde vært i vanlig god stand ved overlevering. Jeg har kommet til at leier mister sin rett til å kreve vedlikehold etter standarden "vanlig god stand" samtidig med at han mister retten til å gjøre mangel gjeldende etter § 2-8. Så vidt jeg kan se, har dette synspunktet støtte i forarbeider og juridisk teori når det her sies at den stand leier har krav på er husrommets stand ved overlevering.

4.5 Tidspunktet for vedlikehold

Etter § 5-3 første ledd, jf. § 2-2 første ledd har leier krav på at husrommet skal være i vanlig god stand. Det er i den forbindelse nærliggende å spørre når utleier egentlig plikter å forestå vedlikehold. Husrommets og eiendommen stand vil reduseres gjennom slit og elde etter hvert som tiden går, og spørsmålet blir når i denne prosessen utleier plikter å utføre vedlikehold.

Husleieloven sier verken i § 5-3 eller § 2-2 noe om tidspunktet for vedlikehold, men nøyer seg med å si at husrommet skal være i vanlig god stand. På den annen side regulerer § 5-6 utleiers adgang til husrommet. Her fastslås det at leier plikter å gi utleier eller andre adgang til husrommet i den utstrekning det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold. Dette kan leses som at det må være et reelt behov for vedlikehold. I så fall vil det måtte skje en viss standardsenkning før utleier kan utføre vedlikehold. Det må være både i leiers og utleiers interesse at ikke utleier befinner seg i leiers husrom til enhver tid for å forestå vedlikehold i takt med at husrommets stand reduseres.

Forarbeidene slår fast at vedlikehold med sikte på å hindre at mangler oppstår skal skje med sedvanemessige mellomrom.²⁹ I dette ligger det en anvisning om at vedlikeholdet må foretas såpass ofte at mangler normalt ikke skal oppstå. Vedlikeholdsplikten innebærer blant annet en plikt til å hindre at mangler oppstår. Betegnelsen sedvanemessige mellomrom indikerer at slikt vedlikehold skal foretas med noen lunde jevne mellomrom.

At vedlikehold må skje periodevis og ikke konstant fremheves også i teorien, hvor det sies at leier derfor må akseptere at standarden varierer noe i løpet av leietiden. Det anføres at selv om leier har leid en nyoppusset bolig, kan han ikke forlange maling eller tapetsering straks den første slitasje viser seg.³⁰

Leier vil følgelig ikke kunne kreve vedlikehold ved enhver standardsenkning, men dersom husrommet kan sies å være mangelfullt eller ikke lenger i det som må kunne

²⁹ Jf. Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 63.

³⁰ Jf. Wyller 2000 side 203.

karakteriseres som vanlig god stand, følger det av § 5-3 første ledd og § 2-2 første ledd at utleier må forestå vedlikehold.

4.6 Utskiftning som del av vedlikehold

Utleiers vedlikeholdsplikt er ikke bare en plikt til å vedlikeholde husrommet og eiendommen for øvrig ved å ta vare på den eksisterende eiendom, for eksempel ved å utføre reparasjoner, male og slippe gulv. Det følger av § 5-3 annet ledd at utleier også har en plikt til å skifte ut gjenstander som tilhører ham, dersom dette er nødvendig. Loven oppstiller et slikt ansvar for gjenstander som tilhører utleier og som leier har vedlikeholdsplikten for i husrommet, men det må være klart at dette også gjelder for gjenstander som normalt hører inn under utleiers vedlikeholdsplikt.

Det følger av forarbeidene at utleier plikter å forestå selve utskiftningen, samt dekke utgiftene forbundet med utskiftningen. Det er videre presisert at det faller inn under leiers vedlikeholdsplikt å skifte ut deler av gjenstanden.³¹ Grensdragningen mellom vedlikehold og utskiftning kan i disse tilfeller bli problematisk. Et viktig spørsmål blir hvor langt leiers vedlikeholdsplikt strekker seg før det faller på utleier å skifte ut gjenstanden, som en del av hans vedlikeholdsplikt, og hvilke momenter som spiller inn i vurderingen av dette.

Av forarbeidene følger det at utskiftning av en kokeplate må høre inn under leiers vedlikeholdsplikt, mens utskiftning av en komfyr vil høre inn under utleiers vedlikeholdsplikt.³² I Rt. 1958 s. 1030 var spørsmålet hvorvidt det var leier eller utleier som måtte skifte ut et aggregat i et kjøleskap. Beløpet forbundet med utskiftning av aggregat utgjorde ca. 45 % av det et nytt tilsvarende kjøleskap ville koste, noe som utgjorde en så stor del av kjøleskapets verdi at utskiftning måtte høre inn under utleiers vedlikeholdsplikt. Ut fra dette kan man slutte at hvis utskiftning av en del beløper seg til 45 % av ny kjøpspris eller mer, er det mye som taler for at det er omfattet av utleiers vedlikeholdsplikt. Det kan imidlertid tenkes at grensen må trekkes ved et lavere prosentvist beløp en dette.

³¹ Jf. NOU 1993:4 side 142.

³² Jf. NOU 1993:4 side 142.

Andre faktorer må også kunne tillegges vekt ved vurderingen, for eksempel gjenstandens alder holdt opp mot forventet levetid. Man har for så vidt en lignende bestemmelse i Lov om håndverkertjenester mm. for forbrukere 16. juni 1989 nr. 63 (håndverkertjenesteloven) § 7 første ledd, hvor det fremgår at dersom det må antas at prisen for en reparasjon vil stå i mislighold til det tingen er verdt i reparert stand, eller for øvrig at tjenesten ikke vil bli til rimelig nytte for forbrukeren, skal tjenesteyteren orientere forbrukeren om dette. Mye taler for at man kan legge de samme momentene til grunn ved vurderingen etter husleieloven § 5-3 annet ledd.

5 Skader og forandringer

5.1 Utbedring av skader på husrommet

5.1.1 Innledning

Hovedregelen i husleieloven § 5-3 første ledd legger ansvaret for vedlikehold av husrommet og eiendommen for øvrig på utleier. Dersom det oppstår skader på husrommet eller eiendommen for øvrig, er det med bakgrunn i dette nærliggende å anta det er utleier som skal forestå og bekoste utbedringen av skadene, som en del av vedlikeholdsplikten. Man kan imidlertid spørre seg om dette er tilfellet uansett, eller om det vil være av betydning om det som er skadet hører inn under leiers eller utleiers vedlikeholdsplikt. I tillegg kan man spørre seg hvem som skal forestå utbedring og bekostning av skade dersom det er leier som har forårsaket skaden. I det følgende skal jeg se nærmere på disse spørsmålene.

5.1.2 Tilfeldig skade

Etter § 5-3 annet ledd har leier ansvar for vedlikehold av visse former for tilbehør og løsøre i husrommet. I § 5-3 tredje ledd presiseres imidlertid at utbedring av tilfeldig skade ikke regnes som vedlikehold etter § 5-3 annet ledd. Det vil si at det ikke påligger leier å utbedre tilfeldig skade, selv om slik skade har oppstått på det tilbehør og løsøre som leier har ansvar for å vedlikeholde. For utbedring av tilfeldig skade gjøres det følgelig et unntak fra unntaket, slik at det påligger utleier å utbedre slik skade som del av vedlikeholdsplikten.

Av forarbeidene fremgår det med ”tilfeldig skade” er ment for eksempel lynnedslag eller innbrudd, og at utleier i slike tilfeller både skal sørge for reparasjoner og bekoste disse.³³ Man kan for eksempel tenke seg at dørlåsen blir utsatt for skade som følge av et innbrudd. Normalt ville det vært leiers plikt å vedlikeholde låsen, jf. § 5-3 annet ledd,

³³ Jf. NOU 1993:4 side 142.

men ved "tilfeldig skade" påhviler denne plikten utleier. Med andre ord skal leier ikke måtte ta ansvar for vedlikehold som skyldes hendelser som leier ikke kunne ha forhindret. Dette har trolig sin begrunnelse i eierforholdet, se nærmere om dette i punkt 2.2. Bestemmelsen sier ingen ting om skade som skyldes forhold utenfor leiers kontrollsfære. Det gjør derimot § 5-5, som omhandler skade på husrommet.

5.1.3 Utbedring av skade som del av vedlikeholdsplikten

Det er naturlig å spørre seg om utbedring av skade kan regnes som en del av utleiers plikt til å forestå vedlikehold. Husleieloven § 5-3 første ledd beskriver denne plikten som en plikt til å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leier har krav på etter reglene i kapittel 2. Husleieloven § 5-3 tredje ledd omhandler vedlikeholdsplikten ved tilfeldig skade, men ut over det sier § 5-3 ingen ting eksplisitt om skader.

