

UiO : **Det juridiske fakultet**

# Leietakers vern mot oppsigelse fra utleier i boligleieforhold

En rettsdogmatisk analyse av reglene som utgjør leietakers oppsigelsesvern, med vekt på sentrale momenter i interesseavveiningen etter husleieloven § 9-8 andre ledd andre punktum.

Kandidatnummer: 592

Leveringsfrist: 18.05.2021

Antall ord: 17 324



# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING.....</b>	<b>1</b>
1.1	Tema og problemstilling .....	1
1.2	Aktualitet.....	1
1.3	Metode og rettskildebilde .....	2
1.3.1	Metode .....	2
1.3.2	Sentrale rettskilder .....	2
1.4	Begreper og avgrensninger .....	5
1.5	Fremstillingen videre .....	5
<b>2</b>	<b>UTLEIERS OPPSIGELSE AV LEIEAVTALEN .....</b>	<b>7</b>
2.1	Hvilke leieavtaler er oppsigelige for utleier? .....	7
2.2	Saklig oppsigelsesgrunn.....	8
2.3	Formkrav .....	9
2.3.1	Utgangspunkter.....	9
2.3.2	Krav til innhold.....	10
2.3.3	Krav til utforming .....	11
2.3.4	Er oppsigelser sendt på e-post i strid med skriftlighetskravet? .....	11
2.4	Leietakers protestadgang.....	13
2.4.1	Utgangspunkter.....	13
2.4.2	Når regnes oppsigelsen som mottatt? .....	13
2.4.3	Hva innebærer skriftlighetskravet?.....	14
2.4.4	«I strid med loven her» .....	15
2.5	Utleiers søksmålsbyrde .....	15
<b>3</b>	<b>RETTLIG PRØVING AV OPPSIGELSE .....</b>	<b>16</b>
3.1	Innledning .....	16
3.2	Hvilke organer kan prøve oppsigelsens gyldighet i første instans? .....	17
3.2.1	Utgangspunkter.....	17
3.2.2	Husleieloven § 12-5 andre ledd .....	17
3.2.3	Twisteloven § 6-2 (2) .....	17
3.2.4	Husleietvistutvalget .....	19
3.3	Oppsigelser som ikke kan settes til side .....	20
3.4	Tilsidesettelse som følge av at oppsigelsen er ulovlig.....	21
<b>4</b>	<b>MOMENTER I INTERESSEAVVEININGEN I LYS AV RETTSPRAKSIS OG HTU-PRAKSIS .....</b>	<b>23</b>

4.1	Innledning .....	23
4.2	Forhold på utleiers side .....	24
4.2.1	Utleieren skal bruke husrommet som bolig selv .....	24
4.2.2	Noen i utleiers husstand skal bruke boligen .....	25
4.2.3	Riving eller ombygging gjør at husrommet må fravikes.....	26
4.2.4	Leietakers mislighold .....	26
4.2.5	Andre saklige grunner .....	28
4.2.6	Utleier er ny eier av boligen .....	32
4.2.7	Utleiers forsøk på å avhjelpe ulemper for leietakeren.....	33
4.3	Forhold på leietakers side .....	34
4.3.1	Risikoen for å bli husvill .....	34
4.3.2	Personlige og økonomiske belastninger .....	34
4.3.3	Leieavtalen er gunstig.....	37
4.3.4	Hensynet til leietakerens husholdningsmedlemmer.....	38
4.3.5	Handlemåte og aktivitet.....	38
4.3.6	Tilbud om erstatningsbolig.....	40
4.3.7	Berettigede forventninger og partenes leieavtale .....	41
4.4	Betydningen av styrkeforholdet mellom partene .....	43
4.5	Bemerkninger til Husleietvistutvalgets praksis.....	45
<b>5</b>	<b>AVSLUTNING.....</b>	<b>46</b>
	<b>LITTERATURLISTE.....</b>	<b>47</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Tema og problemstilling

Temaet for denne oppgaven er leietakers vern mot oppsigelse fra utleier i boligleieforhold.

