

UiO : **Det juridiske fakultet**

Reklamasjon i boligleieforhold

En fremstilling av reklamasjonsreglene i husleieloven

Kandidatnummer: 524

Leveringsfrist: 25.11.2014

Antall ord: 15.538



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	1
1.1	Oppgavens tema	1
1.2	Aktualitet.....	1
1.3	Avgrensning og videre fremstilling.....	1
2	HUSLEIERETTENS RETTSKILDER	2
2.1	Husleieavtalen	2
2.2	Lov og rettspraksis	2
2.3	Domstolens rolle i husleieretten	2
3	REKLAMASJONSREGLER SOM GJELDER VED LEIEFORHOLDETS BEGYNNELSE.....	3
3.1	Innledning	3
3.2	Fristens begynnelse	4
3.2.1	«Burde oppdaget» - en konkret vurdering	4
3.2.2	Momenter i den konkrete vurderingen.....	6
3.2.3	Forhold forut for avtaleinngåelsen	8
3.3	«Rimelig tid» - hvor lang er egentlig fristen?	8
3.3.1	Loven og forarbeidene	8
3.3.2	Forbrukerhensynets betydning	9
3.3.3	Hvordan anvendes regelen i praksis?	12
3.3.4	Momenter i vurderingen	15
3.3.5	Unntaket: «Grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro»	16
3.4	Reklamasjonens form og innhold.....	18
3.4.1	Innledning	18
3.4.2	Krav til reklamasjonens form.....	18
3.4.3	Krav til reklamasjonens innhold.....	19
4	REKLAMASJON ETTER LEIEFORHOLDETS AVSLUTNING - UTLEIERS ERSTATNINGSKRAV	20
4.1	Innledning	20
4.2	Reklamasjonsfristen ved avslutning av leieforholdet.....	21
4.2.1	Fristens begynnelse.....	21
4.2.2	Fristens lengde.....	23
4.2.3	Depositumsreglenes innvirkning	25

5	HUSLEIELOVEN § 5-7: INGEN KRAV TIL REKLAMASJON UNDERVEIS I LEIEFORHOLDET?	26
5.1	Innledning	26
5.2	Hva mente lovgiver?.....	27
5.3	Eksempler fra rettspraksis	27
5.4	Hensyn for og imot en reklamasjonsregel i husleieloven § 5-7.....	32
5.4.1	Innledning	32
5.4.2	Reklamasjon er et alminnelig ulovfestet kontraktsrettslig prinsipp	32
5.4.3	Utleiers løpende mangelsansvar	33
5.4.4	Utleiers kunnskap og eieransvar.....	35
5.4.5	Leietakers plikt til å varsle utleier om skader på husrommet.....	35
5.4.6	Misligholdsbeføyelsene krever varsel fra leietaker	36
5.4.7	Passivitet og foreldelse	36
5.4.8	Leietaker bør oppfordres til å reklamere.....	36
6	AVSLUTNING	37
	LITTERATURLISTE	39

1 Innledning

1.1 Oppgavens tema

Formålet med denne oppgaven er å gi en fremstilling av reklamasjonsreglene i husleieloven. Fremstillingen tar sikte på å gi innblikk i hvordan lovens reklamasjonsregler bør forstås, blant annet sett i lys av nyere rettspraksis. Videre er formålet med oppgaven å drøfte hvorvidt det bør kreves reklamasjon også underveis i leieforholdet, der det i dag ikke er noen reklamasjonsregler.

1.2 Aktualitet

Tall fra Folke- og boligtellingsen av 2011 gjennomført av Statistisk sentralbyrå (SSB), viser at det per 2011 totalt var 502.683 leieboliger i Norge.¹ Tall fra Husleietvistutvalgets årsmelding fra 2013 viser at det er en stigning år for år i antall saker.²

De ovennevnte tallene viser at husleierettsregler berører mange parter. Også tall fra studentrettshjelpstiltaket Juss-Buss viser at et stort antall leietakere og utleiere opplever rettslige tvister om husleiespørsmål.³ Selv om en stor del av disse tvistene nok løser seg utenfor rettssystemet, er det klart at husleierettslige problemstillinger berører mange mennesker. Å få en klar forståelse av lovreglene på området er derfor viktig.

1.3 Avgrensning og videre fremstilling

Denne oppgaven vil kun ta for seg reklamasjon ved mangler. Krav som følge av forsinkelse er altså holdt utenfor. Dette av praktiske grunner, samt at krav som grunner seg på mangler er vanligere i leieforhold enn krav grunnet på forsinkelse. Leie av lokale er holdt utenfor denne oppgavens tema.

Husleieloven inneholder en rekke forskjellige bestemmelser som knytter seg til leierens eller utleierens krav mot den andre parten for mangler. Husleielovens regler følger det vanlige forløpet i et husleieforhold, fra begynnelse til slutt. I denne oppgaven finner jeg det imidlertid mer fruktbart å først gå gjennom de fastsatte reklamasjonsregler ved leieforholdets begynnelse og avslutning, før jeg drøfter de spørsmål som reises når det gjelder eventuell reklamasjon underveis i leieforholdet.

¹ Statistisk Sentralbyrå (2011). URL er å finne i litteraturlisten

² Husleietvistutvalgets årsmelding for 2013, side 6

³ Årsrapport for Juss-Buss 2013, side 28

2 Husleierettens rettskilder

2.1 Husleieavtalen

Husleieretten sorterer under kontraktsretten, og her som ellers er det avtalen som er den grunnleggende rettskilden. I dagligtalen benyttes gjerne begrepet «leiekontrakt», som i og for seg kan være enkelt nok å bruke for partene i leiemarkedet. Imidlertid kan det være uheldig å bruke dette begrepet konsekvent, da det i norsk husleierett er mulig å inngå leieavtaler muntlig, jf. husleieloven § 1-4. Ordet «kontrakt» bringer gjerne tanken hen på den skriftlige disposisjonen, og kan bidra til å bygge opp under tanken om at det kun er det som står i kontrakten som er det som gjelder for rettsforholdet mellom partene. Der jeg i denne fremstillingen omtaler det som er avtalt mellom partene, har jeg derfor valgt å benytte begrepet «avtalen». Dette følger også husleielovens system, der ordet «avtale» benyttes konsekvent.⁴

2.2 Lov og rettspraksis

Rettsreglene som regulerer husleieavtaler finner vi i lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17, med tilhørende forskrifter og forarbeider. Husleieloven av 1999 erstattet den gamle loven fra 1939.

Husleieloven bærer klart preg av å være påvirket og i stor grad harmonisert med den øvrige kontraktslovgivningen i Norge. Dette var også et uttalt mål da departementet startet utredningen av den nye loven.⁵ I praksis betyr dette at en rettsanvender kan se til andre kontraktslover som for eksempel kjøpsloven for å tolke bestemmelsene i husleieloven. Imidlertid er det viktig å merke seg at bakgrunnen for en god del av bestemmelsene i husleieloven er laget med tanke på vern av leietakeren, da leietakeren i alminnelighet er ansett for å være den svakeste parten i avtaleforholdet.⁶ Lovbestemmelser til vern av forbrukere vil derfor også ha relevans for å avgjøre hvordan husleieloven skal forstås.

2.3 Domstolenes rolle i husleieretten

Rettslige tvister som dreier seg om husleie ender sjelden opp i de øverste domstoler i Norge. Dette kan kanskje forklares med at tvistene ofte gjelder mindre pengebeløp, og at partene helst vil unngå risikoen for saksomkostninger. Følgelig løses nok et stort antall husleiesaker i første instans i forliksrådene.

⁴ Dog med to unntak, i henholdsvis husll. § 2-11 («kontraktsmessig stand») og § 2-14 (kontrakt med tredjemann)

⁵ Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 15, siste avsnitt.

⁶ Ot prp. nr. 82 (1997-98) side 15, siste avsnitt.

En annen medvirkende faktor er opprettelsen av Husleietvistutvalget i 2001, og opprettholdelsen av tilbudet som en fast ordning fra 2009. Husleietvistutvalget er et domstolsliknende forvaltningsorgan, og er etter husleieloven § 12-5 og HTU-forskriften⁷ tvunget instans i alle husleietvister som gjelder leieboliger i Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag.

Rettskildesituasjonen i husleieretten er derfor at publiserte avgjørelser som gjelder leieforhold, i stor grad kommer fra rettsinstanser lenger ned i rettssystemet. Jeg vil derfor flere steder forsøke å illustrere poenger ved å vise til avgjørelser fra Husleietvistutvalget. For de mer generelle spørsmål som reklamasjon reiser, foreligger det praksis fra Høyesterett som vil bli brukt i fremstillingen.

Husleietvistutvalget er et spesialisert organ, og behandler et stort antall saker hvert år. Saksleder i den enkelte sak må oppfylle de samme krav til kvalifikasjon som tingrettsdommere, jf. HTU-forskriften § 2 tredje ledd. I tillegg til sakslederen, skal det ved hver avgjørelse være med ett utvalgsmedlem fra leietakersiden i markedet, og ett fra utleiersiden. Husleietvistutvalgets avgjørelser kan således betraktes som et uttrykk for en noenlunde felles forståelse av hvordan husleielovens regler forstås i markedet. Denne spesialiserte domstolskompetansen mener jeg gir grunn til å legge vekt på Husleietvistutvalgets avgjørelser når man skal tolke innholdet i bestemmelser i husleieloven, særlig der det ikke foreligger avgjørelser fra de alminnelige domstolene som kan kaste lys over forholdene. Om ikke annet, gir i alle fall Husleietvistutvalgets avgjørelser et bilde på hvordan reglene faktisk anvendes.

3 Reklamasjonsregler som gjelder ved leieforholdets begynnelse

3.1 Innledning

Når en leietaker ved leieforholdets begynnelse gjør mangelskrav gjeldende mot utleieren, er det flere tvistes spørsmål som normalt melder seg. Viktigst av disse er spørsmålet om hvorvidt leietakeren har reklamert rettidig. Dersom reklamasjon skjer for sent, vil leietakers krav falle bort, og det behøves ingen nærmere vurdering av de faktiske forhold.

Reklamasjonsregelen som gjelder ved leieforholdets begynnelse, finner vi i husleieloven § 2-8. Den lyder som følger: «Leieren taper sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til utleieren om at mangelen påberopes, innen rimelig tid etter at leieren burde oppdaget den. Dette gjelder likevel ikke dersom utleieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.» I det følgende vil jeg gjøre rede for innholdet i

⁷ «Forskrift om husleietvistutvalget, Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag»

regelen, og gi eksempler fra rettspraksis på hvordan den anvendes og hvordan den skal forstås.

3.2 Fristens begynnelse

3.2.1 «Burde oppdaget» - en konkret vurdering

Reklamasjonsfristens utgangspunkt er etter husleieloven § 2-8 angitt til tidspunktet da leietakeren «burde oppdaget» mangelen, og følger således systemet i kjøpsrettens reklamasjonsbestemmelse i kjøpsloven § 32 første ledd. Vurderingen av når leietakeren burde ha oppdaget mangelen er en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. Hvis det er tale om flere mangler, vil det av den grunn reklamasjonsfristen kunne løpe fra forskjellige tidspunkt for de forskjellige manglene.

Reklamasjonsfristen etter husleieloven § 2-8 vil klart begynne på det tidspunktet leietakeren faktisk blir oppmerksom på mangelen. Imidlertid kan fristen starte tidligere dersom leietakeren kan bebreides for ikke å ha oppdaget mangelen tidligere. Det kan derfor sies at det ligger et aktsomhetskrav i bestemmelsen. Spørsmålet er hva som må kreves for at leietakeren må anses for å burde ha oppdaget mangelen.

Husleielovens forarbeider sier ikke stort om hva som må til for at fristen skal begynne å løpe, annet enn å påpeke at vurderingen er konkret. Utgangspunktet for reklamasjonsfrister er imidlertid likt angitt i de forskjellige kontraktslovene. Selv om vurderingen er lagt opp til å være konkret, er det naturlig at selve starttidspunktet for fristen har liknende vurderingstema i de forskjellige lovene. Rettspraksis etter disse vil derfor ha betydning for tolkningen av husleieloven § 2-8.

I Rt. 1933 s. 1218, som gjaldt hussopp i en kjøpt leiegård, uttalte Høyesterett at det måtte «[t]as i betraktning at [kjøperen] i et spørsmåal av denne art maatte ha nogen tid til undersøkelse av soppens utbredelse og dens oprinnelse, forinnen spørsmålet om ansvar kunde reises. (...)»⁸

I Rt. 2011 s. 1768 går retten nøye inn på vurderingen av reklamasjonsfristens begynnelse i relasjon til avhendingslova § 4-19 første ledd. Fristens begynnelse angis i bestemmelsen på samme måte som husleieloven § 2-8. Høyesteretts praksis knyttet til avhendingslova vil derfor være til hjelp når man skal fastsette fristens begynnelse i husleieretten. Høyesterett sier da

⁸ Se dommens premiss nr. 11

også i dommen at «[d]enne rettslige standard sammenfaller med alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper. (...)»⁹

Rt. 2011 s. 1768 gjaldt krav om heving av kjøp av tre aksjeleiligheter. Partene i saken var enige om at leilighetene led av mangler som ville gitt grunnlag for heving dersom reklamasjon hadde skjedd innen rimelig tid. Det var imidlertid tvist om hvorvidt kjøperne hadde reklamert rettidig. For Høyesterett gjensto kun spørsmålet om når fristen for å reklamere startet i den konkrete saken. Om ordlyden i avhendingslova § 4-19 første ledd sier førstvoterende at den «[e]r klargjørende i den forstand at det klart fremgår at den kunnskap som aktualiserer reklamasjonsplikten må knytte seg til det at det kan foreligge en kjøpsrettslig mangel, det vil si en mangel som kan danne grunnlag for et krav mot selgeren. (...)»¹⁰

De ankende parter i saken påberopte seg at det i forarbeidene til kjøpsloven antydes at symptomer er tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen starter.¹¹ Dette var ikke retten enig i, og påpekte at «[e]nhver indikasjon på at det kan foreligge en mangel, er naturligvis ikke tilstrekkelig. (...)»¹²

Retten viser så til en uttalelse på side 179 i forarbeidene til forbrukerkjøpsloven: «Det kan ikke kreves at kjøperen i enhver detalj skal kjenne til de faktiske forhold som er nødvendig for å avgjøre om det foreligger en kjøpsrettslig mangel. Det som må kreves, er at de faktiske forholdene står såpass klare for kjøperen at han eller hun har oppfordring til å gjøre forholdet gjeldende som en kjøpsrettslig mangel.»¹³

Som en oppsummering av rettstilstanden, siterer Høyesterett fra Erik Monsens artikkel «Om reklamasjonsregler, passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser»: «Relativ reklamasjonsfrist for å påberope mislighold i form av mangel starter å løpe senest på det tidspunkt kreditor oppdaget mangelen. Kreditor kan sies å ha oppdaget mangelen når han har kunnskap om faktiske forhold som gir ham oppfordring til å påberope mislighold, dvs. at han har kunnskap om faktiske forhold som gjør det temmelig klart for vedkommende at tingen ikke er i samsvar med de krav til tingen som følger av avtalen, eventuelt utfyllt med bakgrunnsrett vedrørende krav til tingens tilstand mv. Det er altså spørsmål dels om kreditors kunnskap om faktiske

⁹ Se dommens premiss nr. 28

¹⁰ Se dommens premiss nr. 29.