Hovedregelen om utleiers vedlikeholdsplikt i § 5-3 første ledd viser til kapittel 2 hva gjelder husrommets stand. Husleieloven § 2-2 første ledd omhandler generelle krav til tilstand, og sier at husrommet skal være i vanlig god stand dersom ikke annet er avtalt. I dette ligger en plikt til å ta vare på husrommet og utføre det arbeid som er nødvendig for at husrommet skal være i den stand som følger av loven. Etersom en skade normalt vil innebære en mangel, og en mangel normalt vil innebære at eiendommen ikke er i den stand den skal være, skulle denne beskrivelsen tilsi at vedlikeholdsplikten også måtte omfatte utbedring av skade.

Dersom vedlikeholdsplikten også omfatter utbedring av skade, er det interessant å se på hvorfor slik utbedring ikke er tatt inn eksplisitt i § 5-3, men tilsynelatende skilt ut i § 5-5 med overskriften skade på husrommet. Forarbeidene har ikke direkte begrunnet plasseringen, men muligens kan man lese noe ut av bestemmelsens karakter og oppbygging. Mens § 5-3 angir hvem som har ansvaret for å vedlikeholde eiendom, husrom og løsøre, angir ikke § 5-5 konkret at utleier har plikt til å utbedre skade. Det sentrale i bestemmelsen er tvert imot leiers plikt til å varsle utleier om at skade har oppstått. At det er utleiers plikt å utbedre skaden følger av § 5-3. Med andre ord er § 5-5 i utgangspunktet en varslingsregel. Dersom det oppstår en skade på husrommet, fastslår § 5-5 første ledd at leier skal varsle utleier om dette.

Som vist over følger det indirekte av § 5-3 at utleier har en plikt til å utbedre enhver skade på husrommet. Dette betyr at det er utleier som må forestå arbeidet eller se til at dette blir gjort. Det betyr imidlertid ikke at utleier også har en ubetinget plikt til å betale for utbedringen. Dersom skaden skyldes forhold på leiers side, kan utleier kreve erstattet sitt tap etter bestemmelsene i § 5-8 første ledd.³⁴ Dersom leier er ansvarlig for økonomisk tap som følge av skaden, følger det av § 5-7 annet ledd at utleier kan stille som vilkår for retting at leier først erstatter tapet.

5.1.4 Leiers plikt til å melde fra om og begrense skader

Husleieloven § 5-5 oppstiller en varslingsplikt for leier dersom det oppstår skade på husrommet. Varslingsplikten innebærer at utleier må varsles straks dersom skaden må utbedres uten opphold, jf. § 5-5 første ledd første punktum. Det er naturlig å forstå begrepet ”straks”, med at leier så fort han får vite om slike forhold varsler utleier. Det er også naturlig å forstå det slik at leier faktisk har måttet bli klar over at skaden er skjedd og omfanget av den. En slik forståelse har støtte i forarbeidene.³⁵ Videre er det naturlig å forstå ”uten opphold” forholdsvis strengt. Leier skal ikke i et hvert tilfelle pålegges en umiddelbar varslingsplikt. I forarbeidene er det beskrevet at leier må varsle utleier ”uten opphold” når det er tale om en skade som medfører fare for tap av menneskeliv eller ikke ubetydelige økonomiske verdier. Dette er eksemplifisert som alvorlige feil på det elektriske anlegget eller brudd på vannledninger eller avløpsrør.³⁶ Hvis det ikke er tale om en så alvorlig skade, skal leier varsle utleier innen rimelig tid, jf. § 5-5 første ledd annet punktum.

Varslingsplikten gjelder kun for skade på husrommet, jf. § 5-5 første ledd. Det er nærliggende å stille spørsmål ved om bestemmelsen kun gjelder hvor leier har en eksklusiv bruksrett, eller også eiendommen for øvrig.

³⁴ Les mer om dette i Wyller 2000 på side 217.

³⁵ Jf. Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 183.

³⁶ Jf. Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 182.

En naturlig språklig forståelse er at bestemmelsen kun gjelder for skade på husrommet, og ikke tillegges leier noen tilsvarende plikt i forhold til eiendommen for øvrig. Dette er en avgrensning som også er omhandlet i forarbeidene, der det fremgår at skaden må ramme rom som leieren har eksklusiv bruksrett til. Dersom for eksempel taket på leiegården ødelegges av uvær, plikter ikke leier å melde fra til utleier etter denne bestemmelsen.³⁷

At det kun er husrom som er omhandlet i § 5-5 skyldes trolig det forhold at leier ikke kan pålegges noe ansvar om å ta vare på resten av eiendommen på samme måte som husrommet. Husrommet har leier imidlertid en eksklusiv bruksrett til, noe som innebærer at utleier vanskelig vil kunne oppdage skader på husrommet, det er følgelig mest hensiktsmessig at leier pålegges denne plikten. På den annen side er det ikke dermed sagt at leiers varslingsplikt kan begrenses til kun å gjelde eget husrom. Varslingsplikten har sin bakgrunn i prinsippet om lojalitet i kontraktsforhold, basert på at leier i rimelig utstrekning plikter å ivareta også utleiers interesser.³⁸ Basert på dette er det i teorien antatt at varslingsplikten også vil gjelde eiendommen for øvrig.³⁹

Et annet spørsmål er om varslingsplikten også omfatter tilfeldig skade. Det følger ikke av § 5-3 tredje ledd at leier har en plikt til å melde fra om tilfeldig skade på husrommet. Plikten i § 5-5 første ledd til å melde fra om skade på husrommet er imidlertid etter sin ordlyd en generell regel som gir grunn til å regne med at den gjelder også ved tilfeldig skade. Både leier og utleier har interesse i at det meldes fra om tilfeldig skade. Leier fordi skade normalt vil innebære en mangel i forhold til den stand husrommet normalt skal ha, og utleier fordi en slik mangel ofte vil innebære en verdireduksjon. Det må følgelig kunne antas at leier har en varslingsplikt også for tilfeldig skade.

Foruten å pålegge leier å varsle utleier om skade på husrommet, legger § 5-5 annet ledd en plikt til leier om å gjøre det som med rimelighet kan kreves av ham for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skaden. Man kan se det slik at leier her ilegges en ekstraordinær vedlikeholdsplikt ved siden av den han har etter § 5-3 annet ledd.

³⁷ Jf. NOU 1993:4 side 144.

³⁸ Jf. Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 182.

³⁹ Jf. Norsk Lovkommentar til husleieloven [online] note 314.

Plikten er begrenset til å gjelde ved skade på husrommet, slik at leier for eksempel ikke vil være ansvarlig for å begrense tapet dersom taket på leiegården er ødelagt. Av forarbeidene følger det at leier ikke bør ilegges et slikt ekstra ansvar med mindre det må være klart at et bestemt tiltak kunne og burde vært iverksatt av leieren.⁴⁰ Loven skiller ikke mellom tilfeller der skaden skyldes forhold på leiers side og skade som har oppstått av andre grunner.

Plikten til å avverge økonomisk tap er en plikt til å handle aktivt for å begrense skaden, for eksempel til rent faktisk skru av hovedkranen dersom et rør har sprunget lekk. Dersom leier ikke er ansvarlig for skaden kan han etter § 5-5 annet ledd annet punktum kreve erstattet sine forsvarlige utgifter.⁴¹

5.2 Forandringer og forbedringer

5.2.1 Innledning

Hovedregelen i § 5-3 første ledd er at det er utleier som har vedlikeholdsplikten. Som nevnt i punkt 4.5 ligger det i dette også en plikt til å skifte ut gjenstander. Dette gir imidlertid ikke utleier noen umiddelbar rett eller plikt til å foreta forandringer i husrommet. Bestemmelsen går kun ut vedlikehold, som innebærer at en gjenstand kan skiftes ut med en annen, tilsvarende gjenstand. Ofte kan det imidlertid være problematisk å oppstille en klar grense for hva som er vedlikehold og hva som skal til for at man har tatt skrittet fra å utføre vedlikehold og til å foreta forandringer eller forbedringer i husrommet. Jeg skal nedenfor se nærmere på denne grensedragningen.

5.2.2 Grensedragning

Både vedlikehold generelt, men spesielt utskiftning kan ofte bli ansett som noe mer enn bare vedlikehold, da vedlikeholdet innebærer en forandring. Husleieloven § 5-4 første ledd setter begrensninger for utleiers adgang til å foreta forandringer i husrommet, slik at utleier ikke uten videre kan gjennomføre forandringer av enhver art.

⁴⁰ Jf. NOU 1993:4 side 144.

⁴¹ Les mer om dette i NOU 1994:3 side 145 og Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 183.

I § 5-4 behandles reglene om forandringer i husrommet og på eiendommen for øvrig. Bestemmelsen regulerer både hva leier må godta av forandringer i husrommet og hvilke forandringer leier selv kan foreta i husrommet eller på eiendommen for øvrig. Som hovedregel må leier finne seg i at utleier foretar forandringer av husrommet, men med visse begrensninger. Leier trenger kun å finne seg i forandringer av husrommet dersom arbeidet kan utføres uten nevneverdig ulempe for leier, og forandringene ikke reduserer husrommets verdi for leier. Andre forandringer kan ikke utføres uten leiers samtykke.