Leie av bolig er regulert i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven, husll.). Flere av lovens bestemmelser tar sikte på å ivareta et overordnet, politisk mål om at alle skal ha beskyttelse mot vilkårlig og urimelig behandling uavhengig av om de eier eller leier.<sup>1</sup> Dette bygger på en anerkjennelse av at boligen, som ramme for et hjem og dagligliv, har stor velferdsmessig betydning for leietaker og hennes familie.<sup>2</sup> Leietakers vern mot oppsigelse fra utleier i boligleieforhold er en viktig bidragsyter til denne målsetningen. Vernet kommer til uttrykk i et sett med regler om formkrav, protestadgang, krav til saklig oppsigelsesgrunn og rettslig prøving av oppsigelsens saklighet og rimelighet. Oppgaven tar sikte på å gi en oversikt over innholdet i disse reglene.

Oppgaven konsentrerer seg særlig om husleieloven § 9-8 andre ledd andre punktum, som fastsetter at oppsigelsen skal settes til side «dersom retten ut fra en vurdering av begge parter forhold finner at den vil virke urimelig». Fremstillingen tar sikte på å gi en oversikt over sentrale momenter i interesseavveiningen sett i lys av nyere rettspraksis og praksis fra Husleietvistutvalget, og å drøfte hvorvidt Husleietvistutvalgets praksis samsvarer med husleielovens formål og de overordnede domstolars praksis.

## 1.2 Aktualitet

De siste årene har andelen som eier egen bolig sunket, mens andelen som leier bolig har økt. I dag er det over 900 000 personer som leier bolig i Norge.<sup>3</sup> Parallelt med at flere og flere leier har også den boligpolitiske debatten skutt fart. Flere aktører har rettet et kritisk blikk mot dagens husleielovgivning og ytret at denne ikke i tilstrekkelig grad ivaretar leietakers vern.<sup>4</sup> Dette illustrerer at husleielovens bestemmelser både angår og opptar stadig flere i dagens samfunn.

Husleietvistutvalget har en stadig viktigere rolle på husleierettens område. Utvalget behandler et stort antall tvister i boligleieforhold, og kun et fåtall av utvalgets avgjørelser bringes inn for tingrettene.<sup>5</sup> Når Stortinget nå har vedtatt at Husleietvistutvalget skal bli landsdekkende fra høsten 2021, vil tyngdepunktet av tvisteløsningen i boligleieforhold skje i husleietvistutvalgene

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 14.

<sup>2</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 98 og NOU 1993: 4 s. 12.

<sup>3</sup> Statistisk sentralbyrå (2021).

<sup>4</sup> Forbrukerrådet er blant de som foreslår at utleiers oppsigelsesmulighet burde begrenses ytterligere, se Forbrukerrådet (2021) s. 77.

<sup>5</sup> Husleietvistutvalget (2021) s. 20 og s. 30.

i første instans.<sup>6</sup>

Husleieloven opererer i et leiemarked bestående av ulike typer boliger, og utleiere med ulik motivasjon for å leie ut. Differensieringen mellom boligtype og utleiekategori har betydning for leietakers og utleiers stilling i rimelighetsvurderingen. I 2020 stod privatpersoner<sup>7</sup> for mesteparten av utleien i Bergen, Trondheim, Stavanger og Tromsø. Disse leier enten ut en bolig i det huset de selv bor i, eller en annen ekstrabolig. Private gårdeiere eller gårdsselskap som driver utleie i større skala er den mest fremtredende utleiekategorien i Oslo, og den nest største i de overnevnte byene. Utleiersiden består også av kommuner og studentskipnader samt personer som leier ut til familie eller andre bekjente.<sup>8</sup>

### **1.3 Metode og rettskildebilde**

#### **1.3.1 Metode**

Oppgaven er rettsdogmatisk. Rettens kompetanse til å sette en oppsigelse til side som urimelig etter den någjeldende loven er i liten grad berørt i tungtveiende rettskilder. En del av fremstillingen vil derfor bære preg av at mindre vektige rettskilder, som underrettspraksis, Husleietvistutvalgets praksis og reelle hensyn får en mer fremtredende rolle ved fastleggingen av gjeldende rett. Disse, og andre sentrale rettskilder innenfor oppgavens tema, skal gjennomgås i det følgende.