¹¹ Ot.prp. nr. 80 (1986-87) på side 80. Departementet viser vel heller til at symptomer i seg selv *ikke* er tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen skal begynne.

¹² Se dommens premiss nr. 31

¹³ Se dommens premiss nr. 32, som siterer fra side 179 i Ot.prp. nr. 44 (2001-2002)

forhold, og dels om hans vurdering av kunnskapen.»¹⁴ Førstvoterende presiserer at «temmelig klart» ikke kan leses som om det sto «klart».¹⁵

Etter denne avgjørelsen er det avklart at «symptomer» på at noe er galt ikke er tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe. Det må i tillegg kreves at leietakers kunnskap om en feil gir ham grunn til å tro at feilen kan lede til et kjøpsrettslig mangelsansvar hos utleier.

Viggo Hagstrøm sier noe liknende i sin «Obligasjonsrett»: «Det kreves aldri at kreditor har full kunnskap om mangelen og dens konsekvenser; fristen kan derimot ikke ta til å løpe før kreditor har kunnet skaffe seg en viss oversikt som tyder på at det er en mangel (og f.eks. ikke senere oppståtte skader), og som indikerer omfanget. (...)»¹⁶ Dette stemmer godt overens med forarbeidene til husleieloven, der det uttales at «[d]et er liten grunn til å pålegge leieren noen reklamasjonsplikt før mangelens art og omfang er noenlunde klarlagt.»¹⁷

En slik tolkning sørger for at reklamasjonsfristen ikke ender opp med å fungere som en pisk som går ut over vanlig aktsomme leietakere. Leietakeren behøver ikke å vite alt om mangelen og dens følger, men når han vet nok til at han har oppfordring om å reklamere, starter fristen å løpe.

3.2.2 Momenter i den konkrete vurderingen

Det er ikke mulig å lage en uttømmende liste her, men i og med at det er tale om en viss aktsomhetsnorm, er det noen momenter som ofte gjør seg gjeldende.

For det første vil mangelens synbarhet spille inn på når fristen må sies å begynne. Hvis det er tale om en helt åpenbar mangel, som at det er et stort hull i stuegulvet, vil reklamasjonsfristen antakelig løpe fra det øyeblikket leietakeren overtok boligen. Hvis mangelen derimot er vanskelig å se, som for eksempel en skjult vannskade under parketten, vil det være vanskelig å bebreide en vanlig leietaker uten spesiell kunnskap om gulvlegging for ikke å ha oppdaget mangelen. Typisk for en del slike mangler er at de åpenbarer seg først senere i leieforholdet. Når leietakeren faktisk er blitt kjent med den skjulte mangelen, vil imidlertid alltid reklamasjonsfristen begynne.

Et poeng når det gjelder mangelens synbarhet er at husleieloven ikke inneholder noen regel som gir leietakeren plikt til å undersøke boligen etter overtakelsen. Dette markerer et skille fra

¹⁴ Jussens venner 2010 s. 147 flg. på side 168, sitert i dommens premiss nr. 35

¹⁵ Se dommens premiss nr. 36

¹⁶ Hagstrøm (2009) side 342

¹⁷ Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 158, NOU 1993:4 side 112

for eksempel kjøpsloven, der regelen i § 31 første ledd sier at «[e]tter levering skal kjøperen så snart han etter forholdene har rimelig høve til det, undersøke tingen slik god skikk tilsier.» Forbrukerkjøpsloven har imidlertid ingen slik regel. I og med at leietakeren ved leie av bolig «ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet», se forbrukerkjøpsloven § 2,¹⁸ er det naturlig å stille liknende krav til leietakeren som forbruker. Når man skal vurdere om leietakeren kan bebreides for ikke å ha oppdaget en aktuell mangel, er det altså nødvendig å ha i bakhodet at leietakeren ikke har noen *plikt* til å undersøke boligen etter overtakelsen, selv om reklamasjonsreglene i det minste kan sies å gi leietakeren en viss oppfordring til dette.

For det andre vil leietakerens kvalifikasjoner spille inn, for eksempel særlige fagkunnskaper. Hvis leietaker for eksempel er utdannet bygningsarbeider, vil det kunne tale for en strengere aktsomhetsnorm ved typiske bygningskader. Kvalifikasjoner hos leietaker bør imidlertid vurderes opp mot den aktuelle mangelen det reklameres på, og det bør i alminnelighet ikke stilles særlig strenge krav til leietakeren.

For det tredje vil det ha betydning hvorvidt leietakeren må foreta nærmere undersøkelser for å få klarhet i mangelens omfang. Når en leietaker oppdager noe han tror er et problem, er det ikke gitt at han reklamerer på dette umiddelbart. Usikkerhet knyttet til kravets godhet kan hindre leietakeren i å si fra til utleier. Det kan for eksempel tenkes at leietakeren ønsker å hindre unødig konflikt med utleieren, og følgelig har lyst til å undersøke mangelen nærmere før han sier ifra.

Et eksempel på at videre undersøkelser kan hindre reklamasjonsfristen i å gå ut finner vi i Husleietvistutvalgets avgjørelse i sak HTU 2010/20008. Saken gjaldt leietakers heving av leieavtalen. Utleier hadde leid ut en bolig der det var oppgitt at det var tre soverom. Disse rommene hadde imidlertid ikke vindu, og leiligheten hadde manglende rømningsveier. Leietakerne var misfornøyd med dette, og hevet avtalen. Hevingen skjedde ca. tre måneder ut i leieforholdet. I avgjørelsens punkt om «heving av leieforholdet» drøfter utvalget om reklamasjonen var rettidig, og legger til grunn at «[det] ble gitt tilfredsstillende reklamasjon den 6. september 2010.» Leietakernes nøytrale reklamasjon ble gitt til utleieren den 31. mai, da leietakerne fikk svar på en e-post de hadde sendt til Trøndelag Brann- og redningstjeneste IKS for å få vite om leilighetens rømningsveier tilfredsstilte kravene. Da de fikk vite at det ikke var tilfelle, hevet de avtalen. Husleietvistutvalget la til grunn at leietakerne ikke ble klar over de brannforskriftsmessige manglene ved leiligheten før svaret fra Brann- og redningstjenesten forelå, og kom til at reklamasjonen var rettidig. Det er altså på det rene at

¹⁸ Se også bustadoppføringslova § 2 første ledd. Der blir imidlertid forbrukerbegrepet begrenset til fysiske personer.

det i denne saken var mangler som forelå ved avtaleinngåelsen, og det gikk over tre måneder før reklamasjon skjedde.

Når leietakeren foretar ytterligere undersøkelser for å være sikker på at det er tale om en mangel, vil tidspunktet for reklamasjonsfristens begynnelse kunne utskytes noe i den tid undersøkelsen varer. Leietakerne i saken over kan sies å ha oppdaget «symptomer» på at det var en mangel idet de la merke til at rommene ikke hadde vinduer. Fristen kunne imidlertid ikke anses for å begynne før de hadde undersøkt nærmere, og slik fått bekreftet at det forelå mangler.

En leietaker kan ikke sies å ha ventet urimelig lenge med å reklamere hvis forsinkelsen skyldes en undersøkelse som leietakeren hadde god grunn til å foreta. Dette synet støttes også av forarbeidene.¹⁹

3.2.3 Forhold forut for avtaleinngåelsen

Husleieloven § 2-6 gir regler som avskjærer leietakers mangelskrav der han «kjente eller måtte kjenne til» forholdene ved avtaleinngåelsen. Hvis leietakeren oppdager noe på visning som han ikke er fornøyd med, må han altså gjøre utleier oppmerksom på slike feil *før* avtaleinngåelsen. Dersom dette ikke skjer, vil leietakeren anses for å ha akseptert boligens stand. Husleieloven § 2-6 gir seg dermed ikke reelle utslag i selve reklamasjonsspørsmålet, fordi de feil leietakeren skulle ha påberopt seg på bakgrunn av undersøkelsen ikke utgjør noen mangel i lovens forstand. Hvis utleier mener at leietaker burde ha oppdaget en aktuell mangel på visningen i forkant av avtaleinngåelsen, vil dette være et selvstendig påstandsgrunnlag som utleier kan anføre ved siden av en anførsel om at leietaker har reklamert for sent etter § 2-8.

Dersom mangelen imidlertid er av en slik art at leietaker ikke kan bebreides for ikke å ha oppdaget den ved undersøkelsen etter husleieloven § 2-6, eller det ikke er gjennomført en slik undersøkelse, vil reklamasjonsregelen i § 2-8 komme til anvendelse.

3.3 «Rimelig tid» - hvor lang er egentlig fristen?

3.3.1 Loven og forarbeidene

Husleieloven § 2-8 krever at reklamasjon skjer «innen rimelig tid» etter at fristen tar til å løpe. Vurderingen av hva som er «rimelig tid» er en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. Det betyr at dersom leietaker reklamerer på flere forhold han mener er en mangel, må manglene som utgangspunkt vurderes hver for seg med henblikk på reklamasjonsfristen.

¹⁹ Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 158

Den gamle husleieloven av 1939 opererte med en reklamasjonsfrist på 14 dager. Departementet bemerker i forarbeidene til den någjeldende loven: «Vanligvis vil fjorten dager være tilstrekkelig; i slike tilfelle kan ikke utleieren påberope seg mangler etter dette tidspunktet. En fordel med å angi fristen skjønnsmessig, er at denne da må vurderes i forhold til omstendighetene i det enkelte tilfelle.»²⁰ Dette sitatet er hentet fra departementets bemerkninger knyttet til utleierens frist til å reklamere på mangler ved leieforholdets avslutning. Av mangel på holdepunkter for annet er det naturlig å gi denne tolkningen betydning også for leietakers reklamasjon ved leieforholdets begynnelse. Det kan synes som om endringen til «innen rimelig tid» i utgangspunktet ikke var ment å gjøre vesentlige endringer i fristens lengde, men som en åpning for at en reklamasjon som i et gitt tilfelle ville vært for sent fremsatt etter en mer firkantet regel, likevel må godtas. Dette dekker opp for de tenkte urimelige tilfellene som lovgiver mente den gamle fristen kunne lede til.²¹

3.3.2 Forbrukerhensynets betydning

Av tilgjengelig rettspraksis vedrørende fristens lengde i husleieforhold er det Husleietvistutvalgets publiserte avgjørelser det er flest av. For å finne praksis av vesentlig rettskildemessig betydning, er det imidlertid nødvendig å ta utgangspunkt i Høyesteretts praksis vedrørende andre kontraktsforhold.

En viktig avgjørelse kom i Rt. 2010 s. 103. I dommen vurderer Høyesterett i et obiter dictum²² hvor lang «innen rimelig tid» kan være ved kjøp av bolig etter avhendingslova. Slik saken sto for Høyesterett, var det bare anken over lagmannsrettens rettsanvendelse som ble sluppet inn til behandling. Faktum av relevans for reklamasjonsdrøftelsen kan kort oppsummeres slik: En bygningskyndig mann kjøpte en bolig som han overtok i november 2003. På grunn av sykdom, fikk ikke kjøper undersøkt boligen særlig nøye før i 2005, da han startet oppussingsarbeider. Underveis i arbeidet oppdaget kjøperen en rekke feil han mente utgjorde mangler ved boligen. Høyesterett la til grunn at «kjøper sommeren 2006 hadde oversikt over samtlige forhold som han mente dannet grunnlag for krav på prisavslag», og videre at «[r]eklamasjonen ble fremsatt mer enn 4, eventuelt 3 måneder deretter».²³ Verdt å merke seg er at reklamasjon skjedde mer enn tre år etter at kjøperen hadde overtatt eiendommen.

²⁰ Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 117

²¹ Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 29

²² Retten hadde allerede kommet til at det ikke forelå slike mangler som ville gitt grunnlag for kjøpers krav, men vurderte reklamasjonsspørsmålet fordi det var et alternativt frifinnelsesgrunnlag, og at begge parter hadde prosedert spørsmålet fullt ut.

²³ Se dommens premiss nr. 61

Førstvoterende skriver i dommen: «Ved bedømmelsen av hvilken tid som i utgangspunktet står til rådighet for en privat huskjøper, er det naturlig å se hen til bestemmelsen i forbrukerkjøpsloven § 27. Det er i bestemmelsen - som gjelder i forholdet mellom en næringsdrivende og en forbruker - fastsatt at reklamasjonstiden aldri kan være kortere enn to måneder. Etter min oppfatning kan en normal reklamasjonstid ved kjøp av fast eiendom, ut fra sammenhengen i regelverket, ikke være kortere enn ved forbrukerkjøp av løsøre. (...)»²⁴

Høyesterett argumenterer videre i dommen for at «en reklamasjonstid etter avhendingsloven på tre måneder [må] være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget.»²⁵

I den konkrete vurderingen i saken, la Høyesterett vekt på tidsmomentet, kjøpers fagkunnskap og hensynet til selger og hans privatøkonomiske disposisjoner, og konkluderte med at kjøper hadde reklamert for sent.

Noen vil kanskje innvende at et obiter dictum ikke har samme vekt som de argumenter som ender med å avgjøre en sak. I dette tilfellet mener jeg dette ikke slår til. Høyesterett har slik jeg ser det funnet grunn til å understreke forbrukervernets rolle i norsk kontraktsrett, og gjør det i dommen med en omfattende drøftelse.