Av forarbeidene fremgår det at man med forandringer sikter til tiltak som går ut over vanlig vedlikehold.⁴² I dette ligger det en anerkjennelse av at forandringer kan være å anse som vedlikehold. Tatt i betraktning at utskiftning av gjenstander er å anse som vedlikehold i lovens forstand bli dette en naturlig følge, da en utskiftning i de fleste tilfeller også vil innebære en forandring. Av forarbeidene fremgår det at utleier ikke plikter å foreta forandringer i husrommet, og at leier kan motsette seg slike tiltak.⁴³ Selv om forarbeidene temmelig kategorisk fastslår at utleier ikke plikter å foreta forandringer i husrommet, vil han følgelig både plikte og kunne foreta forandringer i husrommet, så lenge disse ikke strekker seg ut over det som normalt følger av vedlikeholdsplikten. Det blir her et spørsmål om definisjoner og begrepsbruk.

Forarbeidene er klare på at heller ikke forbedringer er noe utleier plikter å foreta i husrommet.⁴⁴ Dette må imidlertid modereres noe, slik at forbedringer det er naturlig å foreta i forbindelse med utskiftning ikke blir å anse som forbedringer som sådan, men som del av vedlikeholdsplikten. Leier må akseptere at utleier – sammen med vedlikeholdet – foretar en modernisering. Dersom utleier skifter ut de gamle vinduene i husrommet med nye av bedre kvalitet for eksempel i form av isoleringsevne, behøver ikke dette nødvendigvis å anses som en forbedring, men kun en tilpasning til dagens standard i tilsvarende boliger.

Grensedragningen mellom vedlikehold og forbedringer kan imidlertid være problematisk med tanke på hvor mye som skal til før vedlikeholdet er å anse som en

⁴² Jf. NOU 1993:4 side 143.

⁴³ Jf. NOU 1993:4 side 138.

⁴⁴ Jf. NOU 1993:4 side 138.

forbedring. Det avgjørende blir i følge forarbeidene hvilken standard som etter dagens nivå tilsvarer samme standard som den utslitte gjenstand.⁴⁵ Av dette kan man imidlertid ikke slutte at leier kan ha krav på de forbedringer som følger med tiden. Det kan synes som det er opp til utleier om han vil foreta forbedringer i forbindelse med utskiftning av gjenstander, og for så vidt også om han vil skifte ut gjenstanden eller reparere den. Det avgjørende spørsmål blir hvorvidt husrommet er i den stand som det etter loven eller avtalen skal være. Ettersom en forbedring av husrommet samtidig i noen grad vil innebære en forandring, velger jeg i det følgende å bruke betegnelsen forandring om begge tilfeller og behandle dette under ett.

5.2.3 Begrensninger i utleiers adgang til å utføre vedlikehold der dette innebærer forandringer i husrommet

5.2.3.1 Innledning

Som nevnt i punkt 5.2.2 må leier som hovedregel akseptere at utleier skifter ut gamle gjenstander med nye som en del av den vedlikeholdsplikt han er ilagt ved hovedregelen i § 5-3 første ledd og presiseringen i § 5-3 annet ledd, så lenge dette er del av vedlikeholdet og ikke kun en forandring. Det følger imidlertid av § 5-4 første ledd at leier kun må finne seg i forandringer i husrommet dersom arbeidet kan utføres uten nevneverdig ulempe for leier, og heller ikke reduserer husrommets verdi for denne. Loven oppstiller her to kumulative vilkår for at utleier skal kunne foreta forandringer i husrommet. Det må være grunn til å anta at de samme vilkår må være oppfylt også ved forandringer som er del av vedlikehold. Dette innebærer i realiteten at utleier kan bli avhengig av leiers samtykke, eller unnlatelse av å protestere, for å utføre slikt arbeid.

5.2.3.2 Nevneverdig ulempe for leier

Lovens første vilkår er at arbeidet må kunne utføres uten nevneverdig ulempe for leier. Det følger av ordlyden at man her sikter til selve utførelsen av arbeidet, for eksempel arbeidet med å skifte ut vinduene, og ikke til det ferdige resultat. Videre følger det at ikke enhver ulempe vil være tilstrekkelig for å kunne motsette seg vedlikehold, den må være nevneverdig. Dette uttrykket er imidlertid både vagt og skjønnsmessig. Det

⁴⁵ Jf. NOU 1993:4 side 138.

antyder at leier må finne seg i at arbeidet innebærer en viss ulempe for ham, men ikke hvor stor denne må være før han kan protestere.

Ser vi på husleieloven av 1939 § 27 første ledd, var utleiers rett til å foreta forandringer begrenset blant annet dersom arbeidene ikke kunne utføres uten å volde leier vesentlige ulemper. I juridisk teori synes det som om Wyller mener dagens lov stiller omtrent de samme krav, med andre ord at nevneverdig ulempe er omtrent det samme som vesentlig ulempe.⁴⁶ Når lovgiver i dagens husleielov har valgt å anvende uttrykket nevneverdig ulempe, og ikke vesentlig ulempe, skulle dette imidlertid tilsi at det skal mindre til før en ulempe kan være til hinder for forandringer i dag enn det var tidligere.

Forarbeidene gir få holdepunkter ved tolkningen av uttrykket, som var omstridt da forslag til ny husleielov ble sendt ut på høring. Huseiernes landsforbund mente utvalgets bruk av uttrykket "nevneverdig ulempe" gikk for langt og ville skape problemer for gjennomføringen av nødvendige eller rasjonelle tiltak på eiendommen. Også Selvaag Gruppen fant uttrykket lite egnet, og foreslo at det skulle tas konkret inn i lovteksten hva utleier konkret hadde lov til å gjøre, det vil si legge inn elektrisk strøm, antenner, telefon, gass, vann, varme og avløp.

I følge juridisk teori må leier godta visse innskrenkninger i bruksretten mens arbeidene pågår, men kan motsette seg arbeider dersom det er snakk om store forstyrrelser. For eksempel må leier ved boligleie kunne forlange at arbeidene utføres i ett rom av gangen, slik at husrommet fortsatt er beboelig, og at arbeidet utføres hurtig slik at ulempene reduseres tidsmessig. Videre synes det som om det i teorien er ment at hvis utleier stiller erstatningsleilighet til disposisjon, utgjør ikke dette i seg selv en nevneverdig ulempe.⁴⁷

Som vi skal se i punkt 7.2.2, er det et krav at ulempen er vesentlig for at leier skal kunne nekte retting. En naturlig språklig forståelse av dette, er at det kreves en større ulempe for at noe skal kunne karakteriseres som vesentlig ulempe, enn for at noe er en nevneverdig ulempe. Som jeg kommer tilbake til i punkt 7.2.2 er vesentlig ulempe

⁴⁶ Jf. Wyller 2000 side 206.

⁴⁷ Jf. Wyller 2000 side 206.

eksemplifisert i forarbeidene med at leier må flytte ut av sin leilighet.⁴⁸ At utleier stiller en erstatningsleilighet til disposisjon, vil også innebære at leier må flytte ut. Det er derfor naturlig å forstå det slik at dette i alle fall vil innebære en nevneverdig ulempe. Det er i teorien ingen begrunnelse for at det ikke innebærer en nevneverdig ulempe at leier må flytte ut for en periode. Da det ikke fremgår av forarbeidene hva som mer konkret må forstås med begrepet nevneverdig ulempe, er det grunn til å legge mer vekt på ordlyden enn juridisk teori. Et resultat av dette må være at leier ikke trenger å godta at utleier stiller en erstatningsbolig til disposisjon, slik det tidligere er forstått i teorien.

Hvorvidt en forandring representerer en nevneverdig ulempe for leier vil følgelig måtte bero på en konkret helhetsvurdering der selve forandringen, nødvendigheten av denne og innvirkningen den vil ha på leier kan være momenter av betydning. Jeg forstår lovens ordlyd slik at det stilles mindre strenge krav til ulempe etter husleieloven av 1999 enn etter husleieloven av 1939.

5.2.3.3 Reduksjon i husrommets verdi for leier

Det andre vilkåret for at utleier skal kunne utføre forandringer i husrommet, er at forandringene ikke reduserer husrommets verdi for leier. En naturlig forståelse av lovens ordlyd innebærer at vilkåret omhandler det ferdige resultatet av arbeidet, det vil si verdien etter at arbeidet er ferdigstilt. En forandring av husrommet i forbindelse med vedlikehold burde normalt ligge nært opp mot en påkostning av husrommets verdi, og følgelig ikke innebære en reduksjon. Man skulle dermed anta at det skal kun i spesielle tilfeller vil bli snakk om en reduksjon av husrommets verdi. Det følger av den språklige sammenhengen "verdi for leieren" at verdien ikke nødvendigvis knytter seg til den økonomiske verdien, men den konkrete verdi for leier. Dette kan innebære at man ikke automatisk kan lese ordet verdi som et økonomisk begrep, men må se det som et mål på hvordan husrommet etter forandringen harmonerer med leiers behov og ønsker knyttet til husrommet.