#### **1.3.2 Sentrale rettskilder**

Husleieloven er den sentrale rettskilden, særlig lovens kapittel 9 og bestemmelsene i §§ 9-5, 9-7 og 9-8. Den gamle husleieloven av 1939 er fremdeles aktuell innen temaet, ettersom både husll. § 9-5 andre ledd og § 9-8 andre ledd er videreføring av den gamle husleieloven av 1939 § 38 første ledd.<sup>9</sup>

Husleielovens forarbeider<sup>10</sup> gir veiledning om hva lovgiver har ment om bestemmelsenes nærmere innhold, og vil tillegges stor vekt. Forarbeidene inneholder også uttalelser om lovens formål som er viktige tolkningsmomenter ved fastleggelsen av innholdet i leietakers oppsigelsesvern.

---

<sup>6</sup> Prop.1 S (2020–2021) s. 219-220 jf. Innst. 16 S (2020–2021) s. 71-72.

<sup>7</sup> Som leier ut til andre enn slekt og venner.

<sup>8</sup> Statistisk sentralbyrå (2020).

<sup>9</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 199 og s. 201.

<sup>10</sup> NOU 1993: 4, Ot.prp. nr. 82 (1997–1998).

Ved utformingen av husleieloven ble det lagt vekt på å harmonisere loven med øvrig kontraktlovgivning.<sup>11</sup> Det er derfor relevant å se hen til alminnelig avtalerett og alminnelige kontraktsrettslige prinsipper. Ettersom reglene om leietakers oppsigelsesvern er ufravikelige i leietakers disfavør, er partenes avtalefrihet begrenset på dette området. Leieavtalen vil likevel være en betydningsfull rettskilde i flere sammenhenger innenfor oppgavens tema.

Fremstillingen vil suppleres med rettspraksis. Bruken av rettspraksis vil være særlig fremtredende i oppgavens kapittel 4 om momenter i interesseavveiningen. Dette skyldes at husll. § 9-8 andre ledd andre punktum er skjønnsmessig. Lovgiver har gitt domstolene i oppgave å foreta de konkrete vurderingene og dermed fastlegge det nærmere innholdet.

Det foreligger ingen dommer der Høyesterett foretar en vurdering av oppsigelsens gyldighet i boligleieforhold etter den någjeldende husleieloven.<sup>12</sup> Derfor vil jeg i stedet anvende praksis fra underinstansene, fortrinnsvis fra lagmannsrettene. Utgangspunktet er at underrettspraksis har liten selvstendig rettskildemessig verdi, men at den kan ha betydning på områder der det er lite eller ingen høyesterettspraksis.<sup>13</sup> Den omfattende rettsskapende virksomhet underinstansene gjør, kan gi dommene stor grad av argumentasjonsverdi.<sup>14</sup>

Det finnes en del høyesterettspraksis og underrettspraksis etter husleieloven av 1939 § 38 første ledd, som fortsatt er av betydning.<sup>15</sup> Urimelighetskriteriets dynamiske karakter gjør imidlertid at eldre rettspraksis kan ha en begrenset rekkevidde med tanke på å klargjøre hvor terskelen for urimelighet ligger i dag. Dommene må i alle fall leses i sammenheng med den tiden de ble avsagt i, og jeg vil fortrinnsvis anvende nyere rettspraksis som gir veiledning om momenters relevans og vekt der det er mulig.

En rekke tvister om oppsigelsers gyldighet avgjøres av Husleietvistutvalget.<sup>16</sup> Utvalgets avgjørelser er en relevant rettskilde innenfor husleieretten, men har liten selvstendig rettskildemessig verdi. Forvaltningspraksis tillegges vekt «i den utstrekning de kan tas som uttrykk for, eller ha gitt seg utslag i, en fast og konsistent praksis».<sup>17</sup> I HR-2007-1592-A avsnitt 45 fant Høyesterett

---

<sup>11</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 15.

<sup>12</sup> Det nærmeste man kommer er HR-2019-1637-U. Høyesteretts ankeutvalg kom til at lagmannsrettens begrunnelse var mangelfull, og påla lagmannsretten å avsi ny dom.

<sup>13</sup> Eckhoff (2001) s. 162.

<sup>14</sup> Andenæs (2009) s. 96-97.

<sup>15</sup> NOU 1993: 4 s. 168.