Det utgangspunkt som Høyesterett la for fristen etter avhendingslova § 4-19, er også blitt fulgt opp i en senere avgjørelse, Rt. 2011 s. 1768, som er omtalt ovenfor. I dommens premiss nr. 30 sier retten at reklamasjon normalt må skje innen tre måneder, som det ble lagt til grunn i Rt. 2010 s. 103. Videre sier retten at «[d]ette vil også være utgangspunktet når det er på det rene at mangelsansvar kan gjøres gjeldende. (...)» Høyesterett understreker altså at argumentasjonen fra Rt. 2010 s. 103 gjelder også utenfor den aktuelle saken, og i noe videre forstand enn retten gir uttrykk for i den opprinnelige dommen.

Høyesteretts drøftelse av reklamasjonsspørsmålet i Rt. 2010 s. 103 legger i stor grad vekt på forbrukerkjøpsloven § 27. Høyesterett trekker inn forbrukerkjøpslovens ordlyd som en rettesnor ved fastsettelsen av reklamasjonsfristen også i andre forbrukerforhold. Argumentasjonen har gode grunner for seg. Det er liten grunn til å kreve raskere reklamasjon av en forbruker når han kjøper et hus enn når han kjøper en stavmikser. Høyesterett går imidlertid ikke særlig inn på en generell omtale av hvilken rolle partsforholdene spiller i avhendingsretten. Dette er blitt kritisert av Harald Benestad Anderssen i artikkelen «Den

²⁴ Se dommens premiss nr. 64

²⁵ Se dommens premiss nr. 66

relative reklamasjonsfristen ved mangler ved eiendomskjøp - med utblikk til Norden».²⁶ Anderssen påpeker blant annet at Høyesterett trekker for vidtgående slutninger fra en så vidt positivrettslig regel som forbrukerkjøpsloven § 27, og han skriver: «Høyesterett peker riktignok i avsnitt 64 på at forbrukerkjøpsloven § 27 gjelder i forholdet mellom en næringsdrivende og en forbruker. Slik jeg leser dommen, tillegges det imidlertid senere ingen vekt at dette er en fundamentalt annen partskonstellasjon enn den typiske ved salg av brukte boliger. Det typiske i disse tilfellene er ikke at salget skjer fra en næringsdrivende til en forbruker, men at salget skjer mellom to ikke-profesjonelle privatpersoner.»²⁷

Kritikken Anderssen retter mot Høyesteretts reklamasjonsdrøftelse er nok rimelig for så vidt gjelder avhendingsretten, men for husleierettens vedkommende er saken en annen. Jeg mener det er god grunn til å gi Høyesteretts forbrukerperspektiv i Rt. 2010 s. 103 betydning i husleieretten. Partsforholdene er ved husleie forskjellig fra partsforholdene ved salg og kjøp av brukte boliger. Der hvor det ved kjøp og salg av boliger er naturlig å se for seg to relativt likeverdige private parter, vil de samme partene ved leie av bolig likevel kunne ha et annerledes styrkeforhold. I og med at utleier er eier av boligen som leies ut, samtidig som leietakeren gjerne er i en form for avhengighetsforhold til utleier, er det desto større grunn til å la typiske forbrukerhensyn gjøre seg gjeldende ved boligleie, selv om det skulle være tale om to private parter. Styrkeforholdet må være det avgjørende, og som utgangspunkt vil utleier anses for å være den sterke parten i et vanlig boligleieforhold. Dette kan illustreres med at leiemarkedet i realiteten er utleiers marked. Den enkelte leietaker har i praksis liten makt over hvordan en leieavtale blir utformet, og er i stor grad prisgitt utleierens tilbud, slik det også fortøner seg ved forbrukerkjøp. I mine øyne bærer leietakeren klarere preg enn boligkjøperen av å være forbrukeren i forholdet til den annen part.

De typer mangler som kan oppstå på en kjøpt bolig, vil kunne vise seg også når boligen leies. Selv om leietakeren kun betaler for en *bruksrett* til boligen, er leieobjektet for de fleste praktiske formål det samme objektet som boligkjøperen erverver. Når Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 øyensynlig legger avgjørende vekt på selve salgsobjektet, sett opp mot typiske løssørekjøp, vil det være naturlig å bruke samme innsynsvinkel også i husleieretten.

Leietakeren blir imidlertid ikke eier av boligen. Det innebærer at eventuell økonomisk risiko i forbindelse med leie i stor grad fortsatt vil gå ut over utleieren. Jo større økonomisk risiko en transaksjon innebærer, jo større grunn er det til å la kreditor få tid på seg til å reklamere for eventuelle mangler. For leietakerens del vil ikke typiske mangler ved boligen nødvendigvis

²⁶ Publisert i Lov og Rett 2010 s. 324-343

²⁷ Lov og Rett 2010 side 330

representere noen faktisk økonomisk risiko for ham, som for eksempel at salgsverdien til boligen skulle gå ned som følge av mangelen. Denne risikoen går ut over utleieren som eier av boligen. Selv om leietakeren er en forbruker, vil det i utgangspunktet være naturlig å skille mellom kjøpsforhold og leieforhold på grunn av den økonomiske risikoen som er forbundet med de aktuelle forholdene.

Verdien leieboligen har for leietaker, kan imidlertid ikke kun betraktes som en økonomisk målbar verdi. Det er tale om *hjemmet* til den det gjelder. Leieavtalen er en svært viktig avtale for leietakeren, og leietakers opplevde verdi av boligen som et formuesgode må spille inn. At det er faktiske økonomiske forskjeller på kjøperen og leietakeren, bør etter min mening ikke være til hinder for at forbrukerrettslige hensyn gir leietakeren liknende vern som forbrukerkjøperen.

Med tanke på den betydning Høyesterett har gitt forbrukerperspektivet i saker som gjelder avhendingslova, er det naturlig at det samme utgangspunktet også bør benyttes ved anvendelse av husleielovens regler. Jeg mener Høyesteretts argumentasjon rundt reklamasjon i Rt. 2010 s. 103 bør ha betydelig vekt også ved fastleggelse av «rimelig tid» i husleieloven § 2-8.

Dersom man nå legger til grunn at forbrukerkjøpsloven § 27 har innvirkning på fristens lengde også etter husleieloven § 2-8, vil det være hensiktsmessig å slutte at reklamasjon må skje innen rimelig tid, med den forskjell at leietaker har minst to måneder på seg fra han oppdaget mangelen.

3.3.3 Hvordan anvendes regelen i praksis?

Når det er vist at forbrukerkjøpslovens regler har betydning for fastsettelse av fristens lengde, er spørsmålet om det kan spores noen følger av dette i rettspraksis, og om det kan formuleres et utgangspunkt som partene kan forholde seg til. Her finner jeg det nødvendig å se hen til Husleietvistutvalgets praksis, da det er en av de rettsinstanser som løser flest saker som direkte berører disse spørsmålene.

I Husleietvistutvalgets rettspraksis finner vi flere eksempler på hvilke grenser det opereres med når det gjelder fristens lengde. I saken HTU 2010/27 finner vi et slags ytterpunkt, da Utvalget uttaler: «En periode på omkring ett år ligger klart utenfor det som etter loven kan sies å være «innen rimelig tid». (...)»²⁸ Uttalelsen fremstår generell i sin form, og kan fungere

²⁸ Se avgjørelsens punkt «Spørsmålet om manglende leiebetaling», fjerde avsnitt

som en tenkt absolutt yttergrense. Reklamerer leietaker etter ett år er han for sent ute, og det må helt spesielle unntak til for å akseptere en så sen reklamasjon.

Et annet tilfelle der Husleietvistutvalget kom til at det var reklamert for sent, finner vi i saken HTU 2010/384. Her uttaler utvalget: «Seks måneder etter skade, er ikke rimelig tid i dette tilfelle, da de angivelige skadene var synlige for klager.»²⁹ Denne uttalelsen bærer større preg av å være konkret, men jeg vil likevel si at den klart gir uttrykk for at det ved *synlige mangler* ikke vil være innen rimelig tid å reklamere etter seks måneder. Selv om seks måneder normalt vil være utenfor rimelig tid, begrunnes ikke dette i avgjørelsen med annet enn at manglene var synlige for leietakeren.

I saken HTU 2010/20020 gjorde leietaker gjeldende en rekke feil som, etter sin art, synes å ha vært åpenbare for leietaker umiddelbart etter overtakelse av boligen. Eksempler på påberopte mangler var manglende røykvarsler, manglende nøkkel til leietakerens hybel og manglende panelovner i hybel og fellesareal. Leietaker overtok boligen 1. august 2010, men reklamerte ikke til utleier før 5. september samme år. Husleietvistutvalget uttaler: «De anførte mangler var lett synlige for klager. Hva som er rimelig tid må avgjøres konkret i det enkelte tilfelle, men husleietvistutvalget er i denne saken av den oppfatning at en reklamasjon som skjer først nesten fem uker etter overtakelse, er fremsatt for sent.»³⁰

Husleietvistutvalgets sak HTU 2011/061 markerer et skille fra ovennevnte sak. Saken gjaldt to leietakere som sammen hadde leid en bolig der det oppgitte bruksarealet viste seg å avvike fra det de ble forespeilet før de overtok boligen. Boligen saken gjaldt, ble leid ut med en «as is»-klausul, men forholdene leietakerne reklamerte på gjaldt feilaktige opplysninger fra utleier, som selv ved forbehold etter husleieloven § 2-5 likevel utgjør mangel. Mangelen besto i at utleier hadde oppgitt tallet for bruttoareal (82 kvadratmeter) som tallet for areal på primærrom. Leietakerne ble forsommeren 2010 klar over at det faktiske arealet på primærrom i boligen var 72 kvadratmeter. De reklamerte imidlertid ikke før 20. oktober samme år, over tre måneder etter at mangelen ble oppdaget. Husleietvistutvalget uttaler følgende: «Leietakerne ble kjent med leilighetens faktiske areal på forsommeren 2010. De tok opp spørsmålet om avslag i leien i oktober 2010. Husleietvistutvalget legger til grunn at verken reglene om foreldelse i foreldelsesloven § 3 nr 2 jf. § 2 eller reglene i lov om husleieavtaler § 2-8 om reklamasjon er til hinder for at leietakerne kan fremme kravet. Selv om det gikk noen

²⁹ HTU 2010/384. Se avgjørelsens punkt «Erstatning», fjerde avsnitt

³⁰ HTU 2010/20020. Se avgjørelsens punkt «Heving» under overskriften «Reklamasjon»

måneder fra leietakerne ble klar over arealsvikten til de tok opp spørsmålet med utleier er kravet ikke tapt ved etterfølgende passivitet fra klagernes side.»³¹

Husleietvistutvalget går ikke nærmere inn på vurderingen av fristens lengde, men bare konstaterer at fristen ikke er gått ut. Senere i avgjørelsen fremholder Utvalget også: «At klagerne lot det gå flere måneder før de tok opp spørsmålet, medfører ikke at de taper sin klagerett, men det er en illustrasjon av at de ikke kan ha ment dette problemet var så avgjørende siden spørsmålet om redusert leie ikke ble tatt opp før etter flere måneder.»³²

Et slikt synspunkt mener jeg er problematisk, da denne type problemstillinger må kunne sies å være i kjerneområdet for hva reklamasjonsreglene er ment å hindre. Hvis leietakeren ikke anser en aktuell feil ved boligen for å være så viktig, bør jo det i seg selv være et argument for at reklamasjonsfristen ikke lenger løper, og at mangelskravet faller bort.

Vi har altså eksempler som tyder på at så kort tid som nesten fem uker etter Husleietvistutvalget syn kan være utenfor «rimelig tid» ved leietakers reklamasjon etter husleieloven § 2-8. Det er grunn til å kritisere utvalgets praksis. Når en leietaker reklamerer omtrent fem uker etter overtakelse på mangler som er «lett synlige», og det likevel er for sent etter utvalgets mening, burde det begrunnes hvorfor leietakere som faktisk har *oppdaget* mangelen, kan ha flere måneder på seg før de reklamerer. På den annen side, en reklamasjonsfrist i boligleieforhold på omkring tre måneder vil være mer i tråd med en tenkt frist etter mønster fra forbrukerkjøpsloven § 27.

I flere avgjørelser ser det ut til at Husleietvistutvalget ved vurderingen av «rimelig tid» legger vel stor vekt på forarbeidene. En forutsetning om at lovgiver ikke mente å endre fristen i stor grad fra hva den var tidligere, synes å bli lagt til grunn for et utgangspunkt om at fristen ikke bør være stort lenger enn omkring to-tre uker. Det er i mine øyne liten grunn til fremdeles å la forarbeidene få slik betydning for tolkningen av reklamasjonsfristen i husleieloven § 2-8.

Forbrukerkjøpsloven og rettspraksis som legger vekt på den er kommet til etter husleielovens ikrafttredelse. Forarbeidene til husleieloven gir klart uttrykk for at et av motivene var harmonisering av lovverket. Lovgiver kan ikke ha ment at husleieloven skal forstås i et vakuum uten påvirkning fra praksis etter de lover den skulle harmoniseres med. Rettspraksis etter de andre kontraktslovene bør være en viktig rettesnor å bruke når man skal anvende de skjønsmessige reglene i husleieloven. Dette taler i mine øyne for at Høyesteretts avgjørelse i Rt. 2010 s. 103 må gå foran forarbeidenes noe vage bilde av utgangspunktet for fristens

³¹ HTU 2011/061. Se avgjørelsens punkt «Husleietvistutvalgets vurdering og konklusjon», annet avsnitt

³² HTU 2011/061. Se avgjørelsens punkt «Spørsmålet om det foreligger en mangel», avsnitt nr. 7

lengde. Det er vanskelig å se at en reklamasjonsfrist for leietaker på under fem uker vil kunne stå seg opp mot Høyesteretts praksis.

3.3.4 Momenter i vurderingen

Ved vurderingen av hva som er «rimelig tid» i det enkelte tilfelle, er det en rekke momenter som får betydning. Som ved vurderingen av fristens begynnelse, er det heller ikke her mulig å lage noen uttømmende liste. Momentene som er nevnt i punkt 3.2.2 vil kunne ha betydning også ved vurderingen av fristens lengde.