Av forarbeidene fremgår det at vurderingen av husrommets verdi for leier må bero på en konkret vurdering, der man tar utgangspunkt i hva leier etter avtalen er berettiget til å

⁴⁸ Jf. Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 160.

bruke husrommet til. I dette ligger at dersom husrommet blir mindre tjenlig sett på bakgrunn av formålet, kan leier motsette seg at arbeidene blir gjort.⁴⁹ Leiers formål ved leie av bolig vil være å bebo husrommet, noe som nok ses som en mer ensartet bruk enn ved leie av lokaler, der man kan trenge lokalene til mer ulike formål, som for eksempel lager eller butikklokale av ulikt slag. Det kan vanskelig tenkes at utleier ved sitt vedlikehold forandrer husrommets karakter på en slik måte at det ikke lenger egner seg til beboelse. Følgelig er det ikke stor hjelp å hente i forarbeidene hva gjelder forståelsen av uttrykket ”verdi for leieren”.

Det må som sagt foretas en konkret vurdering av hva leier er berettiget til å bruke husrommet til. Det innebærer at det må foretas en vurdering av leiers bruk av husrommet og hvorvidt forandringene har innvirkning på denne bruken. At utleiers forandringer i vedlikeholdsøyemed kan ha innvirkning på bruken av husrommet er som nevnt mer aktuelt for leie av lokaler enn for leie av bolig. Ved boligleie kan det for eksempel tenkes at oljefyren trenger vedlikehold, og at utleier i den forbindelse finner ut at han ikke lenger ønsker å forestå slikt vedlikehold, men heller vil installere elektriske varmeovner i de enkelte boenheter. For leier kan dette representere en reduksjon i husrommets verdi, for eksempel begrunnet i at elektriske varmeovner ikke varmer like godt. I tillegg kan det være viktig for enkelte leiere hva slags varmekilde som finnes i husrommet. For eksempel kan det være av betydning for en småbarnsfamilie at overflatetemperaturen på en radiator er lavere enn på en elektrisk ovn. Dette kan også ha betydning for allergikere, da en radiator ikke i like stor grad som en elektrisk ovn brenner støv.

5.2.3.4 Objektiv eller subjektiv vurdering?

Det kan tenkes at det som normalt er å anse som en forandring med positivt utfall for leiere generelt, ikke oppfattes slik av den enkelte leier, men tvert imot ses på som en reduksjon i husrommets verdi. Utleier kan for eksempel ønske å skifte ut gamle sprossevinduer i hele bygningen med nye større og tettere vinduer. Objektivt sett vil dette innebære en forbedring, da trekken blir mindre og fyringskostnadene går ned. For en enkelt leier kan det imidlertid oppfattes som en reduksjon i husrommets verdi fordi

⁴⁹ Jf. NOU 1993:4 side 144.

han er av den oppfatning at vinduene gjør at boligen mister sitt særpreg. Utleier og leier kan med andre ord være av forskjellig oppfatning av hva som er riktig å foreta seg. Forandringer som etter en objektiv vurdering fremstår som positive og hensiktsmessige, kan etter den enkelte leiers subjektive oppfatning ses på som en verdireduksjon. Utfallet av en konflikt av denne art vil følgelig kunne bli forskjellig avhengig av om man velger å legge en objektiv eller en subjektiv vurdering til grunn.

Det fremgår verken av lovtekst eller forarbeider hvorvidt vurderingen av reduksjonen i husrommets verdi for leier skal bero på en objektiv eller en subjektiv vurdering. På den annen side kan det tenkes at nettopp ordlyden ”verdi for leieren” kan tale for en subjektiv vurdering, da utformingen tilsynelatende retter seg mot den enkelte konkrete leieren, og ikke leiere generelt. Ved en objektiv vurdering blir det den gjennomsnittlige leiers oppfatning som må legges til grunn, mens det ved en subjektiv vurdering er den enkelte konkret rammede leiers vurdering som blir avgjørende. En nærmere vurdering av dette kan imidlertid ikke begrense seg til forandringer som omfattes av vedlikeholdsplikten. Det må foretas en vurdering av forandringer generelt, da det ikke er grunn til å anta at forandringer som er del av vedlikehold skal vurderes etter en annen norm enn forandringer generelt.

Rettstekniske og samfunnsøkonomiske hensyn taler for å legge en objektiv vurdering til grunn. Det innebærer at man må finne ut hva som alt i alt fremstår som den beste løsningen for den alminnelige leietager, uten å måtte kartlegge og ta hensyn til den enkelte leiers individuelle særtrekk. Det kan ofte være vanskelig å forutse hvordan leier vil reagere på forandringer, og dersom han kan motsette seg slike endringer bare fordi de representerer en reduksjon i husrommets verdi for ham, vil det være vanskelig å få foretatt selv nødvendige forandringer som følger av vedlikeholdsplikten.

På den annen side kan det som nevnt tenkes at ordlyden ”verdi for leieren” taler for en subjektiv vurdering, da utformingen tilsynelatende retter seg mot den enkelte konkrete leieren, og ikke leiere generelt. Dersom man skal legge en subjektiv vurdering til grunn, oppstår det imidlertid problemer der utleier leier ut flere boenheter i en leiergård. Dersom det skal være opp til den enkelte leieboer å bestemme hvorvidt vinduene i tilknytning til vedlikehold skal skiftes ut med dobbeltglassede eller ikke, vil det fort kunne bli umulig for utleier å foreta forbedringer av noe slag. Tatt i betraktning at det er

utleier som normalt har den mest langvarige tilknytningen kan dette virke noe urimelig, selv om det er leier som skal leve med forandringene til daglig. Det fremstår heller ikke som videre hensiktsmessig at en leier skal kunne motsette seg en forbedring som alle de andre leierne og utleier ønsker.

En subjektiv tolkning av § 5-4 første ledd får støtte i juridisk teori av Wyller, som mener at vurderingen av om en forandring reduserer husrommets verdi vil måtte bero på en konkret vurdering i forhold til den aktuelle leier. Han mener at det ikke er avgjørende om husrommet får en standardheving og derfor i sin alminnelighet får en høyere leieverdi.⁵⁰

Husleieloven § 5-4 første ledd retter seg etter sin ordlyd kun mot forandringer i husrommet, og ikke eiendommen for øvrig. Dette kan tyde på at lovgiver kan ha ment å gi leier litt ekstra innflytelse over den del av eiendommen som kun han har bruksrett til, og følgelig er den nærmeste til å merke forandringene av. I vurderingen er det også viktig å være oppmerksom på at vedlikeholdet av husrommet egentlig skal begrense seg til å opprettholde den stand som følger av avtalen eller som husrommet var i ved leiers innflytting. Jeg er etter dette kommet frem til at det vil være mest hensiktsmessig å legge til grunn at denne bestemmelsen skal tolkes subjektivt.

⁵⁰ Jf. Wyller 2000 side 207.

6 Utleiers adgang til husrommet

6.1 Innledning

Når det følger av husleieloven § 5-3 første ledd at utleier plikter å holde utleid husrom i vanlig god stand, innebærer dette at utleier eller den som på utleiers vegne skal utføre vedlikehold, må ha tilgang til husrommet. Utleiers adgang til husrommet er regulert i § 5-6, og utleier gis ingen ubetinget adgang til leiers husrom. Det kreves at utleier har en særlig grunn for å kreve adgang til husrommet, for eksempel tilsyn eller vedlikehold. Her kan det oppstå konflikt mellom leier og utleier. I leieretten ligger det en total bruksrett, der leier har besittelsen av husrommet, og både hensynet til dette og hensynet til privatlivets fred taler for at leier kan nekte utleier adgang til husrommet. På den annen side kan utleier ha behov for å føre en viss grad av tilsyn med husrommet, og dersom han skal kunne utføre vedlikeholdsarbeider i husrommet, noe som er i begge parters interesse, er han avhengig av å få tilgang til husrommet. Nedenfor skal jeg se nærmere på reglene om utleiers adgang til husrommet.

6.2 Tilsyn med husrommet

Husleieloven § 5-3 første ledd oppstiller en plikt for utleier til å forestå vedlikehold, blant annet av det utleide husrom. Utleier kan imidlertid vanskelig vite når det er nødvendig med slikt vedlikehold. Leier har en plikt til å ta vare på husrommet og begrense skader, jf. § 5-1 annet ledd, og videre en plikt til å varsle utleier dersom det må utføres vedlikehold for å utbedre eller unngå skader, jf. § 5-5 første ledd. Ut over dette må det antas at leier sier ifra dersom han ønsker å få utført vedlikehold med bakgrunn i vanlig slit og elde.