<sup>16</sup> Utvalgets avgjørelser offentliggjøres etter at partenes navn er tatt bort, jf. HTU-forskriften § 19 (2), og inneholder et sammendrag av partenes påstander og utvalgets begrunnelse for resultatet.

<sup>17</sup> HR-2005-2000-A avsnitt 45.

grunn til å legge en «viss» vekt på Forbrukertvistutvalgets praksis. I den grad en fast og konsistent praksis lar seg konstatere i Husleietvistutvalgets avgjørelser, vil disse betraktningene ha overføringsverdi.<sup>18</sup>

Uavhengig av om praksisen oppfyller de krav som Høyesterett har oppstilt, kan det slås fast at Husleietvistutvalgets praksis har stor argumentasjonsverdi på husleierettens område, og dette gjør at avgjørelsene kan utgjøre en viktig rettskildefaktor. Den faglige kompetanse og innsikt som utvalget har opparbeidet seg innenfor husleierettslige tvister vitner om at avgjørelsene holder god kvalitet, og at argumentasjonen kan være et eksempel til etterfølgelse – også for domstolene.<sup>19</sup>

Utvalget er satt sammen av en nøytral saksleder som oppfyller vilkårene for å være tingrettsdommer, et utvalgsmedlem fra leietakersiden og et utvalgsmedlem fra utleiersiden. Oppsigelsessaker avgjøres av fullt utvalg. Denne sammensetningen er egnet til å vekke tillit og legitimitet blant aktørene på leiemarkedet, og gir et inntrykk av at i alle fall de enstemmige avgjørelsene bygger på standpunkter som kompetente jurister fra leietaker- og utleiersiden deler.<sup>20</sup>

Innenfor juridisk teori om husleieretten og leietakers oppsigelsesvern er Wyller, Parelius og Bragdø-Ellenes, og Kobbe, Løken og Pind sentrale bidragsytere.<sup>21</sup> En del har nokså kortfattede fremstillinger av interesseavveiningen etter husll. § 9-8 andre ledd andre punktum. Av teori som mer inngående drøfter momenter i interesseavveiningen har vi Lilleholts særavhandling,<sup>22</sup> som må sies å være en klassiker innen temaet for oppgaven.

Bruken av reelle hensyn vil komme til uttrykk som argumenter på utleier og leietakers side, og brukes som supplement der lovteksten, forarbeidene og rettspraksis ikke gir tilstrekkelig veiledning, eller fører til et urimelig resultat.

Husleieloven er ikke uberørt av internasjonale rettskilder. Ettersom de ikke kommer på spissen innenfor oppgavens tema, har jeg valgt å ikke gå inn på disse rettskildene.

---

<sup>18</sup> Som en statlig etat under Kommunal- og moderniseringsdepartementet er Husleietvistutvalget formelt sett underlagt den utøvende makt. Foruten årlige tildelingsbrev fra departementet, er Husleietvistutvalget er ikke underlagt annen politisk styring i form av instruks eller rundskriv. Departementet kan heller ikke endre utvalgets avgjørelser.

<sup>19</sup> Andenæs (2009) s. 99.

<sup>20</sup> HTU-forskriften § 4 (1), (3), (4), (6).

<sup>21</sup> «Boligrett» (2009), «Kommentar til husleieloven» (2020), «Husleieavtaler» (2010), «Kobbes kommentarer til husleieloven» (2000).

<sup>22</sup> «Oppseiingsvernet i bustadleigeforhold» (1979).

## 1.4 Begreper og avgrensninger

Husleieloven gjelder for «avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag», og regulerer både leie av lokaler og leie av bolig.<sup>23</sup> Ettersom jeg skal ta for meg leietakers oppsigelsesvern i *boligleieforhold*, vil leie av lokaler falle utenfor fremstillingen. En bolig i husleielovens forstand er et «husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse».<sup>24</sup> At husrommet skal brukes til beboelse innebærer at det skal benyttes som bolig for privatpersoner til alminnelig opphold. Så lenge det er mer enn bare en helt ubetydelig del av husrommet som skal brukes på denne måten, vil leieavtalen regnes som en boligleieavtale.<sup>25</sup> Avtaler med ferie- eller fritid som bruksformål, faller utenfor husleielovens virkeområde.<sup>26</sup>

I leieavtaler om enkelt beboelsesrom har leietakeren ikke et vern mot utleiers oppsigelse og faller dermed utenfor oppgavens fremstilling.<sup>27</sup> Oppgaven avgrenser også mot fremleietakers oppsigelsesvern. Særreglene i husleielovens kapittel 11 drøftes heller ikke særskilt i oppgaven.