For det første vil det ha betydning hva slags leieforhold det er tale om. Hvis det er tale om leie av egen bolig, er antakelig fristen lenger enn hvis det er et firma som leier boliger for å videreutleie dem til sine ansatte.³³ I profesjonelle forretningsforhold er det normalt krav til rask reklamasjon, og det samme må sies å gjelde også i husleieretten. Dette har en side mot næringsleie, men i og med at husleieloven stiller relativt små krav for at det skal være tale om leie av bolig («husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse» jf. husleieloven § 1-1 femte ledd), vil en kunne møte på profesjonelle parter også på leietakersiden ved leie av bolig. Disse vil gjerne gis en strengere vurdering når det kommer til hvor fort de må forventes å reklamere på mangler etter § 2-8.

Der hvor flere privatpersoner leier en leilighet i fellesskap med solidarisk ansvar i leieforholdet, kan det tenkes situasjoner der leietakerne har felles møter for å bli enige om hvorvidt de skal gjøre krav gjeldende eller ikke. Dersom det i det konkrete tilfelle er avtalt eller festnet praksis i leieforholdet at kollektivet opptre samlet opp mot utleier, har det gode grunner for seg at reklamasjonsfristen etter § 2-8 kan utskytes noe i den tid det tar å få samlet sammen de forskjellige personene på leietakersiden. Et annet poeng ved typiske kollektive leieforhold, er at en leietakers reklamasjon kan komme de andre leietakerne til gode. Dersom én av tre leietakere i et kollektiv reklamerer innen rimelig tid på en mangel, og en annen av dem reklamerer for sent på samme mangel, kan ikke utleiers innsigelse om for sen reklamasjon gjøre noen forskjell på leietakernes krav, all den tid de hefter én for alle, alle for én. For det tilfelle at en av leietakerne reklamerer rettidig, for deretter å etterlate ansvaret for å følge opp kravet til en annen av leietakerne, vil likevel misligholdskravet kunne falle bort som følge av passivitet.

Jo lenger en leietaker venter med å reklamere, jo større blir normalt utleiers forventning om at det ikke vil bli reist noen krav. Dette er i kjernen av lojalitetsplikten som begrunner reklamasjonsfrister. Ved lett synbare mangler er det logisk at kravene til rask reklamasjon

³³ Wyller (2009) side 262

skjerpes noe. Som vist ovenfor bør fristen for leietaker imidlertid være noe lenger, så det bør i alminnelighet ikke være særlig strenge krav.

3.3.5 Unntaket: «Grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro»

Reklamasjonsplikten i husleieloven § 2-8 gjelder ikke dersom «utleieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro». Vilkårene er alternative. Unntaket kommer til anvendelse der hvor utleieren i vesentlig grad bryter med det som må forventes av ham, for eksempel ved grove brudd på lojalitetsplikten i kontraktsforhold. Klare eksempler på dette kan være at utleieren med viten og vilje gir feilaktige opplysninger til leietakeren,³⁴ eller at han skjuler mangler for leietakeren. I slike tilfeller løper det ingen reklamasjonsfrist for leietakeren. Han kan egentlig reklamere akkurat når han vil, men dersom han utviser passivitet i lang tid, vil kravet kunne falle bort etter alminnelige passivitetsprinsipper. Kravet vil også kunne falle bort etter reglene i foreldelsesloven.³⁵

Unntaksregelen i husleieloven § 2-8 svarer til regelen i forbrukerkjøpsloven § 27 fjerde ledd, som er en videreføring av bestemmelsen i kjøpsloven § 33. I forarbeidene til kjøpsloven heter det: «Bestemmelsen dekker i første rekke de tilfelle som er nevnt i FN-konvensjonen art 40, nemlig hvor mangelen beror på faktiske forhold som selgeren kjente eller ikke kunne ha vært ukjent med, og som han ikke gjorde kjent for kjøperen, jf også utkastet § 97 (1). Men § 33 kan i prinsippet tenkes anvendt også hvor selgeren på annen måte har opptrådt i strid med redelighet og god tro.»³⁶ Departementet viser til artikkel 40 i CISG, som lyder slik: «The seller is not entitled to rely on the provisions of articles 38 and 39 if the lack of conformity relates to facts of which he knew or could not have been unaware and which he did not disclose to the buyer.» Ut fra grunnlaget for bestemmelsene i kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven, er det uklart hvordan «grovt uaktsomhet» gjør seg gjeldende i et husleierettslig perspektiv. Artikkel 40 i CISG viser til opplysninger som selger vet om eller må vite og som han ikke gir til kjøperen. Dette svarer i praksis til bestemmelsen i husleieloven § 2-4 om manglende opplysninger.

Akkurat hva som i praksis ligger i unntaksbestemmelsen i husleieloven § 2-8 er vanskelig å si, da det foreligger sparsomt med rettspraksis. En illustrasjon finner vi imidlertid i en relativt ny avgjørelse fra Hålogaland lagmannsrett, LH-2013-192787. Tingretten hadde kommet til at leietakeren hadde mangelskravet sitt i behold etter avslutningen av et leieforhold, fordi retten mente at utleieren hadde opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro. Utleieren skal ha visst om risikoen for at vannrør i leiligheten kunne fryse, uten å informere

³⁴ Parelius (2010) side 118, siste avsnitt, Kobbe (2000) side 77, note nr. 6

³⁵ Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 158

³⁶ Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) side 82

leietakeren om dette. Da leietakeren fortalte utleieren at rørene hadde fryst, gav utleieren anvisning på hvordan problemet kunne løses ved å sette en byggtørker inn mot veggen der rørene lå. Etter utflytting gjorde utleieren krav på dekning av ubetalt husleie. Leietakeren begrunnet så den manglende husleiebetalingen med at han hadde krav på avslag som følge av at vannet frøs flere ganger. Tingretten kom til at leietakeren i utgangspunktet hadde reklamert for sent, men at unntaksregelen i husleieloven § 2-8 kom til anvendelse. Utleierens kunnskap om at rørene kunne fryse, som han ikke informerte leietakeren om, samt at rettingen var «lite tilfredsstillende» og «helt åpenbart strider mot alle retningslinjer for bruk av varmekilder»,³⁷ var ifølge tingretten tilstrekkelig til at det ikke løp noen reklamasjonsfrist.

Dette var ikke lagmannsretten enig i. Retten påpeker: «For at grov uaktsomhet skal foreligge må det foreligge en opptreden som er sterkt klanderverdig hvor vedkommende er vesentlig mer å klandre enn ved alminnelig uaktsomhet.»³⁸ Lagmannsretten kom til at tingretten ikke hadde grunnlag for å konkludere med at utleieren hadde opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro. Retten kom også til at tingrettens fokus på selve rettingsforsøket ikke tilfredstilte kravene til unntaksbestemmelsen i husleieloven § 2-8: «Lagmannsretten kan ikke se at den foreslåtte metoden - bruk av varmekilder - i seg selv var grovt uaktsomt, langt mindre i strid med redelighet eller god tro.»³⁹ Lagmannsretten opphevet tingrettens dom.

Når unntaksbestemmelsen i husleieloven § 2-8 må forstås dithen at grov uaktsomhet krever vesentlig mer klanderverdig atferd enn ved vanlig uaktsomhet, kan det antas at vilkåret ikke favner spesielt vidt. Dersom utleieren holder tilbake informasjon på grunn av en forglemmelse, vil jo ikke det være å anse som mer enn vanlig uaktsomhet. Hvis tilbakeholdet skyldes at utleieren ikke lenger tror at forholdet er like ille som det har vært tidligere, vil vel heller ikke det kvalifisere som mer enn vanlig uaktsomhet.

Mer praktisk er det kanskje å se for seg at utleier gir faktisk gale opplysninger om forhold ved boligen, og gjentar løgningen når leietaker spør for å forsikre seg om at opplysningene stemmer. I slike tilfeller vil det nok være lettere å se for seg at vilkåret om grov uaktsomhet kan få betydning.

Men har virkelig unntaksbestemmelsen i husleieloven § 2-8 noen reell selvstendig betydning? Hvis utleieren har opptrådt på en måte som svarer til det forarbeidene eksemplifiserer når det gjelder unntaksbestemmelsen, vil det jo kunne skje at leietakeren uansett ikke oppdager mangelen før langt ut i leieforholdet. Utleiers opptreden overfor leietakeren bør tas med i

³⁷ LH-2013-192787, lagmannsrettens bemerkninger, sitatene fra tingrettsdommen

³⁸ LH-2013-192787, lagmannsrettens bemerkninger, fjerde hovedavsnitt

³⁹ LH-2013-192787, lagmannsrettens bemerkninger, femte hovedavsnitt

vurderingen av når leietakeren «burde oppdaget» mangelen. Jeg viste over at reklamasjonsfristen for leietaker ikke kan ta til å løpe før han har en viss oversikt over de forhold som kan tenkes å lede til et mangelsansvar hos utleier. Med dette som utgangspunkt vil en mangel som utleieren med vilje har skjult for leietaker fortsatt kunne gjøres gjeldende fordi reklamasjonsfristen uansett ikke er gått ut. Hensynet til lojalitet i kontraktsforhold taler også sterkt for at en relativ reklamasjonsfrist må kunne utskytes i de tilfeller hvor utleier har opptrådt klanderverdig, og da særlig i tilfeller der utleier har søkt å lure leietaker. I tillegg kunne man da gjerne argumentert for at det som en hovedregel ikke burde løpe noen reklamasjonsfrist for forhold som oppdages sent kun fordi utleier har opptrådt grovt uaktsomt. Det må være et poeng at reklamasjonsreglene aldri burde kunne gi som resultat at svikaktig opptreden fra en part skal lønne seg.

3.4 Reklamasjonens form og innhold

3.4.1 Innledning

Husleieloven § 2-8 sier at leietakeren må gi melding til utleieren om at mangelen påberopes. I dette ligger det flere momenter. Spørsmålet som her skal behandles, er hvilke krav som stilles til en reklamasjon for at den skal kunne avbryte reklamasjonsfristen. For det første er det et spørsmål om hvilke formkrav som stilles til reklamasjonen, og for det andre et spørsmål om hva reklamasjonen må inneholde av opplysninger.

3.4.2 Krav til reklamasjonens form

Husleieloven opererer i § 2-8 med begrepet «melding». Dette må forstås i vid forstand,⁴⁰ noe som innebærer at reklamasjonen kan fremsettes både skriftlig og muntlig. Husleieloven følger slik kontraktsretten for øvrig, hvor det heller ikke er formkrav til reklamasjon. Departementet antyder dog i forarbeidene at en reklamasjon av bevismessige hensyn *bør* være skriftlig, men at muntlige reklamasjoner likevel *bør* godtas som gyldige.⁴¹ Å godta muntlige reklamasjoner er i tråd med grunnleggende avtalerettslige prinsipper, da en muntlig avtale er like bindende som en skriftlig. I tillegg har det et element av forbrukervern i seg å tillate reklamasjoner av mindre formell art.

For selve avgivelsen av melding til utleieren, gjelder husleieloven § 1-5 om risikoen for sending av meldinger. Dersom reklamasjonen er sendt på en måte som «etter forholdene er forsvarlig, og ikke annet framgår, kan avsenderen gjøre gjeldende at meldingen er gitt i tide selv om den blir forsinket eller ikke kommer riktig fram.» Det er ikke noe krav etter

⁴⁰ Se f. eks. Kobbé (2000) side 48, note 2 til husleieloven § 1-5

⁴¹ Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 29

husleieloven § 2-8 at reklamasjonen må være kommet fram til utleieren. Så lenge leietaker kan godtgjøre at han har avsendt reklamasjon på et gitt tidspunkt på en forsvarlig måte, må reklamasjonen godtas dersom avsendelsestidspunktet er innenfor reklamasjonsfristen. Tidspunktet for reklamasjon er altså ikke avhengig av utleiers kunnskap om den.

3.4.3 Krav til reklamasjonens innhold

Når leietaker «gir melding» til utleier for å reklamere jf. husleieloven § 2-8, kreves det at «mangelen påberopes». Hva dette innebærer, er ikke nærmere beskrevet i loven. I forarbeidene heter det at «[d]et må kreves at leieren redegjør for hvilke mangler som hefter ved husrommet. En helt uspesifisert klage kan således ikke godtas som en reklamasjon etter loven. (...)»⁴² Det er altså ikke tilstrekkelig at leietaker bare påpeker en feil eller noe han misliker ved boligen. Dette reiser spørsmål om hvor utfyllende en klage fra leietakeren må være for at den skal kunne være gyldig som en reklamasjon.

Begrepsbruken i reklamasjonsbestemmelsene i de forskjellige kontraktslovene avviker noe fra hverandre. Det må imidlertid være naturlig å legge vekt på de andre boliglovene når man skal komme frem til innholdet i «mangelen påberopes» i husleieloven § 2-8. Avhendingslovas bestemmelse i § 4-19 sier at kjøperen når han reklamerer må gi selgeren «melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldende og kva slags avtalebrot det er». Bustadoppføringslova § 30 opererer med samme begrepsbruk («påberope seg mangelen») som husleieloven. Hvis man ser bestemmelsene i sammenheng, er det klart at det må noe mer til enn at leietaker bare påpeker en feil. Feilen som påpekes, må også fra leietakers side oppfattes som et mulig brudd på avtalen. Det bør derfor kreves at reklamasjon framsettes på en måte som viser utleieren at leietaker anser den aktuelle feilen for å kunne utløse et ansvar for utleier.