Det kan imidlertid tenkes at utleier selv ønsker å føre kontroll med om det er nødvendig med vedlikehold. Husleieloven § 5-6 første ledd inneholder en bestemmelse som gir utleier eller utleiers representant adgang til husrommet for tilsyn. Det er naturlig å stille spørsmål ved om denne bestemmelsen kan tolkes slik at utleier har krav på tilsyn med husrommet for å kunne fastslå om det er nødvendig med vedlikehold.

Husleieloven § 5-6 første ledd angir at leier i nødvendig utstrekning plikter å gi utleier adgang til husrommet for tilsyn. Man kan stille spørsmål ved hva som ligger i nødvendig utstrekning. Det er naturlig å anta at utleier kan be om å få adgang til husrommet for tilsyn dersom han har mistanke om at det har oppstått en mangel som kan påføre husrommet skade, for eksempel ved mistanke om at det kan oppstå vannskade i husrommet dersom det er svært kaldt ute og leier er bortreist. Mer tvilsomt er det om utleier med jevne mellomrom, for eksempel månedlig, kan kreve å få tilsyn til husrommet, begrunnet i forebyggende hensyn som at han vil forsikre seg om at alt går riktig for seg i husrommet. Dette vil måtte sies å gå ut over en normal forståelse av uttrykket nødvendig utstrekning.

Av forarbeidene fremgår det at utleier med hjemmel i denne bestemmelsen kan forlange å få foreta en besiktigelse av husrommet for å forvise seg om at leiers bruk er i samsvar med avtalen.⁵¹ I teorien nevnes dessuten kontroll med at det ikke er oppstått skade som må utbedres som et annet tilfelle der utleier må kunne få adgang til husrommet. Det åpnes også for andre grunner for å kreve tilsyn enn de nevnte.⁵²

Ut i fra en tolkning av lovens ordlyd sett i sammenheng med forarbeider og teori, er jeg av den oppfatning at bestemmelsen i § 5-6 første ledd ikke kan leses som at utleier kan foreta jevnlig tilsyn med husrommet for å fastslå om det er nødvendig med vedlikehold. I begrepet nødvendig utstrekning ligger imidlertid heller ingen total avvisning av denne muligheten, bestemmelsens vaghet må kunne tolkes slik at utleier en sjelden gang vil kunne kreve å få tilsyn med husrommet også uten at det foreligger ytre fare eller misbruk av husrommet. Slikt tilsyn vil imidlertid måtte begrenses, ellers vil det ikke lenger kunne sies å være nødvendig.

6.3 Utføring av vedlikehold

Det er en forutsetning for at utleier skal kunne utføre pliktig vedlikehold etter § 5-3 første ledd at han gis adgang til husrommet. Husleieloven § 5-6 annet ledd fastslår at

⁵¹ Jf. NOU 1993:4 side 143.

⁵² Jf. Kobbe 2000 side 252.

leier plikter å gi utleier eller andre adgang til husrommet i den utstrekning det trengs for å gjennomføre blant annet pliktig vedlikehold. Det sies videre at leier kan kreve avslag i leien dersom arbeidene medfører ulempe for leier og mangelen ikke beror på forhold på leiens side.

Bestemmelsen gir utleier og andre som skal utføre slikt vedlikehold adgang til husrommet. Loven begrenser denne adgangen til i den utstrekning det trengs for å utføre pliktig vedlikehold. Vedlikeholdsarbeider i husrommet nødvendiggjør normalt en adgang til husrommet. Uttrykket ”i den utstrekning det trengs” kan også leses som i den grad som er nødvendig. I dette ligger en begrensning, loven gir ikke utleier eller andre fri adgang til husrommet for vedlikehold, han gis adgang i den grad det er nødvendig. Bruker utleier eller andre urimelig lang tid på vedlikeholdet skulle en tolkning av ordlyden tilsi at leier ikke behøver å godta dette.

Dette har støtte i forarbeidene, som fastslår at leier må kunne kreve at arbeidet utføres med vanlig faglig fremdrift, slik at utleier må sette inn så mye arbeidskraft og utstyr som er nødvendig ved denne typen arbeider. Leier trenger heller ikke å godta ugrunnede avbrudd.⁵³

6.4 Melding i rimelig tid

Husleieloven § 5-6 tredje ledd fastslår at leier skal ha melding innen rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider. I betegnelsen ”rimelig tid” ligger at leier i hvert fall må gis mulighet til å forberede seg på at utleier skal foreta tilsyn eller vedlikehold. Særlig vedlikeholdsarbeid, som ofte er mer omfattende og tidkrevende enn tilsyn, vil kunne kreve noen forberedelser også fra leiens side, for eksempel i form av ommøblering eller omberamning av invitasjoner.

Uttrykket ”rimelig tid” gir inntrykk av at det må foretas en konkret vurdering av det tilsyn eller vedlikeholdsarbeid som skal foretas og hvilke konsekvenser dette har for leier. Det hadde ellers ikke vært noe i veien for at lovgiver hadde gitt en klar frist, slik det er gjort i forhold til forandringer i husrommet som går ut over vedlikehold, jf. § 5-6

⁵³ Jf. NOU 1993:4 side 143.

tredje ledd. Her fastsettes fristen til samme frist som den i § 9-6 første ledd, det vil si en frist på tre måneder, tilsvarende frist som for oppsigelse. Av dette må man dessuten kunne slutte at ”rimelig tid” ikke skal kunne overstige tre måneder.

Forarbeidene går ikke nærmere inn på hva som ligger i ”rimelig tid”, og det foreligger ikke rettspraksis på dette området. At det må bero på en konkret vurdering har imidlertid støtte i teorien, der det heter at varslingsfristens lengde må avgjøres etter en konkret vurdering, slik at leier skal få anledning til å forberede seg på utleiers besøk.⁵⁴

Det gjøres unntak fra regelen om melding innen rimelig tid dersom det er nødvendig med tiltak for å hindre skade på husrommet eller eiendommen for øvrig og det ikke er mulig å varsle leier, jf. § 5-6 tredje ledd.

6.5 Konsekvenser av en nektelse

6.5.1 Mislighold

Det kan tenkes at leier nekter utleier adgang til husrommet. Ettersom leier plikter å gi utleier eller andre adgang til husrommet, vil en slik nektelse normalt innebære et mislighold. I så fall vil utleier kunne gjøre misligholdssanksjoner gjeldende overfor leier, enten ved å gå til oppsigelse, jf. § 9-5 annet ledd bokstav c, eller ved å heve leieavtalen dersom misligholdet er vesentlig, jf. § 9-9 første ledd. I tillegg vil leier kunne bli erstatningsansvarlig overfor utleier dersom han lider tap ved at han ikke får utført vedlikehold, jf. § 5-8 første ledd. Slikt tap vil for eksempel være en vannskade som utleier ikke får utbedret.

Det kan imidlertid tenkes at behovet for vedlikehold er såpass akutt at utleier ikke kan vente til leier har flyttet ut med å komme inn i husrommet, for eksempel for å forebygge at skaden brer seg. Dette vil ikke gi utleier noen ubetinget rett til å ta seg inn i husrommet, han vil i så fall måtte begjære midlertidig forføyning etter reglene i tvangsfyllbyrdsloven kapittel 15. Det må likevel kunne tenkes tilfeller hvor en slik fremgangsmåte vil være for tidkrevende. I slike tilfeller vil man muligens kunne tolke §

⁵⁴ Jf. Kobbé 2000 side 254.

5-6 tredje ledd i.f. utvidende, basert på prinsippet om lojalitet i kontraktsforhold, slik at utleier i disse tilfeller kan gå inn i husrommet selv om leier nekter ham adgang. Dette må være en svært snever unntaksregel, og vil kun være aktuelt i de mest alvorlige tilfeller.

6.5.2 Tap av retten til vedlikehold

En naturlig følge av at leier har nektet utleier eller andre adgang til husrommet for å forestå vedlikehold, vil være at leier mister retten til å kunne kreve vedlikeholdsarbeidet utført. Dette er ikke slått fast i husleieloven, men det må likevel følge av § 5-6.

Bestemmelsen regulerer utleiers adgang til husrommet, noe han er avhengig av å få for å få utført vedlikehold i husrommet. Dersom leier ikke gir utleier adgang til husrommet, kan utleier heller ikke utføre vedlikehold, og følgelig ikke overholde sin vedlikeholdsplikt. Det ville være urimelig om leier i ettertid skulle kunne reise krav mot utleier grunnet manglende vedlikehold. Dette har støtte i teorien, der det fastslås at manglende vedlikehold i så fall ikke vil kunne påberopes.⁵⁵

Ofte vil en nektelse fra leiers side bunne i at leier ikke finner det nødvendig å utføre vedlikeholdet, muligens med den begrunnelse at ulempene ved vedlikeholdsarbeidet ikke står i forhold til resultatet. I så fall skulle et bortfall av retten til å kunne kreve vedlikehold utført være i leiers interesse. Det kan imidlertid også tenkes at leier ønsker vedlikehold, men at det kommer på et for leier svært ugunstig tidspunkt.