«Den som mener å ha mottatt en vare som er mangelfull, må gi beskjed om dette på en slik måte at det gir den annen part rimelig mulighet for å ivareta sine interesser»,⁴³ uttaler Høyesterett i Rt. 2012 s. 1779, en avgjørelse der retten går inn på hva som må kreves for at en mangel kan anses for å være gjort gjeldende. Høyesterett uttaler at «[h]va som skal til vil variere blant annet etter kontraktsforholdets art og partenes stilling. Men det bør i alminnelighet ikke stilles for strenge krav.»⁴⁴ Videre siterer Høyesterett forarbeidene til forbrukerkjøpsloven: «I forarbeidene til forbrukerkjøpsloven fremholdes at «[d]et vesentlige er at selgeren får et varsel om at kjøperen kan komme til å gjøre krav gjeldende som følge av noe han eller hun ener kan være en mangel», se Ot.prp.nr.44 (2001-2002) side 180». Førstvoterende uttaler om forarbeidsuttalelsen at den «samsvarer godt med det grunnleggende

⁴² Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 158, NOU 1993:4 side 112

⁴³ Se Rt. 2012 s. 1779, dommens premiss nr. 55

⁴⁴ Se Rt. 2012 s. 1779, dommens premiss nr. 65

lojalitetshensynet som ligger til grunn for reklamasjonsreglene og gir etter mitt syn et dekkende uttrykk for det krav som generelt bør stilles til innholdet i en reklamasjon.»⁴⁵

For husleierettens vedkommende har forbrukerperspektivet stor betydning. Leietakeren vil etter husleieloven § 2-8 måtte gi en reklamasjon som er egnet til å gi utleieren en viss foranledning til å imøtegå problemet. Dette har også en side mot mangelsreglene, ettersom utleieren har krav på å få rette en mangel når leietakeren vil gjøre en mangel gjeldende, jf. husleieloven § 2-10 annet ledd. Hensynet til lojalitet i kontraktsforhold tilsier at utleieren ikke skal behøve å ta stilling til et potensielt mangelskrav før leietakeren gir ham rimelig grunn til det.

Reklamasjonen som kreves etter husleieloven § 2-8 er da også kun et krav om såkalt nøytral reklamasjon. Leietakeren trenger ikke å gjøre gjeldende en bestemt misligholdsbeføyelse.⁴⁶ Dette taler også for at kravene til innholdet i reklamasjonen ikke bør være særlig strenge. Tatt i betraktning at det ikke kreves at leietaker har full informasjon om forholdene når han må forventes å reklamere, samt at reklamasjonsfristen ikke tar til å løpe før mangelens art og omfang er noenlunde klarlagt, kan ikke kravet til reklamasjonens innhold gå utover dette.

Leietakers kunnskap vil naturlig nok ha betydning, all den tid en leietaker i alminnelighet ikke bør forventes å ha særlig inngående kunnskap om alle forhold som typisk vil kunne utgjøre mangler. Dersom det er en feil med en reim som driver kjøkkenviften i boligen, behøver ikke leietaker gå stort lengre enn at han gir utleieren melding om at viften ikke fungerer. Der kunnskap om hva som rent spesifikt er mangelen, må det være tilstrekkelig at leietaker spesifiserer hvordan mangelen viser seg.

4 Reklamasjon etter leieforholdets avslutning - utleiers erstatningskrav

4.1 Innledning

Når leieforholdet skal opphøre, angir husleieloven § 10-2 annet ledd en rekke krav som husrommet skal oppfylle når leieren oppgir bruken: «Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen. (...)» Utgangspunktet er også her hva som er avtalt mellom partene, jf. bestemmelsens første komma. Dersom husrommet ikke tilfredsstiller kravene i § 10-2 annet ledd, eller ellers strider mot det partene har avtalt, kan utleieren kreve erstatning etter husleieloven § 10-3 annet ledd. Bestemmelsen lyder som følger: «Er husrommet i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 10-2,

⁴⁵ Se note 44 over

⁴⁶ Kobbe (2000) side 76, note 3 til husleieloven § 2-8, Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 158

kan utleieren kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet må være framsatt innen rimelig tid etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen. Regelen i annet punktum gjelder ikke dersom leieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.»

Ordlyden i bestemmelsen er i stor grad en videreføring av det vi finner i husleieloven § 2-8. Noen av vurderingsmomentene er imidlertid annerledes. Det faktum at § 10-3 annet ledd gjelder *utleierens* reklamasjon, fører til at vurderingen av tidspunktet for reklamasjonsfristens begynnelse og hva som er «rimelig tid» vil være noe forskjellig fra den tilsvarende vurderingen ved leietakers reklamasjon. Selv om vurderingen også etter denne bestemmelsen er en konkret vurdering i det enkelte tilfelle, vil en del momenter gjøre seg gjeldende her som ikke normalt vil spille inn når det er leietaker som reklamerer.

I dette kapittelet vil denne reklamasjonsbestemmelsen bli omtalt, og det vil bli vist eksempler på hvordan regelen er anvendt i rettspraksis.

4.2 Reklamasjonsfristen ved avslutning av leieforholdet

4.2.1 Fristens begynnelse

Prinsippene for fastsettelsen av når reklamasjonsfristen begynner, er like ved avslutning av leieforholdet som de er ved begynnelsen. Fristen tar til å løpe når utleieren «burde ha oppdaget mangelen», jf. husleieloven § 10-3 annet ledd. Utleiers reklamasjonsfrist ved opphør av leieforholdet begynner, som nevnt i kapittel 3.2.1, når han har nok kunnskap om forholdene til at han har oppfordring om å reklamere på dem. Selv om momentene i vurderingen for det vesentligste er like de som gjelder ved reklamasjon etter husleieloven § 2-8, vil noen bestemte poeng være forskjellige.

De fleste vanlige mangler ved tilbakelevering, som for eksempel riper i gulvet eller for dårlig rengjøring eller rydding, vil være godt synlige og mulige å oppdage raskt ved en vanlig undersøkelse. Forarbeidene til husleieloven § 10-3 annet ledd sier her at «[e]r mangelen av en slik karakter at den burde vært oppdaget ved en undersøkelse, må en som oftest legge til grunn at fristen begynner å løpe idet husrommet stilles til utleiers disposisjon.»⁴⁷ Dette utgangspunktet vil nok gjelde for de fleste mangler.⁴⁸

Et viktig poeng når man skal vurdere reklamasjon etter husleieloven § 10-3 annet ledd er at utleieren er eieren av boligen. Dette er et moment som i mange tilfeller vil tale for at reklamasjon bør skje relativt raskt etter at leietakeren leverer tilbake boligen. Eieren av

⁴⁷ Ot.prp. nr 82 (1997-98) side 205, NOU 1993:4 side 175

⁴⁸ Se f. eks. TOSLO-2006-12899, der Oslo tingrett i forbindelse med et krav grunnet på dårlig rengjøring uttaler: «Normalt vil reklamasjonsfristen løpe fra overtakelsen.» Rettens bemerkninger, annet avsnitt

boligen vil i alminnelighet ha bedre kunnskap om boligen, gjerne også detaljkunnskap om dens stand fra før leieforholdet oppsto. Selv om det ikke er gitt at utleieren faktisk sitter på slik kunnskap, er det rimelig å anta at en eier av en bolig er nærmere til å vite hvordan den var ved starten av leieforholdet enn det leietakeren vet ut fra en kort visning.

Utleieren har imidlertid ingen plikt til å undersøke boligen etter at den er tilbakelevert i tråd med husleieloven § 10-2. Det kan i og for seg tenkes situasjoner der utleier er hindret fra å få sett husrommet en tid etter det er tilbakelevert, for eksempel hvis utleier bor langt unna boligen. En viss anmodning om å sjekke boligen for mangler har vi likevel, da reglene om depositum kan komme inn og gi en «dytt i ryggen» til utleieren, se nedenfor i punkt 4.2.3.

I et husleieforhold er det naturlig å betrakte utleieren som den sterkeste kontraktsparten. Husleielovens generelle forbrukerrettslige vern av leietakeren gir uttrykk for dette. Det skjerper kravene til utleierens reklamasjon etter husleieloven § 10-3 annet ledd. En slik tolkning av denne reklamasjonsregelen kan man imidlertid ikke ubetinget anvende, da utleiere ikke er en enhetlig gruppe. Selv om utleieren i alminnelighet anses for å være den sterkeste kontraktsparten, vil utleierens faktiske kvalifikasjoner spille en rolle når man skal avgjøre hvor raskt han må reagere på en mangel. Hvis utleieren driver utleie som ledd i næring, forventes det gjerne rask reklamasjon. Dette understøttes av forarbeidene, der det fremgår at «[e]n må i større grad kunne kreve rask reaksjon av en profesjonell utleier enn av profesjonelle.»⁴⁹

Når tilbakelevering skal skje, er det i de fleste leieforhold vanlig at utleieren går gjennom boligen sammen med leietakeren, for å undersøke i hvilken stand boligen er. Dette skjer gjerne i sammenheng med at partene ved leieforholdets begynnelse har utformet en innflytningsprotokoll som grunnlag for hvilken stand boligen skal ha ved utflytning. Ved en slik gjennomgang med henblikk på å utforme en utflytningsprotokoll, har det klart formodningen for seg at utleiers reklamasjonsfrist begynner umiddelbart etter at utflytningsprotokollen er utformet.⁵⁰ Hensikten med en slik protokoll er nettopp å få klarhet i hva de forskjellige partene har å kreve av hverandre, og bidrar følgelig til å ivareta hensynet til både forutberegnelighet og særlig lojalitet i kontraktsforhold. Det kan imidlertid tenkes at leietaker undertiden bevisst har forsøkt å skjule mangler, eller ellers opptrer illojalt. De mangler som av den grunn ikke oppdages av utleieren under gjennomgangen av boligen, vil da kunne falle inn under unntaksbestemmelsen om «grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro».

⁴⁹ Ot.prp. nr 82 (1997-98) side 205, NOU 1993:4 side 175

⁵⁰ Kobbe (2000) side 570, note 7 til husleieloven § 10-3, første avsnitt: «Burde mangelen vært oppdaget ved en vanlig undersøkelse, vil det som oftest kunne legges til grunn at fristen begynner å løpe idet det skjer.»

Hovedregelen for når en mangel burde vært oppdaget av utleieren etter husleieloven § 10-3 annet ledd synes i praksis å settes til tidspunktet for faktisk tilbakelevering av husrommet. Dette fremgår av forarbeidene: «Utvalget forutsetter at fristen som hovedregel ikke begynner å løpe før husrommet igjen er stilt til utleiers disposisjon. (...)»⁵¹ Denne uttalelsen blir lagt til grunn i flere av Husleietvistutvalgets avgjørelser, se som eksempel sakene HTU 2012/265, HTU 2013/261 og HTU 2013/541. Med disposisjon menes her det tidspunktet hvor utleieren faktisk har fått tilgang til boligen, ikke nødvendigvis et avtalt tidspunkt mellom partene, jf. husleieloven § 10-2 første ledd. Dette er praktisk, da det ofte vil være bevismessig vanskelig å fastsette at utleieren burde oppdaget en aktuell mangel på et tidspunkt lenger tilbake i tid enn tilbakeleveringstidspunktet.

4.2.2 Fristens lengde

Reklamasjonsfristen etter husleieloven § 10-3 annet ledd er relativt angitt, etter samme mønster som øvrige reklamasjonsbestemmelser i kontraktsretten. Vurderingen er konkret, og det vil måtte legges vekt på de samme momenter som ved leietakers reklamasjon etter husleieloven § 2-8. Også ved vurderingen av fristens lengde er det naturlig, som et utgangspunkt, å stille noe strengere krav til utleier, jf. momentene nevnt over i punkt 4.2.1.

Selv om bestemmelsen legger opp til en skjønnsmessig vurdering i det enkelte tilfelle, sies det i forarbeidene at «[v]anligvis vil fjorten dager være tilstrekkelig; i slike tilfelle kan ikke utleieren påberope seg mangler etter dette tidspunktet.»⁵² Dette benyttes som utgangspunkt i de fleste saker i Husleietvistutvalget der utleiers reklamasjon etter husleieloven § 10-3 annet ledd vurderes.⁵³ I avgjørelsen i sak HTU 2013/824 uttaler Utvalget: «Det var ikke en intensjon med lovendringen å utvide utleierens reklamasjonsfrist, kun å sikre at utleier skulle ha tid til å gjøre undersøkelser før reklamasjonen ble fremmet.»⁵⁴ Dette synet støttes også i avgjørelsen HTU 2014/277, der utvalget sier at «[d]et var ikke meningen med den nye loven å utvide fristen, kun å knytte den til det tidspunkt manglene burde vært oppdaget.»⁵⁵

Husleietvistutvalget synes å legge til grunn at det skal en del til før forholdene ligger slik an at utleieren skal gis noen særlig lenger frist enn fjorten dager. Et slikt eksempel finner vi i saken HTU 2013/297. En leietaker i en kommunal bolig forårsaket under en psykose enorme skader på boligen. Boligen ble tvangsfraveket 22. desember 2011, og den kommunale utleieren

⁵¹ Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 205, samt NOU 1993:4 side 175

⁵² Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 117

⁵³ Se f. eks. eksempelsakene nevnt i punkt 4.2.1

⁵⁴ Se HTU 2013/824, avgjørelsens punkt «Krav om erstatningen for nødvendig maling av boligen», avsnitt nr. 3

⁵⁵ Se HTU 2014/277, avgjørelsens punkt «Spørsmålet om rettidig reklamasjon», avsnitt nr. 4

sendte skriftlig reklamasjon til leietakeren 20. januar 2012, omtrent en måned senere. Leietakeren anførte at husleielovens hovedregel måtte være at det skal reklameres innen fjorten dager selv om begrepet i loven er «innen rimelig tid». Det at utleieren var en stor og profesjonell aktør var ifølge leietakeren grunn til at reklamasjonsfristen ikke kunne utskytes til mer enn normalt. Dette var ikke Husleietvistutvalget enig i: «Bakgrunnen for at man i husleieretten opererer med kortere frister for hva som må anses som «innen rimelig tid» enn hva som er vanlig i lovgivningen ellers, er at leietaker har behov for å få tilgang til sitt depositum etter § 3-5 for å komme inn i et nytt leieforhold, evt. å få fristil sin garanti etter § 3-6.»⁵⁶ Utvalget viste til at det i forarbeidene medgis at «[e]n fleksibel frist, som ‘innen rimelig tid’, kan føre til at det vil gå noe lengre tid før leieren får frigitt en eventuell garanti. (...)»⁵⁷

Husleietvistutvalget viser så til at det etter avhendingslova § 4-19 aksepteres at nøytral reklamasjon framsettes tre til fem måneder etter at forholdet ble oppdaget. En interessant uttalelse fra Utvalget følger deretter: «Det er, slik utvalget ser det, ingen andre legislative hensyn som gjør seg gjeldende for at denne samme ordlyden skal forsås så forskjellig, ut over hensynet til å få tilgang til depositumet.»⁵⁸ Om man leser flere forskjellige avgjørelser fra Husleietvistutvalget, er det imidlertid vanskelig å se noen enhetlig følge av dette standpunktet. Det fremstår ikke som normalen at noen av partene etter husleieloven kan reklamere med samme type frist som etter avhendingslova. Normalen synes å være strengere.

Denne saken er imidlertid et godt eksempel på hvilke hensyn som må vektlegges når man fastsetter reklamasjonsfristen etter husleieloven § 10-3 annet ledd. Det spesielle hensynet som skiller leieforholdene fra de fleste andre kontraktsforhold, er nettopp det at leietakeren i de fleste tilfeller har stilt en form for garanti. For at leietakeren skal ha en reell økonomisk mulighet til å inngå et nytt leieforhold, er det viktig for ham å få ut depositumet så raskt som mulig. Selv potensialet for at utleier kan komme til å gjøre krav gjeldende, kan være viktig for leietakeren å få avklart ved leieforholdets avslutning. Hensynet til at utleieren må få tid på seg til å avgjøre om han vil gjøre krav gjeldende, må veies opp mot hensynet til leietakerens behov for økonomisk stabilitet etter leieforholdet. I saken over fikk ikke leietakeren medhold i at det var reklamert for sent, blant annet på bakgrunn av at det i leieforholdet ikke var stilt noe depositum eller garanti.

Et annet moment som Husleietvistutvalget nevnte i avgjørelsen, var at tilbakelevering av husrommet skjedde rundt juletider, på en tid da det for de fleste skal avholdes juleferie.⁵⁹

⁵⁶ Se HTU 2013/297, avgjørelsens punkt «Reklamasjon», avsnitt nr. 4

⁵⁷ Se note 56, samt Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 117

⁵⁸ Se HTU 2013/297, avgjørelsens punkt «Reklamasjon», avsnitt nr. 5

⁵⁹ Se HTU 2013/297, avgjørelsens punkt «Reklamasjon», avsnitt nr. 8

Utvalget går ikke noe nærmere inn på dette, men det kan oppfattes som en innrømmelse av noe mer tid til utleier i forbindelse med reklamasjonen. Dette mener jeg kan kritiseres. At ferie og helligdager kan spille inn på hvor lang en reklamasjonsfrist kan være, er naturlig for eksempel der utleieren er en privatperson som ikke leier ut som hovedgeskjeft. Der hvor utleieren driver utleie som næringsvirksomhet i stor skala, må det være mer naturlig å anse ferieavvikling som en innbakt risiko i selve driften. At selskapets ferierutiner skal spille inn som et hensyn i reklamasjonsvurderingen når leietaker er en særlig svak part, virker underlig. På den annen side, hensynet til leietaker stiller ikke så sterkt når leietakeren ikke må avvente utbetaling av et depositum, men heller må krysse fingrene og håpe på å unngå et erstatningskrav. Det hadde nok holdt for Husleietvistutvalget å påpeke at omkring fire uker er innen rimelig tid, og at hensynet til en leietaker uten depositum ikke taler for noen særlig kortere frist.

Viktig å merke seg når det kommer til vurderinger av utgangspunktet for frister og hvor lange de er, er at vurderingene som oftest gjøres i retrospekt. Å fastslå at reklamasjonsfristen ved leieforholdets avslutning er på 14 dager, gir derfor lite mening som en generell anvisning. Inntrykket av forarbeidene, samt rettspraksis fra Husleietvistutvalget, tilsier imidlertid følgende: I de fleste tilfeller vil reklamasjonsfristen for utleier etter husleieloven § 10-3 annet ledd være på omtrent 14 dager,⁶⁰ men der det gjør seg gjeldende hensyn som taler for en lengre frist, vil utleier kunne innrømmes mer tid ut fra en konkret vurdering.

4.2.3 Depositumsreglens innvirkning

Husleieloven § 3-5 inneholder reglene som gjelder for partenes avtalte depositum. Utbetalingsbestemmelsen i § 3-5 sjette ledd annet og tredje punktum sier: «Krever leieren utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal finansinstitusjonen varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleieren ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt, fremmer krav etter bestemmelsene i fjerde ledd⁶¹ eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke finansinstitusjonen slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale beløpet til leieren.»

Dersom leietakeren umiddelbart etter utflytning krever depositumet utbetalt fra banken, vil utleier få fem uker på seg på å ta stilling til kravet og eventuelt ta rettslige skritt for å hindre utbetalingen. For eventuelle mangelskrav blir det derfor fort nødvendig for utleieren å undersøke boligen for å dokumentere eventuelle avvik fra avtalemessig tilbakelevering.

⁶⁰ Parelius (2010) side 235, petitavsnitt

⁶¹ Utleieren kan etter nærmere bestemte regler, uten søksmål eller samtykke fra leietaker, gjøre krav på ubetalt leie i tråd med husll § 3-5 fjerde ledd

Dersom utleieren ikke følger opp saken før fristen er ute, blir depositumet utbetalt til leietakeren. Eventuelle berettigede krav etter husleieloven § 10-3 vil likevel bestå, men utleiere flest har nok interesse av å få avgjort slikt før pengene forlater depositumskontoen. Dersom leietakeren får depositumet, vil disse pengene gjerne bli bundet opp i en ny depositumskonto for et nytt leieforhold relativt raskt. Usikkerhet knyttet til leietakers betalingssevne vil nok i så fall føre til at femukersfristen i § 3-5 sjette ledd blir som en slags selvpålagt reklamasjonsfrist for utleieren.

5 Husleieloven § 5-7: Ingen krav til reklamasjon underveis i leieforholdet?

5.1 Innledning

Husleielovens kapittel 5 gir regler om krav som grunner seg på den andre avtalepartens brudd på sine plikter etter bestemmelsene i §§ 5-1 til 5-6. Brudd på plikter som husleieloven pålegger partene, blir i lovens terminologi å anse som mangler.⁶² I tillegg til feil som materialiserer seg som fysiske skader eller er til hinder for faktisk bruk av husrommet (§ 5-1 og § 5-3 første ledd), hjemler § 5-7 misligholdskrav grunnet på brudd på bestemmelser om ro og orden (§ 5-2), vedlikeholdsplikt (§ 5-3), forandringer i husrommet (§ 5-4), skade på husrommet (§ 5-5) og utleiers adgang til husrommet (§ 5-6).

Husleieloven § 5-7 første ledd lyder som følger: «Oppfyller ikke utleieren sine plikter etter §§ 5-1 til 5-6 og mangelen ikke beror på forhold på leierens side, kan leieren kreve retting etter § 2-10, avslag i leien etter § 2-11 annet ledd forutsatt at mangelen ikke er ubetydelig, heve leieavtalen etter § 2-12, kreve erstatning etter §§ 2-13 og 2-14, og holde tilbake leie etter § 2-15.» Bestemmelsen gir misligholdsbeføyelsene i lovens kapittel 2 anvendelse også på mangler som oppstår i leietiden.

Det finnes imidlertid ingen krav til reklamasjon i bestemmelsen, verken i klartekst eller i form av en henvisning til husleieloven § 2-8. Det kan derfor stilles spørsmål om hvorvidt § 5-7 representerer et brudd med systemet i husleieloven for øvrig. Ved første øyekast, kan det jo se ut som om § 5-7 lovfester misligholdskrav leietakeren kan tenkes å ha mot utleier, uten at leietaker behøver å reklamere innen rimelig tid for å beholde sin rett til misligholdsbeføyelser. Dette bildet av § 5-7 må imidlertid nyanseres en del for å vise hvordan bestemmelsen fungerer i praksis. Det vil jeg forsøke i det følgende.

⁶² Ot.prp. nr 82 (1997-98) side 184: «Begrepet «mangel» skal favne vidt og fange opp alle tilfelle der utleieren ikke oppfyller sine plikter etter kapittelet her.»

5.2 Hva mente lovgiver?

For å finne ut om det var en villet plan at det ikke skulle være noen reklamasjonsregel i husleieloven § 5-7, er det naturlig å lete i forarbeidene. Spørsmålet besvares imidlertid ikke, verken i husleielovutvalgets utredning (NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler) eller den etterfølgende proposisjonen fra departementet. Parelius skriver om dette: «Selv om det er naturlig at reklamasjonsspørsmålet hadde blitt vurdert under forberedelsen av husleieloven, er det vanskelig å trekke noen sikker konklusjon av forarbeidenes taushet. For dersom man hadde ment at reklamasjon ikke skulle være nødvendig, hadde det kunnet blitt kommentert i én setning.»⁶³

Det kan spørres om det ikke er litt snodig at forarbeidene ikke drøfter behovet for en reklamasjonsregel i § 5-7, når reklamasjon ved overtakelse av boligen drøftes meget inngående av husleielovutvalget i deres utredning.⁶⁴

Når forarbeidene ikke sier noe om reklamasjon for mangler som oppstår underveis i leietiden, må det som hovedregel være slik at lovens vedtatte tekst må forstås slik den står. Dette taler for at leietaker i utgangspunktet ikke kan pålegges noen plikt til å reklamere innen rimelig tid for mangler som oppstår i leietiden.

5.3 Eksempler fra rettspraksis

De fleste saker i rettssystemet som gjelder leie av bolig dreier seg i hovedsak om erstatningskrav etter leieforholdets avslutning, eller krav om dekning av ubetalt husleie. Det foreligger ikke høyesterettspraksis direkte knyttet til reklamasjonsspørsmålet som oppstår i forbindelse med husleieloven § 5-7. Siden rettspraksis med høy autoritet og vekt som prejudikat ikke foreligger, finner jeg det naturlig å eksemplifisere forståelsen av husleieloven § 5-7 med praksis hentet fra lenger ned på rettssystemets «rangstige». For å illustrere hvordan bestemmelsen per i dag anvendes, er det hensiktsmessig å se hen til nyere rettspraksis.

Et eksempel finner vi i Oslo tingretts dom⁶⁵ av 8. desember 2012, i saken Hansen mot Ottesen og Brakstad. Saken gjaldt tvist om gyldigheten av utleiers oppsigelse, samt krav om prisavslag/utbedring av mangler. Leietakeren, Hansen, leide fra 2007 en to roms sokkelleilighet i utleiers enebolig. Leieforholdet var et tidsubestemt leieforhold. 23. april 2011 sendte utleier et brev til leietaker, med varsel om økning av husleien. Leietaker svarte ikke før 28. mai samme år. I sitt brev påberopte leietaker seg en rekke mangler ved leiligheten, som

⁶³ Parelius (2010) side 157

⁶⁴ NOU 1993:4 side 25-26 og side 112.

⁶⁵ Dommens saksnummer er 12-136195TVI-OTIR/03

han benyttet som begrunnelse for å bestride at utleier kunne øke leien. Retten gir et utdrag fra brevet. Jeg nøyer meg med å gjengi fra brevet ordlyden i det som må anses for å være selve reklamasjonen: «Uansett mener jeg at økning av husleien med 30 % basert på flg. problemer i leieobjektet er urimelig: (...)».⁶⁶ Den viktigste mangelen leietaker påberopte seg var at leiligheten hadde fuktproblemer på grunn av dårlig ventilasjon, noe leietaker mente at hadde ledet til invasjon av sølvkre i leiligheten.

Når retten behandler spørsmålet om reklamasjon,⁶⁷ sier den: «Krav på prisavslag forutsetter at leier har reklamert. Loven stiller ikke opp formkrav til reklamasjonen, *og det løper ingen reklamasjonsfrist for mangler som oppstår i leietiden.*» (min utheving). Leietakeren i saken pretenderte å ha reklamert flere ganger. Den første reklamasjonen skjedde ifølge leietaker muntlig høsten 2007. Retten fant etter en samlet vurdering at det ikke var sannsynliggjort at det ble reklamert på nevnte tidspunkt.

Neste tidspunkt for reklamasjon som dommen behandler, skjedde våren 2008. Partene var enige om at leietaker meldte fra om sølvkre på soverommet, og at utleier også selv hadde oppdaget utøy i sin del av underetasjen. Utleier kontaktet et firma som jobber med sanering av bygg, og handlet i tråd med deres anbefalinger, som han fikk tilsendt elektronisk. E-posten som utleier ble tilsendt fra firmaet, videresendte han til leietaker. Leietaker gav ingen respons før april 2011. Etter rettens mening gav dette utleier grunn til å tro at skadedyrene var utryddet også hos leietaker, og retten fant derfor at «virkningen av reklamasjonen er bortfalt ved passivitet».⁶⁸

Retten går så videre til å vurdere om brevet av 28. mai 2011 var å anse som en reklamasjon. Brevet var, som nevnt tidligere ovenfor, en protest mot økning av husleien under henvisning til mangler. Om dette brevet skriver tingretten: «Retten anser klagen tilstrekkelig spesifikk til at det ikke kan være tvil for utleier at dette var mangler han (leietakeren, min anmerkning) ville ha rettet. Retten anser den også tilstrekkelig spesifikk til at utleier hadde oppfordring til å gripe fatt i dette for å finne årsaken til og utbedre problemene. [...] At utleier valgte imidlertid ikke å foreta seg noe i retning av nærmere undersøkelser for å klarlegge eksistensen av og årsaken til problemene, må imidlertid være utleiers egen risiko.»⁶⁹

Retten tilkjente leietaker krav på prisavslag fra 28. mai 2011. Dommens premisser og resultat når det gjelder prisavslag, reiser flere spørsmål.

⁶⁶ Dommens side 2, annet avsnitt under «Framstilling av saken»

⁶⁷ Dommens side 16, første avsnitt under 2.2 Reklamasjon.

⁶⁸ Dommens side 17, første avsnitt.

⁶⁹ Dommens side 17, annet avsnitt

For det første kan det spørres om det er heldig at domstolen helt uten videre fastslår at det ikke løper noen reklamasjonsfrist for mangler som oppstår i leietiden, uten noen drøftelse av om det kan sies å følge av annet enn mangelen på en slik bestemmelse i husleieloven § 5-7. Som beskrevet ovenfor i punkt 5.2 finner man ingen klar støtte for manglende reklamasjonsfrist i forarbeidene, og det ville kanskje vært naturlig å drøfte bestemmelsens forhold til ulovfestet rett og reglene i obligasjonsretten for øvrig.