Dette er et problem som i all hovedsak vil bli forhindret ved at utleier skal melde fra i rimelig tid før han trenger å få adgang til husrommet. Som nevnt i punkt 6.4 må det foretas en konkret vurdering av hva som er rimelig tid, jeg går derfor ikke nærmere inn på dette her.

⁵⁵ Jf. Wyller 2000 side 204.

7 Mislighold av vedlikeholdsplikten

7.1 Innledning

Som vist tidligere, er hovedregelen etter husleieloven § 5-3 at det er utleier som har ansvaret for vedlikehold av utleid husrom og eiendommen for øvrig. Dersom utleier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 5-3, følger det av § 5-7 første ledd at leier kan gjøre sanksjoner gjeldende. Av bestemmelsen fremgår det at dersom utleier ikke oppfyller sine plikter etter §§ 5-1 til 5-6, og mangelen ikke beror på forhold på leiers side, kan leier gjøre forskjellige misligholdssanksjoner gjeldende. Han kan i gitte situasjoner kreve retting, avslag i leien, heve leieavtalen, kreve erstatning og holde tilbake leie.

Dersom utleier misligholder sin vedlikeholdsplikt, har leier normalt muligheten til å si opp leieforholdet etter § 9-4, med mindre annet er avtalt. Ofte vil leier imidlertid ikke ha noe ønske om å si opp leieforholdet, ettersom husrommet er leiers bolig, og han følgelig har en tilknytning til stedet. Det er i tillegg mye arbeid forbundet med det å finne et nytt bosted og flytte. Leier vil følgelig ha et ønske om å fortsette leieforholdet, og i den forbindelse ha et ønske om å gjøre mangelsbeføyelser gjeldende overfor utleier.

Husleieloven § 5-7 setter som vilkår for at leier skal kunne gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende at mangelen ikke beror på forhold på leiers side. Det følger av ordlyden at leier ikke kan gjøre sanksjoner gjeldende dersom han er ansvarlig for mangelen, for eksempel ved at han selv har forårsaket den. Av forarbeidene fremgår det at det må foretas en konkret avveining der vurderingstemaet er om den aktuelle mangelen ligger innenfor leiers risikofære. Er mangelen forvoldt av leier selv eller noen han svarer for på ansvarsbetingende måte, beror mangelen på leier. Det samme gjelder dersom mangelen er oppstått som følge av forhold på leiers side på en måte som ikke utløser erstatningsansvar. Som eksempel nevnes vannskade i husrommet som skyldes at leiers

vaskemaskin uventet bryter sammen under normal bruk. Resultatet blir et annet dersom vaskemaskinen tilhører utleier.⁵⁶

Av § 5-7 andre ledd fremgår det at utleier plikter å rette mangelen selv om den beror på forhold på leiers side. I så fall kan leier være ansvarlig for økonomisk tap som følge av skaden etter § 5-8, og utleier kan stille som vilkår at leier erstatter tapet før utleier foretar retting. Det er følgelig kun dersom leier er erstatningsansvarlig etter § 5-8 at utleier kan stille som betingelse at leier erstatter tapet før utleier foretar retting. Ansvarsgrunnlaget i § 5-8 er kontrollansvar, slik at utleier ikke kan kreve erstattet tap utenfor leiers kontroll.⁵⁷

Nedenfor skal jeg se nærmere på hvilke misligholdssanskjoner leier kan gjøre gjeldende overfor utleier, og hvilke vilkår hver enkelt beføyelse oppstiller.

7.2 Krav på retting av mangler

7.2.1 Leiers krav på retting av mangler

Det følger av husleieloven § 5-7 at leier kan kreve retting av mangler etter § 2-10 blant annet dersom utleier ikke har oppfylt sin vedlikeholdsplikt etter § 5-3. Etter § 2-10 første ledd kan leier kreve at utleier for egen regning retter en mangel ved husrommet eller tilbehøret dersom dette kan skje uten en urimelig kostnad eller ulempe for utleier. Siden leier normalt ønsker å fortsette å bo i husrommet, er det denne misligholdssanskjonen som er av størst betydning for leier.

Som vist tidligere har husrommet en mangel dersom det ikke er i vanlig god stand, jf. § 5-3 første ledd, jf. § 2-2 første ledd. Det samme gjelder dersom husrommet er delvis ødelagt eller gjenstander i husrommet som tilhører utleier er ødelagt. Man kan imidlertid spørre seg hvor grensen går mellom gradvis bygningsmessig forfall og et mangelfullt husrom. Som nevnt i punkt 4.5 må leier finne seg i et visst forfall, og en naturlig følge av dette vil være at husrommet ikke nødvendigvis er mangelfullt, selv om dets stand er redusert ved slit og elde.

⁵⁶ Jf. NOU 1993:4 side 139.

I forhold til utbedring av mangler skiller ikke § 2-10 mellom mangler som skyldes forhold på utleiers side og mangler som skyldes forhold på leiers side. Det vil si at så sant det foreligger en mangel, er det utleiers plikt å rette denne. Samme type bestemmelse finner vi i § 5-5 første ledd, som jeg har gått nærmere inn på i punkt 5.1. I § 5-5 første ledd pålegges utleier å utbedre enhver skade på husrommet, uavhengig av hvordan den har oppstått eller hvem som har forårsaket den. Mens § 5-5 begrenser seg til skade på husrommet og pålegger leier en plikt til å melde fra om skade på husrommet, gjelder § 2-10 alle mangler på husrom og tilbehør, og gir leier en rett til å kreve retting.

Husleieloven § 2-10 oppstiller som sagt en plikt for utleier til å rette også de mangler som beror på forhold på leiers side. Det følger av § 2-10 første ledd at det som hovedregel er utleier som må bekoste utbedring av mangler. Det oppstilles imidlertid en begrensning om at dette bare gjelder dersom det kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe for utleier.

En naturlig forståelse av ordlyden er at kostnad innbefatter det økonomiske aspektet. Videre er det naturlig å forstå begrepet ulempe som de ikke økonomiske faktorene som kan spille inn. I forarbeidene uttrykkes det at med ulempe er det med det tidstap, bryderi med mer utleieren vil ha ved en eventuell retting.⁵⁸

Hva som ligger i urimelig kostnad eller ulempe sier loven ingen ting nærmere om. Ut fra lovens ordlyd er det grunn til å anta at det stilles forholdsvis strenge krav for at utleier skal kunne nekte å rette en mangel. Det er ikke nok at kostnadene forbundet med rettingen er høye eller arbeidet med rettingen kommer ubeleilig. Kostnadene og ulempene må være urimelige.

Av forarbeidene fremgår det at bedømmelsen av hvorvidt det dreier seg om en urimelig kostnad eller ulempe må bero på en konkret vurdering av omkostningsbeløpet brutto, den avtalte leiens størrelse og husrommets antatte levetid. Det understrekes at det ikke

⁵⁷ Les mer om dette i Wyller 2000 side 216.

⁵⁸ Jf. NOU 1993:4 side 113.

er noe krav for å få mangelen utbedret at husrommets alminnelige leieverdi øker som følge av rettingen, men at dersom den gjør det, og økningen er like stor eller større enn omkostningene ved retting, er det lite tenkelig at omkostningene kan bli urimelige. Ved vurderingen av hvorvidt ulempene er urimelige, bør det blant annet legges vekt på om utleievirksomheten har karakter av næringsdrift. I så fall vil det være naturlig å strekke retteplikten noe lenger enn når utleieren er privatperson.⁵⁹

Vurderingen av hva som regnes som urimelig må følgelig ses i sammenheng med leiers behov. At utleier mener kostnadene er urimelig høye vil måtte veies opp mot blant annet mangelens omfang og betydning for leier og husleiens størrelse. Også andre forhold av relevans må kunne trekkes inn, for eksempel om det er en tidsbestemt leieavtale som er i ferd med å løpe ut. Da er det muligens ikke så mye som skal til for at det er urimelig. Dersom man kommer til at leier ikke kan kreve retting fordi dette vil innebære en urimelig kostnad eller ulempe for utleier, innebærer dette kun at leier ikke kan gjøre denne sanksjonen gjeldende, han er ikke avskåret fra å gjøre andre mangelsbeføyelser gjeldende, for eksempel å kreve erstatning eller avslag i leien.

7.2.2 Utleiers krav på å få rette mangler

Utleier har ikke bare en plikt til å rette mangler som leier gjør gjeldende, han har også krav på å få rette mangler. Dette fremgår av § 2-10 annet ledd at dersom leier vil gjøre mangel gjeldende, har utleier krav på å få rette mangelen dersom retting kan skje uten å medføre vesentlig ulempe for leier, og leier ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg retting. Det er imidlertid ikke bare dersom leier gjør mangel gjeldende at utleier kan rette mangler. Det følger av § 5-6 annet ledd at leier plikter å gi utleier adgang til husrommet for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på husrommet eller eiendommen for øvrig. Se nærmere om denne bestemmelsen i punkt 6.3.