For det andre drøfter ikke dommen manglenes beskaffenhet med henblikk på alvorlighet og hvorvidt det er de samme mangler det i realiteten er reklamert på ved de senere reklamasjoner som retten drøfter. I saken er det på det rene at utleier foretok retting etter den første reklamasjonen, og at utleier på grunn av leietakers manglende respons hadde grunn til å anta at skadedyrene var blitt borte også hos leietaker. Imidlertid var det et fuktproblem som i realiteten må ha ført til de forhold som leietakeren påberopte seg. Da synes det som om forholdene det er reklamert på for alle praktiske formål er de samme som ved den første reklamasjonen. Leietaker har altså reklamert en gang i 2008 for mangler, en reklamasjon som tingretten fant at mistet sin virkning på grunn av passivitet. Deretter går det nesten tre år før de samme forholdene blir reklamert på.

Mangelskravet som leietakeren i saken gjorde gjeldende, kan etter mitt syn betraktes som krav på bakgrunn av utleiers mislykkede forsøk på retting. Det er i ettertid kommet til ny rettspraksis som angår slike problemstillinger. I Rt. 2013 s. 865 kom Høyesterett til at den absolutte reklamasjonsfristen på fem år etter forbrukerkjøpsloven § 27 ikke gjelder når kjøper gjør gjeldende mangelsinnsigelser mot selgers forsøk på retting. Høyesterett kom videre til at det etter et mislykket rettingsforsøk må reklameres innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget at mangelen ikke var rettet på tilfredsstillende vis.

Når utleieren i saken over forsøkte å rette mangelen, ville det etter den seneste rettspraksis vært naturlig å spørre om leietakeren reklamerte innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget at fuktskadene kom tilbake (eller fremdeles var der).

De praktiske følgene av rettens tolkning av husleieloven § 5-7 ble altså at leietaker i realiteten fikk flere «forsøk» på å reklamere på det som synes å være de samme mangler. I og med at leietaker ble innvilget prisavslag fra den seneste fremsatte reklamasjonen, er dommen egnet til å vise det som kan være et problem ved utformingen av husleieloven § 5-7: Ettersom bestemmelsen ikke inneholder noen reklamasjonsplikt eller -frist, har heller ikke leietaker i utgangspunktet noen klar oppfordring om å reklamere for mangler som oppstår i leietiden.

For det tredje viser dommen at leietakers passivitet i etterkant av en reklamasjon etter husleieloven § 5-7 har betydning. Når en reklamasjons virkning må anses for å ha gått tapt som følge av leietakers passivitet, er det interessant å diskutere hvorvidt hele kravet etter § 5-7 må gå tapt. Under forutsetning av at det rent faktisk er tale om de samme manglene ved de forskjellige reklamasjonene som retten vurderte, kan det spørres om hvorvidt leietakers krav som følge av passivitet må ha gått fullstendig tapt, og hvilke grunner som kan anføres for at leietaker likevel skal kunne gjøre gjeldende reklamasjon for de samme mangler tre år senere. Disse spørsmålene kommer jeg tilbake til senere.

Saken HTU 2012/84 er også interessant med tanke på krav gjort gjeldende underveis i leieforholdet. En gammel og syk leietaker, som hadde bodd i boligen siden 1977, flyttet på sykehjem. Utleieren gjorde etter leieforholdets opphør gjeldende krav på ubetalt leie fra november 2009 og til leietaker leverte tilbake boligen i januar 2011. Leietaker gjorde gjeldende motkrav på prisavslag. Prisavslagskravet ble begrunnet med at utleier ikke hadde oppfylt sin vedlikeholdsplikt, og at boligen av den grunn var ubeboelig. Til støtte for dette la leietakeren frem takstrapper som kunne bekrefte boligens dårlige stand. Utvalget la til grunn at utleieren ikke hadde overholdt sin vedlikeholdsplikt, og at dette i utgangspunktet ville gitt grunnlag for avslag i leie. Spørsmålet som Husleietvistutvalget måtte ta stilling til, var om hvorvidt leietaker fortsatt kunne ha krav på misligholdsbeføyelsen på det tidspunkt leietaker sluttet å betale leie, et tidspunkt som var over 30 år etter innflytning.

Utvalget fastslo først at eventuelle krav grunnet på at leiligheten ikke var i avtalt stand ved leieforholdets begynnelse var «[å]penbart tapt som følge av for sen reklamasjon, jf husleieloven av 1939 § 14 annet ledd. (...)» Utvalget var imidlertid av den oppfatning at manglene som var anført, i realiteten gjaldt «[e]ventuelle krav som følge av et senere oppstått vedlikeholdsetterslep». ⁷⁰ På bakgrunn av at det vanligvis anses påkrevd større vedlikeholdsarbeider etter omtrent 6 års leie, og at leietaker i hvert fall måtte hatt foranledning etter 10 år til å be om vedlikehold, kom utvalget til at det vedlikeholdsetterslep som utgjorde misligholdet måtte ha vært et «lett synbart faktum lenge før 01.11.09. (...)»⁷¹

Med disse forhold i bakhodet, ville det vært å forvente at Husleietvistutvalget ville anvendt husleielovens regler i kapittel 5 om krav grunnet på manglende oppfyllelse av utleiers vedlikeholdsplikt i husleieloven § 5-3 første ledd. Dette ville ledet til at reklamasjonsspørsmålet måtte løses ut fra husleieloven § 5-7. Leieforholdet falt inn under

⁷⁰ Se HTU 2012/84, punktet «Er krav på leieavslag jf. § 2-11 tap grunnet passivitet?», avsnitt nr. 3

⁷¹ Se HTU 2012/84, punktet «Er krav på...», avsnitt nr. 4

nåværende lov jf. overgangsreglene i husleieloven § 13-2, men den gamle husleieloven av 1939 hadde en bestemmelse i § 18 tredje ledd som ville gitt samme løsning.⁷²

Husleietvistutvalget valgte derimot å anvende husleieloven § 2-8, med henvisning til mangler som leietaker ikke kunne eller burde oppdaget ved overtakelsen. Ettersom fristen i nevnte bestemmelse er angitt til å være «innen rimelig tid», kom utvalget til at «[l]eieren i utgangspunktet etter vanlige reklamasjonsregler må anses å ha gjort eventuelle krav gjeldende alt for sent».⁷³

Dette utgangspunktet ble deretter nyansert av utvalget med noen generelle poenger rundt vedlikeholdsmangler: «Spesielt med misligholdte vedlikeholdsetterslep, er imidlertid at de kumuleres over tid. Det kan tale for at det samme gjelder eventuelle krav som følger derav; det fremstår ikke helt opplagt at det at leieren velger å leve med et dårlig utført vedlikehold - kanskje for å beholde et godt klima i forhold til utleieren - skulle være til hinder for at leieren senere velger å gjøre det kumulerte kravet gjeldende. I hvert fall det tinglige kravet på naturaloppfyllelse i form av retting må i utgangspunktet være i behold. (...)»⁷⁴

Utvalget gikk så videre på en omtale av mer generelle lojalitets- og passivitetsbetraktninger, og påpekte blant annet at leietaker ved konkludent atferd kan gi utleier rimelig grunn til å anta at leietakeren aksepterer misligholdet.⁷⁵

Leietakeren fikk etter en konkret helhetsvurdering ikke medhold, da mangelskravet måtte anses tapt som følge av for sen reklamasjon eller annen passivitet.

Avgjørelsen kan kritiseres. Selv om det etter forholdene klart er logisk å legge vekt på passivitetsprinsipper når en leietaker venter decennier med å reklamere, er det vanskelig å forstå hvorfor Husleietvistutvalget anvender en reklamasjonsregel som gjelder ved leieforholdets begynnelse på forhold som helt klart faller inn under husleielovens regler om mangler som oppstår i leietiden. Rettsanvendelsen er altså en ganske annen enn den som er vist i tingrettsdommen ovenfor.

Det lille som er å finne av rettspraksis vedrørende husleieloven § 5-7 viser altså at det ikke er noen enhetlig forståelse av hvilke regler som gjelder, og hvordan de skal anvendes. Det kan ut fra et pragmatisk synspunkt være hensiktsmessig å anvende husleieloven § 5-7 og forutsette at

⁷² Kobbe (2000) side 256

⁷³ Se HTU 2012/84, punktet «Er krav på...», avsnitt nr. 5

⁷⁴ Se HTU 2012/84, punktet «Er krav på...», avsnitt nr. 6

⁷⁵ Se HTU 2012/84, punktet «Er krav på...», avsnitt nr. 7

det ikke er noen reklamasjonsfrist. Om det gir et riktig resultat, er etter mitt syn imidlertid usikkert.

5.4 Hensyn for og imot en reklamasjonsregel i husleieloven § 5-7

5.4.1 Innledning

Selv om det ikke er noen reklamasjonsbestemmelse i § 5-7, gjør det seg gjeldende flere hensyn når det er tale om å stille opp en reklamasjonsregel for mangler som oppstår i leietiden. Jeg vil i det følgende peke på noen av disse.

5.4.2 Reklamasjon er et alminnelig ulovfestet kontraktsrettslig prinsipp

Reklamasjonsfrist må sies å være et resultat av alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper. Hagstrøm skriver at disse prinsippene i vid utstrekning kan anvendes også utenfor lovregulerte tilfeller, fordi «[d]e er utslag av alminnelige lojalitetskrav i kontraktsforhold.»⁷⁶ Også Parelius anfører dette: «Krav om reklamasjon innen rimelig tid etter man oppdaget eller burde ha oppdaget en mangel, må sies å følge av ulovfestede kontraktsrettslige regler.»⁷⁷

Et spørsmål som reiser seg når ulovfestede prinsipper skal danne bakgrunnen for en reklamasjonsregel, er hvordan regelen skal utformes, det vil si hvilket innhold den har, og hvilken rekkevidde den har.

Ulovfestede reklamasjonsregler begrunnes blant annet med at det i kontraktsforhold gjelder en gjensidig lojalitetsplikt mellom partene. Hvis kreditor mener at debitor har misligholdt sin del av en avtale, må han etter hvert anses for å være pliktig til å melde fra til debitor. Ved mangler vil ofte ikke debitor være klar over at han misligholder avtalen før kreditor gjør ham oppmerksom på dette. Av lojalitetshensyn er det derfor naturlig at kreditor melder fra til debitor om eventuelle mislighold, slik at debitor gis mulighet til å rette opp forholdet, så avtalen kan fortsette å løpe i tråd med partenes intensjoner. Dersom kreditor ikke reklamerer på et mislighold, kan heller ikke debitor forventes å gjøre noe med forholdene. Hagstrøm skriver i sin «Obligasjonsrett» om dette: «Reklamasjonsplikten ved mislighold kan sies å hvile på et *status quo-prinsipp*: Hvis kreditor vil ha forandringer i bestående forhold, må han selv ta initiativet til disse ved å fremsette en reklamasjon. Forholder kreditor seg passiv, skjer det ingen endringer.»⁷⁸

Plikten til å reklamere er lovfestet i en rekke kontraktsrettslige lover, se for eksempel bustadoppføringslova § 30, forbrukerkjøpsloven § 27, håndverkertjenesteloven § 22 og

⁷⁶ Hagstrøm (2009) side 339

⁷⁷ Parelius (2010) side 157

⁷⁸ Hagstrøm (2009) side 339

kjøpsloven § 32. Reklamasjonsplikt finner vi også i flere internasjonale konvensjoner. Et relevant eksempel på dette er FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp (CISG). I artikkel 39 står det: «The buyer loses the right to rely on a lack of conformity of the goods if he does not give notice to the seller specifying the nature of the lack of conformity *within a reasonable time* (min uthevning) after he *has discovered it or ought to have discovered it* (min uthevning).» Denne konvensjonen ble ratifisert av Norge i 1988, og de prinsipper den bygger på danner også bakgrunnen for en rekke bestemmelser i norske kontraktsrettslige lover.

De reklamasjonsregler man finner i norsk rett, går stort sett ut på det samme. Kreditor må reklamere innen rimelig tid etter at han eller hun burde ha oppdaget mangelen. Denne reguleringen kan betraktes som enkeltstående utslag av den ulovfestede lojalitetsplikten i kontraktsforhold.⁷⁹ I mangel på uttalelser i forarbeidene til husleieloven som antyder noe i en annen retning, kan det derfor antas at det også ved mangler underveis i leieforholdet i utgangspunktet kan oppstilles en ulovfestet plikt til å reklamere innen rimelig tid etter at mangelen burde vært oppdaget.

5.4.3 Utleiers løpende mangelsansvar

Siden reklamasjonsfrist må sies å være en slags allmenngyldig ulovfestet regel, er det naturlig å behandle alle mangler likt. Husleieloven inneholder relativt likelydende regler om reklamasjon for mangler ved leieforholdets begynnelse og avslutning. I prinsippet er det ingen grunn til at mangler som oppstår underveis i leieforholdet skulle bli behandlet på en annen måte. En ovn som ikke fungerer ved innflytning, vil jo i realiteten ha samme betydning for leietakeren som den ville hatt dersom den skulle gå i stykker etter et års leietid. Det er heller ingen grunn til at leietakeren skal ha lenger tid på seg til å reklamere i et slikt tilfelle enn han ville hatt ved innflytning. For mangler som må antas å ha foreligget allerede da leietaker flyttet inn, og som senere materialiserer seg fysisk, vil bestemmelsen i husleieloven § 2-8 komme til anvendelse. I slike tilfeller vil leietakeren ikke kunne bebreides for ikke å ha oppdaget forholdet tidligere, men det vil likevel løpe en frist for ham til å reklamere.

De typiske mangler som leietaker vil kunne påberope seg i tråd med husleieloven § 5-7, er imidlertid ikke helt sammenliknbare med mangler ved innflytning, eller mangler i for eksempel kjøpsforhold. De fleste av dem er nemlig knyttet til utleierens oppfyllelse av husleieavtalen, og gjelder plikter som utleieren enten fortløpende eller periodisk må utføre. For slike mangler vil det ofte være vanskelig å fastslå på hvilket tidspunkt det foreligger en mangel, og enn mer komplisert å si noe om når leietaker burde oppdaget mangelen.

⁷⁹ Jussens Venner 2010 side 186

Felles for alle reklamasjonsregler er at kreditors krav faller bort som følge av for sen reklamasjon. En slik tilnærming er uheldig for så vidt gjelder de krav leietakeren kan gjøre gjeldende etter husleieloven § 5-7. At leietakeren skal kunne miste sitt krav på misligholdsbeføyelser fordi han ikke reklamerer raskt på f. eks. manglende vedlikehold, ville være en lite praktisk løsning. Man kan si at selve vedlikeholdsplikten i seg selv er en løpende plikt, som ut fra regelen den er hjemlet i kan gjøres gjeldende på ethvert tidspunkt mellom leieforholdets begynnelse og slutt. Å utforme en reklamasjonsbestemmelse som passer til et slikt krav vil nok være en vanskelig øvelse. Sett fra en annen side, ville det også være galt dersom for sen reklamasjon kunne medføre at utleiers plikter helt faller bort. Utleiers plikter gjelder ifølge husleieloven §§ 5-1 til 5-3 «i leietiden».

Utleiers vedlikeholdsplikt etter husleieloven § 5-3 første ledd tjener godt som eksempel. Det ytre vedlikeholdet, dvs. maling av vegger og tak, skift av vinduer mv, er utleiers ansvar. Vedlikehold av denne typen er i sin natur periodisk. Det er selvfølgelig ikke nødvendig å male en leilighet årlig. Det ville være urimelig å kreve av utleieren at han må utføre vedlikehold av boligen etter leietakerens forgodtbefinnende. Etter rettingsbestemmelsen i husleieloven § 2-10 plikter utleieren å rette mangelen innen rimelig tid etter at det er fremsatt krav om det. For fysiske mangler som oppstår underveis i leieforholdet, sier forarbeidene at utleier ikke plikter å rette slike mangler «[f]ør det ut fra en håndverksmessig vurdering er behov for det».⁸⁰ For rettingsbeføyelsen er det for det første klart at leietaker må si ifra for å kunne benytte seg av den. For det andre har ikke leietaker noe krav på at slik retting må skje umiddelbart.

De andre mangelskravene som leietaker kan benytte husleieloven § 5-7 for å gjøre gjeldende, følger i hovedsak samme «fremgangsmåte»: De består i realiteten av feil som leietaker må oppdage mens de skjer for at det skal være naturlig å gjøre dem gjeldende. for eksempel bestemmelsen i husleieloven § 5-2 om ro og orden i husrommet. Dersom naboen støyer på natten, er det ikke naturlig å kreve retting dersom leietaker har et godt sovehjerte og ikke merker noe til støyen. Om derimot en enkelthendelse hvor en ungdomsfest i etasjen over holder leietakeren våken en natt, vil det heller ikke være naturlig å gjøre krav gjeldende mot utleier før forholdene eventuelt skulle gjenta seg over tid. Leietakeren avgjør selv om han vil gjøre mangelen gjeldende.

En eventuell plikt til å reklamere for leietaker, ville etter lovens system blitt en plikt til innen rimelig tid å gi melding til utleieren om brudd på løpende plikter. Det vil her være av betydning hvordan man karakteriserer utleierens mislighold, og leietakers dertil hørende

⁸⁰ Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 185, NOU 1993:4 side 139

reklamasjonsplikt. Siden utleiers plikter er løpende, er det naturlig at også leietakers plikt til å reklamere følger samme mønster: Hvis utleier på et tidspunkt ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, vil han (såfremt leietaker ikke klager) også misligholde denne plikten om en måneds tid dersom han ikke foretar seg noe. Det er liten grunn til å anta at leietakers manglende reklamasjon skulle gi utleier rett til å forholde seg passiv.

5.4.4 Utleiers kunnskap og eieransvar

Når leieforholdet begynner, er det å forvente at utleier har kunnskap om hvorvidt boligen er i den stand som leietaker kan kreve etter avtalen. Dersom mangler oppstår underveis i leieforholdet, er ikke en slik forventning like naturlig, da utleier ikke må forventes å undersøke boligen underveis i leieforholdet i noen stor utstrekning. Utleier må da også varsle leietaker innen rimelig tid før han skal foreta tilsyn, jf. husleieloven § 5-6 tredje ledd. På denne bakgrunn er det lite rimelig at utleieren skal kunne kreves for mislighold han ikke har kunnskap om. Parelius skriver at «[e]n mangel ikke kan medføre konsekvenser for utleier før han faktisk har blitt gjort kjent med mangelens eksistens. (...)»⁸¹ Jeg er enig i dette. Når utleier har et så vidt strengt objektivt ansvar for boligens stand også underveis i leieforholdet, vil det være rimelig at leietaker ikke kan gjøre mangelskrav gjeldende for tiden før reklamasjonen framsettes.

Et annet moment er at utleier som eier av boligen må bære den økonomiske ulempen ved mangler, som f. eks. tapte fremtidige leieinntekter og eventuelt verditap på boligen. Dette innebærer at et eventuelt mangelskrav fra leietaker ikke nødvendigvis kommer som noen overraskelse på utleieren. Det har lite for seg å legge til rette for at en mangel utleier måtte rettet uansett, ikke skulle rettes for en aktuell leietaker som etter forholdene har meldt fra om mangelen senere enn en reklamasjonsfrist krever.

5.4.5 Leietakers plikt til å varsle utleier om skader på husrommet

Husleieloven § 5-5 gir leietakeren en plikt til å melde fra til utleier ved hvis han oppdager skader på boligen. Dersom skaden må utbedres uten opphold, krever bestemmelsen at leietaker «straks» plikter å melde fra til utleier. For andre skader som oppdages, plikter leietakeren å melde fra «innen rimelig tid». Begrepet «skade» må her forstås som fysiske skader på boligen, og er følgelig snevrere enn mangelsbegrepet i husleieloven § 5-7. Plikten til å melde fra til utleier er begrunnet med lojalitetshensyn, dvs. at leietakeren plikter å ivareta utleiers interesser. Etter bestemmelsen plikter leietakeren å melde fra om alle skader han oppdager. Dette taler for at det ved fysiske skader (som undertiden også vil kunne være mangler utleier plikter å rette) ikke er behov for en særlig reklamasjonsregel.

⁸¹ Parelius (2010) side 157

5.4.6 Misligholdsbeføyelsene krever varsel fra leietaker

Selv om husleieloven § 5-7 ikke i seg selv gir leietakeren noen oppfordring til å reklamere på mangler, vil de enkelte misligholdsbeføyelsene likevel kreve aktivitet fra leietaker.

Retting er den primære misligholdsbeføyelsen ved mangler som oppstår i leietiden. Det følger implisitt av husleieloven § 2-10 tredje ledd at det må «fremsettes krav» om retting. Leieavslag etter husleieloven § 2-11 kan også fra utleiers side avverges ved at utleier har krav på å få rette mangelen i tråd med husleieloven § 2-10 annet ledd. Dette fordrer som sagt at leietaker varsler utleier om misligholdet og gjør krav gjeldende. Videre følger det av deponeringsregelen i husleieloven § 3-8 at leietakeren må gi utleieren melding om begrunnelsen for deponeringen og en 14 dagers frist på å medvirke til den.

Dersom leietaker skulle gjøre et hevingskrav gjeldende, vil kravet til vesentlig mislighold vanskelig kunne anses oppfylt dersom utleier ikke i forkant har blitt gitt muligheten til å rette mangelen. Også heving må følgelig kreve aktivitet i forkant fra leietaker.

5.4.7 Passivitet og foreldelse

Selv uten en reklamasjonsregel i husleieloven § 5-7 vil leietaker etter en tid kunne miste sitt krav etter alminnelige passivitetsprinsipper eller konkludent atferd, samt at kravet kan foreldes etter reglene i foreldelsesloven. Tiden som må gå før disse reglene kommer til anvendelse, er imidlertid lenger enn det som kreves etter vanlige reklamasjonsregler, så det er nok ikke særlig praktisk for partene å ta slike prinsipper i betraktning.

5.4.8 Leietaker bør oppfordres til å reklamere

Som vist ovenfor, er det ikke sikkert at det er behov for en egen reklamasjonsregel for mangler som oppstår i leietiden, særlig ikke ved fysiske skader. Et problem som likevel melder seg, er de bevismessige problemene som kan oppstå som følge av at leietaker ikke klart har en oppfordring om å gjøre gjeldende mangelskrav.

Når leietakeren skal levere tilbake boligen, kommer mangelsreglene i lovens kapittel 10 til anvendelse. Da er det lett å se for seg at utleier gjør gjeldende krav om dekning av nødvendige utgifter ved utbedring av mangler som foreligger ved utflytning. Hvis leietaker har oppdaget en mangel, men har valgt å ikke gjøre krav gjeldende, vil han kunne ha problemer med å bevise at han ikke selv er skyld i mangelen. Det at leietaker ikke har reklamert, vil være et moment som taler mot at utleier skal bære ansvaret.

Leietakere flest ønsker nok å ha et sunt forhold til utleieren sin, og vil av den grunn kanskje ikke ha et ønske om å kreve at utleier retter mangler. Kanskje er manglene av en slik art at leietaker føler at han ikke har noe å vinne på å gjøre dem gjeldende, eller kanskje manglene gjelder deler av boligen som leietakeren ikke benytter seg av. I sin tid kan dette føre til at utleier påberoper seg mangelen ved leieforholdets avslutning.

Av den grunn kunne det vært hensiktsmessig å klart oppfordre leietaker til å reklamere, slik at ansvaret for mangler som oppstår i leietiden kan avgjøres så tidlig som mulig. Den bevismessige situasjonen vil som oftest være best når vurderingen skal skje så tidlig som mulig etter at mangelen viser seg. En hovedregel om at leietaker automatisk blir ansvarlig hvis han ikke reklamerer, ville vært sterkt urimelig, men det hadde vært en idé å i det minste informere leietakeren i lovs form om mulige følger av at han ikke gjør gjeldende mangler som oppstår i leietiden.

6 Avslutning

Husleielovens regler om reklamasjon er i mine øyne et kompromiss mellom mer generelle kontraktsrettslige regler, og de forbrukerrettslige hensyn som beskytter leietakeren. Jeg mener likevel at det er grunn til å se på muligheten av å få hensynet til leietaker sterkere frem i loven.

En mulig løsning på vanskelighetene med å formulere treffende reklamasjonsregler for boligleieforhold, kunne vært å ha et separat regelsett for leieforhold med profesjonelle utleiere. Det vil gå godt overens med øvrig lovgivning gitt til vern av forbrukeren. Det burde i alminnelighet stilles strengere krav til de store profesjonelle boligaktørene enn til privatpersoner.

Dagens frist har den baksiden at det er vanskelig å angi en noenlunde sikker forståelse av hva som vil være rettidig reklamasjon. Dette gjør det vanskelig for partene å anvende regelen i praksis. Nå har vi fått ny rettspraksis fra Høyesterett om forbrukervernets betydning utenfor forbrukerkjøpslovens område. Jeg mener det er grunn til å følge med på utviklingen i praksis fra de lavere domstoler og husleietvistutvalg, og vurdere behovet for eventuelle endringer i lovteksten. Men det får være opp til lovgiver.

Litteraturliste

Lover og forskrifter

- 1939 Lov om husleie (husleieloven) av 16. juni 1939 nr. 6 (opphevet)
- 1988 Lov om kjøp (kjøpsloven) av 13. mai 1988 nr. 27
- 1989 Lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere (håndverkertjenesteloven) av 16. juni 1989 nr. 63
- 1992 Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93
- 1997 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43
- 1999 Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999 nr. 17
- 2000 Forskrift om husleietvistutvalget, Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag (HTU-forskriften) av 28. september 2000 nr. 1020
- 2002 Lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven) av 21. juni 2002 nr. 34

Traktater

- CISG United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods, Wien 11. april 1980

Forarbeider

Husleieloven:

NOU 1993:4 *Lov om husleieavtaler*

Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) *Om lov om husleieavtaler (husleieloven)*

Forbrukerkjøpsloven:

Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) *Om lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven)*

Kjøpsloven:

Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) *Om A Kjøpslov B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11 april 1980*

Rettspraksis

Høyesterett:

Rt. 1933 s. 1218

Rt. 2010 s. 103

Rt. 2011 s. 1768

Rt. 2012 s. 1779

Lagmannsrettene:

LH-2013-192787

Tingrettene:

TOSLO-2006-12899

Oslo tingretts dom av 8. desember 2012 (upublisert, med saksnummer 12-136195TVI-OTIR/03)

Avgjørelser fra Husleietvistutvalget, etter saksnummer: (søkbart på <http://www.htu.no>)

HTU 2010/20008

HTU 2010/20020

HTU 2010/27

HTU 2010/384

HTU 2011/061

HTU 2012/84

HTU 2012/265

HTU 2013/261

HTU 2013/297 (ikke publisert p.t.)

HTU 2013/541

HTU 2013/824

HTU 2014/277

Litteratur

Hagstrøm, Viggo i samarbeid med Magnus Aarbakke. *Obligasjonsrett*. 5. opplag. Oslo, 2009.

Kobbe, Harald S, Henriette Løken Berle og Anders Pind. *Kobbes kommentarer til husleieloven*. 1. utgave. Oslo, 2000.

Parelius, Line og Sverre Bragdø-Ellenes. *Husleieavtaler*. 2. utgave. Oslo, 2010.

Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 5. utgave. Stavanger, 2009

Monsen, Erik. *Om reklamasjonsregler, passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser*. I: Jussens Venner. (2010), s. 147-203

Anderssen, Harald Benestad. *Den relative reklamasjonsfristen ved mangler ved eiendomskjøp - med utblikk til Norden*. I: Lov og Rett. (2010), s. 324-343

Rapporter

Juss-Buss. *Årsrapport for Juss-Buss 2013.*(2014) Rapporten kan finnes på URL:
<http://foreninger.uio.no/jussbuss/publikasjoner/arsrapporter/arsrapport-juss-buss-2013.pdf>

Husleietvistutvalget. *Årsmelding for 2013.*(2014) Årsmeldingen kan finnes på URL:
[http://www.htu.no/kunder/htu/htumm.nsf/lupgraphics/100414%20Arsmelding%202013.pdf/\\$file/100414%20Arsmelding%202013.pdf](http://www.htu.no/kunder/htu/htumm.nsf/lupgraphics/100414%20Arsmelding%202013.pdf/$file/100414%20Arsmelding%202013.pdf)

Statistisk Sentralbyrå. *Folke- og boligtellingsen, boliger, 19. november 2011.* Tabellen er å finne på følgende URL: <http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/fobbolig/hvert-10-aar/2013-02-26?fane=tabell&sort=nummer&tabell=127266>