⁵⁹ Jf. NOU 1993:4 side 113.

I forarbeidene er utleiers rett til å kreve å få rette mangler begrunnet i at det ofte vil være mer lønnsomt for utleier å rette en mangel enn å tåle avslag i leie, heving og erstatning for økonomisk tap.⁶⁰

Etter ordlyden i § 2-10 annet ledd skal ulempen være vesentlig for at leier kan motsette seg retting. En naturlig forståelse av ordlyden tilsier at det skal en god del til før leier kan motsette seg retting. Det fremgår av forarbeidene at det her må foretas en konkret vurdering. Eksempler på vesentlig ulempe er at leier må flytte bort fra eiendommen mens rettingen pågår, eller at rettingen vil legge vesentlige hindringer i veien for leierens bruk. Det samme kan være tilfelle der det virker klart at rettingen har små sjanser for å lykkes.⁶¹ Som jeg har vært inne i punkt 5.2.3.1, er det et vilkår for at utleier skal kunne foreta forandringer at dette ikke innebærer nevneverdig ulempe for leier. Jeg viser til det jeg har skrevet om dette.

Av § 2-10 tredje ledd fremgår det at retting skal finne sted innen rimelig tid. Dette gjelder enten leier krever at utleier skal rette en mangel eller utleier krever å få rette en mangel. Hva som er rimelig tid må bero på en konkret vurdering av forholdene. En språklig forståelse av uttrykket rimelig tid tilsier at § 2-10 ikke gir leier rett til å kreve, eller utleier plikt til å utføre, retting umiddelbart. Trolig må arbeidet utføres så snart som mulig, men det må likevel gis rom for at partene må kunne innstille seg på at det skal foretas retting, sette av tid til dette og få utført det. Utleier må ikke vente urimelig lenge med å rette mangelen.

Forarbeidene sier om dette at det må antas at leier må kunne sette en frist for retting, og at dersom denne etter forholdene er å anse som rimelig, må utleier utbedre mangelen innen fristen. Dersom han oversitter fristen, faller hans rett til å kreve å få rette mangelen bort. Leier kan imidlertid fortsatt kreve at utleier retter mangelen.⁶² Selv om forarbeidene ikke sier det uttrykkelig, må man kunne anta at dette også vil gjelde motsatt, slik at utleier kan møte et krav om for eksempel avslag i leie grunnet en mangel med et krav om å få rette mangelen innen en rimelig frist. Dersom leier ikke gir utleier

⁶⁰ Jf. NOU 1993:4 side 114.

⁶¹ Jf. NOU 1993:4 side 114.

⁶² Jf. NOU 1993:4 side 114.

anledning til det, mister han muligheten til å gjøre andre misligholdsbeføyelser gjeldende grunnet mangelen etter dette tidspunkt, fordi mangelen fra dette tidspunkt skyldes forhold på leiers side.

Dersom mangelen må utbedres umiddelbart, kan utleier gjøre dette i medhold av §§ 5-5 og 5-6. Av disse bestemmelsene følger det at utleier skal utbedre skade på husrommet og at han i den forbindelse har adgang til husrommet dersom det er nødvendig for å hindre skade på husrommet eller eiendommen for øvrig.

7.2.3 Leiers adgang til selv å rette mangler

Det fremgår av husleieloven § 2-10 fjerde ledd at leier, dersom utleier ikke oppfyller sin plikt til å rette mangelen, kan kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved å få mangelen rettet. Det er en forutsetning for at leier skal kunne få sine utgifter dekket, at han har bedt utleier rette mangelen uten at dette er skjedd innen rimelig tid, jf. § 2-10 første og tredje ledd. Leier har kun krav på å få dekket forsvarlige utgifter, noe som vil måtte innebære at han har en plikt til å sørge for at utbedringen ikke kan være uforholdsmessig dyr. Dette er i samsvar med den alminnelige tapsbegrensningsplikt i erstatningsretten.

Det kan tenkes situasjoner der leier ikke kan vente på at utleier retter mangelen innen rimelig tid, for eksempel der det foreligger en mangel som må utbedres umiddelbart for å unngå skade på husrommet. I slike tilfeller kan det tenkes at utleier ikke handler raskt nok, eller at leier ikke får tak i utleier. Det følger av § 5-5 annet ledd at leier har en plikt til å gjøre det han kan for å hindre økonomisk tap, og at han har rett til å få erstattet sine forsvarlige utgifter i den forbindelse. Leier vil følgelig kunne kreve dekket sine utgifter i forbindelse med retting av mangelen. Bestemmelsen sier også at leier skal ha en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Dette gjelder imidlertid kun ved skade på husrommet som må utbedres uten opphold, jf. § 5-5 første ledd, følgelig er ikke enhver utbedring av mangler omfattet av bestemmelsen.

7.3 Avslag i leie

Hvis husrommet lider av en mangel som følge av utleiers manglende vedlikehold, følger det av § 5-7 at leier kan kreve avslag i leien etter § 2-11 annet ledd. Det er en forutsetning at mangelen ikke er ubetydelig. Hvorvidt mangelen ikke er ubetydelig må bero på en konkret vurdering av forholdene. Som nevnt tidligere må leier akseptere en viss slitasje av husrommet, uten at utleier dermed vil ha misligholdt sin vedlikeholdsplikt. Dette har støtte i forarbeidene, som sier at leier på finne seg i slike mangler en viss tid uten å kunne fremme krav mot utleier.⁶³

Husleieloven § 2-11 annet ledd sier at leier kan kreve avslag i leien slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt leie svarer til forholdet mellom husrommets leieverdi og kontraktsmessig stand. Det må med andre ord foreligge en målbar reduksjon av husrommets stand, noe som er i samsvar med § 5-7 første ledd om at mangelen ikke må være ubetydelig.

Det kan være vanskelig å avgjøre hva som er husrommets leieverdi og hvor stort avslag leier følgelig har krav på. I følge forarbeidene forutsetter en gjennomføring av kravet en verdsettelse av husrommet prinsipielt, uavhengig av leiens størrelse, og deretter en fiksering av mangelen eller forsinkelsens betydning i prosent av denne verdien. Reduserer mangelen leieverdien med 25 %, skal avslaget være 25 %. Har leieren fått husrommet til under markedsverdi, vil han få et prisavslag som er mindre enn verdireduksjonen, og betaler han mer enn husrommet er verdi, vil han få et avslag som overstiger verdireduksjonen.⁶⁴

Dersom leier har avslått et tilbud om retting, fastslår § 2-11 annet ledd at han ikke lenger kan kreve avslag i leie. Dette er en naturlig konsekvens av § 2-10 annet ledd, som gir utleier krav på å få rette mangler i husrommet. Av forarbeidene fremgår det imidlertid at leier kan kreve leieavslag fram til mangelen sannsynligvis ville ha vært ryddet av veien, dersom det er grunn til å anta at utbedring ville ha tatt tid. Dette har sin forklaring i at utleier ikke skal tjene på at leier avslår retting.⁶⁵

⁶³ Jf. NOU 1993:4 side 139.

⁶⁴ Jf. NOU 1993:4 side 27.

⁶⁵ Jf. NOU 1993:4 side 116.

7.4 Heving av leieavtalen

En annen sanksjon leier kan benytte etter § 5-7 første ledd, er heving av leieavtalen etter § 2-12. Husleieloven § 2-12 første ledd gir leier rett til å heve leieavtalen dersom mangelen medfører vesentlig mislighold. At husrommet har en mangel vil normalt innebære et mislighold i forhold til den stand som er avtalt. For å kunne heve er det imidlertid ikke tilstrekkelig at det foreligger et mislighold, misligholdet må være vesentlig. Dette er et krav som vi også finner i alminnelig kontraktsrett.

Vesentlighetskravet innebærer at det stilles strenge krav til når leier kan heve leieavtalen. Man må ta i betraktning at heving er en svært inngripende misligholdsbeføyelse.

Av forarbeidene fremgår det at leiers hevingsrett vil bero på en konkret helhetsvurdering, der det må tas utgangspunkt i avviket fra korrekt oppfyllelse. Avviket kan ikke være helt ubetydelig. Bestemmelsen er en kodifisering av sedvane, der heving bare kommer på tale der dette, alle forhold tatt i betraktning, er en rimelig reaksjon på det aktuelle misligholdet. Ved en vurdering av hvorvidt leier kan heve må man også legge vekt på andre momenter, slik som eksistensen og graden av skyld, og verdien av andre beføyelser som står til leiers disposisjon.⁶⁶ På den annen side kan det i følge juridisk teori ikke forstås slik at fravær av skyld er et argument mot hevingsrett, etter som hevingsretten som hovedregel er objektiv.⁶⁷

Etter § 2-12 tredje ledd kan leier ikke heve leieavtalen på grunn av mangler når disse er rettet etter bestemmelsene om retting i § 2-10. Det er med andre ord et vilkår for å kunne heve at det foreligger en vesentlig mangel på hevingstidspunktet.

7.5 Erstatning

Husleieloven § 5-7 første ledd åpner for at leier kan kreve erstatning etter §§ 2-13 og 2-14 ved manglende vedlikehold fra utleiers side. Etter § 2-13 første ledd kan leier som hovedregel kreve erstatning for tap som følge av mangel. Det er tre vilkår som må være

⁶⁶ Jf. NOU 1993:4 side 28.

oppfylt for at leier kan kreve erstatning. For det første må det foreligge et ansvarsgrunnlag. Når det gjelder vedlikeholdsplikt er de aktuelle ansvarsgrunnlagene kontrollansvar, jf. § 2-13 første ledd og skyld- og tilsikringsansvar, jf. § 2-13 femte ledd. Jeg går ikke noe nærmere inn på ansvarsgrunnlagene, da innholdet i ansvarsgrunnlaget er det samme som erstatningsreglene i annen nyere kontraktslovgivning.⁶⁸

For det andre må det foreligge et økonomisk tap. Husleieloven § 2-14 første ledd inneholder regler om utmåling av erstatning. Av bestemmelsen fremgår det at erstatningen som hovedregel skal svare til det økonomiske tap leier har lidt som følge av mangelen. Kontrollansvar dekker kun det direkte tapet, mens skyld- og tilsikringsansvar dekker både det indirekte og det direkte tapet, jf. § 2-13 fjerde og femte ledd, jf. § 2-14. Jeg kommer ikke til å behandle reglene om erstatningsutmåling i denne oppgaven.⁶⁹

For det tredje må det foreligge årsakssammenheng mellom mangelen som utløser det økonomiske tap og den ansvarsbetingende handlingen.

7.6 Rett til å holde leie tilbake

Det følger av § 5-7 første ledd at leier kan holde tilbake leie etter husleieloven § 2-15 som følge av at utleier ikke har oppfylt sin vedlikeholdsplikt. Av § 2-15 følger det at leier kan holde tilbake så mye av leien at det sikrer de kravene leier har mot utleier som følge av mangelen. I dette ligger en rett til å holde leie tilbake så lenge dette bunner i et krav leier har mot utleier. Bestemmelsen gir ikke leier rett til å holde leie tilbake som et pressmiddel for å få utleier til å utbedre mangler.

Det fremgår av forarbeidene at bestemmelsen er ment som et supplement til de andre misligholdssanksjonene.⁷⁰ Det er en forutsetning for å holde leie tilbake at leier har et krav mot utleier, og han kan ikke holde tilbake mer enn det som er nødvendig for å sikre

⁶⁷ Jf. Wyller 2000 side 191.

⁶⁸ Les mer om dette i Wyller 2000 side 191.

⁶⁹ Les mer om dette i Wyller 2000 side 196.

⁷⁰ Jf. NOU 1993:4 side 32.

kravet. Husleieloven § 2-15 er følgelig en bestemmelse om motregning, der leie kan søke dekket sine utgifter og krav i forbindelse med mangelen ved å motregne med leieutgifter.

Leier bør imidlertid være forsiktig med å holde leie tilbake. Dersom det viser seg at leier urettmessig har holdt leie tilbake, vil det kunne innebære et mislighold av plikten til å betale leie etter § 3-2. Det er i denne sammenheng grunn til å påpeke at dersom leier misligholder sin plikt til å betale leie etter § 3-2, innebærer det at utleier kan si opp leieforholdet etter § 9-5 annet ledd bokstav c.

Det understrekes imidlertid i forarbeidene at leier må innvilges et visst slingringsmonn dersom han har holdt for mye leie tilbake. Hvor stort dette slingringsmonnet kan være, må bero på en konkret vurdering av forholdene.⁷¹ Videre åpner § 3-8 for at leier kan deponere den omtvistede delen av leien, det vil si den delen av leien han vil holde tilbake, ved å sette beløpet inn på en egen konto. Dersom leier har gjort dette, kan utleier ikke si opp avtalen selv om det skulle vise seg at leier ikke hadde rett til å holde tilbake leie.

⁷¹ Jf. NOU 1993:4 side 120.

8 Litteraturliste

Juridisk teori

Eckhoff, Torstein. *Rettskildelære*. 5. utgave ved Jan E. Helgesen. Oslo:

Universitetsforlaget, 2001. ISBN 82-518-3988-2

Hagstrøm, Viggo. *Obligasjonsrett*. I samarbeid med Magnus Aarbakke. Oslo:

Universitetsforlaget AS 2003. ISBN 82-518-4023-6

Hov, Jo. *Avtalebrudd og partsskifte*. Oslo: Papinian as 1997. ISBN 82-91060-05-3

Knudsen, Rolf. *Lov om husleie*. Oslo: Gyldendal norsk forlag 1939.

Kobbe, Arne. *Husleieloven med rettspraksis og kommentar*. Oslo: Grøndahl & Søn Forlag A/S 1989. ISBN: 82-504-1743-7

Kobbe, Harald S. *Kobbes kommentarer til husleieloven*. Harald S. Kobbe, Henriette Løken, Anders Pind. Oslo: J. W. Cappelens Forlag as 2000. ISBN 82-02-19697-3

Strømmodden, Ellen. *Rettingheter og plikter ved: leie av bolig*. Oslo: Leieboerforeningen 2000.

Sørensen, Carl J. *Lov om husleie*. Oslo: Forlaget av H. Aschehoug & Co. (W. Nygaard) 1939.

Tokvam, Ole E. *Boligutleie i praksis*. 2. utg. Oslo: Cappelen akademisk forlag 2000. ISBN 82-02-19633-7

Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. Medarbeider: Axel Hærem. 3. rev. utg. Bergen: Christian Fr. Wyller 1992. ISBN 82-991251-5-4

Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. Medarbeider: Axel Hærem. 4. rev. utg. Stavanger: Christian Fr Wyller 2000. ISBN 82-991251-8-9

Elektroniske dokumenter

Nær to millioner bebodde boliger i Norge (2002). I *Statistisk sentralbyrå, Statistikkområder, Befolkning, Befolkningsstruktur* [online]. Tilgang:

<http://www.ssb.no/emner/02/01/fobbolig/>

[sitert 15.11.2003]

Nordtveit, Ernst. *Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)*. I *Norsk Lovkommentar* [online]. Tilgang:

[http://www.rettsdata.no/NXT/gateway.dll?f=templates\\$fn=nlk.htm\\$3.0\\$vid=karnov:default](http://www.rettsdata.no/NXT/gateway.dll?f=templates$fn=nlk.htm$3.0$vid=karnov:default)

[sitert 15.11.2003]

Wyller, Christian Fr. *Lov om husleieavtaler (husleieloven)*. I *Norsk Lovkommentar* [online]. Tilgang:

[http://www.rettsdata.no/NXT/gateway.dll?f=templates\\$fn=nlk.htm\\$3.0\\$vid=karnov:default](http://www.rettsdata.no/NXT/gateway.dll?f=templates$fn=nlk.htm$3.0$vid=karnov:default)

[sitert 15.11.2003]

Lover

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) 3. juli 1992 nr. 93

Lov om borettslag 4. februar 1960 nr. 2

Lov om husleie 16. juni 1939 nr. 6

Lov om husleieavtaler (husleieloven) 26. mars 1999 nr. 17

Lov om håndverktjenester m.m. for forbrukere 16. juni 1989 nr. 63

Forarbeider

NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler

Ot.prp. nr. 82 (1997-98) Om lov om husleieavtaler (husleieloven)

Innst. O. nr. 43 (1998-99) Innstilling fra kommunalkomiteen om lov om husleieavtaler (husleieloven)

Forhandlinger i Odelstinget for 1998-99 side 306-321, 333-349

Forhandlinger i Lagtinget for 1998-99 side 24-27

Innstilling fra Husleielovkomiteén. Bergen 1964

Ot.prp. nr. 35 for 1967-68 Lov om endringer i 1. Lov av 16. juni 1939 om husleie og 2.

Lov av 4. februar 1960 om borettslag

Innst. O. VI for 1968-69 Innstilling fra kommunalkomiteen om lov om endringer i 1.

Lov av 16. juni 1939 om husleie. 2. Lov av 4. februar 1960 om borettslag

Innstilling III fra Husleielovkomiteen. Oslo 1938

Ot.prp. nr. 1 for 1939 Om å utferdige en lov om husleie

Innst. O. XIII for 1939 Innstilling fra socialkomitéen angående lov om husleie

Rettspraksis

Rt. 1954 side 605 (Voldsmindedommen)

Rt. 1958 side 1030

Årsberetninger

Årsberetning fra Husleietvistutvalget for året 2002

Årsberetning fra Husleietvistutvalget for året 2001