Til tross for at forliksrådene står for en stor del av tvisteløsningen mellom utleier og leietaker i boligleieforhold, drøftes ikke forliksrådets saksbehandling eller kompetanse utover de utgangspunktene som oppstilles i oppgavens punkt 3.2. Bakgrunnen for dette er at dommer avsagt i forliksrådene ikke er rettskildemessig egnet til å fastlegge innholdet i interesseavveiningen.<sup>28</sup> Videre vil den forestående utvidelsen av Husleietvistutvalget medføre at forliksrådet ikke lenger skal mekle og avgjøre husleierettslige tvister i boligleieforhold.

## 1.5 Fremstillingen videre

Samtidig som husleieloven skal bidra til at leietakere kan ha en stor grad av botrygghet i leieforholdet, skal husleieloven også bidra til å etablere et fungerende og tilfredsstillende utleiemarked. En balansert husleielov som tar hensyn til utleiers interesser er en forutsetning for at det skal være attraktivt å leie ut, og derfor må reglene også ta høyde for utleieres ønske om fleksibilitet, lønnsomhet og forsvarlig utnyttelse av eiendommen som leies ut.<sup>29</sup> Avveiningen mellom utleiers behov for fleksibilitet og leietakers behov for botrygghet er fremtredende i reglene om utleiers oppsigelse.

---

<sup>23</sup> Husleieloven § 1-1 første og siste ledd.

<sup>24</sup> Husleieloven § 1-1 siste ledd første punktum.

<sup>25</sup> NOU 1993: 4 s. 100.

<sup>26</sup> Husleieloven § 1-1 fjerde ledd andre punktum.

<sup>27</sup> Jf. husleieloven §§ 9-5 siste ledd, 9-7 siste ledd første punkt, 9-8 siste ledd første punktum.

<sup>28</sup> I motsetning til i husleietvistutvalgene, stilles det ikke faglige krav til forliksrådenes dommere. Når forliksrådet har kompetanse til å avsi dom, stilles det beskjedne krav til begrunnelse.

<sup>29</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 15.



Som fremstillingen i det følgende vil vise, er det en rekke leieavtaler som er oppsigelige fra utleiers side. Utleierens reelle oppsigelsesmulighet er likevel sterkt begrenset i loven. Det må foreligge en bestemt oppsigelsesgrunn som utleier kan påberope seg, og oppsigelsen må utformes i tråd med lovens krav for å være gyldig. For at oppsigelsens lovlighet og rimelighet skal bli gjenstand for rettslig prøving, må leietakeren protestere i tide, og utleieren må deretter ta ut søksmål innen fristen. Disse reglene er tema i oppgavens kapittel 2.

Formålet med oppgavens kapittel 3 er å gjøre rede for utgangspunktene rundt rettens prøving av oppsigelsers gyldighet. Her vil jeg undersøke hvilke organer som kan prøve oppsigelsers gyldighet i første instans, samt redegjøre for innholdet i rettens prøving av om oppsigelsen er lovlig, og hva det innebærer at oppsigelsen ikke kan settes til side fordi den skyldes vesentlig mislighold fra leietakeren.

Selv om retten kommer til at oppsigelsen er lovlig, skal den likevel prøve om oppsigelsen vil virke urimelig ut fra en vurdering av begge parters forhold. Dette innebærer at en utleier som sier opp leieavtalen i tråd med husleielovens regler ikke har et ubetinget krav på at leietakeren flytter. Leietakerens stilling i møte med oppsigelsen vil da bero på den interesseavveiningen som retten foretar. Interesseavveiningen er tema i oppgavens kapittel 4.

## 2 Utleiers oppsigelse av leieavtalen

### 2.1 Hvilke leieavtaler er oppsigelige for utleier?

En forutsetning for at utleier i det hele tatt kan si opp leietakeren, er at leieavtalen er oppsigelig for utleieren. At avtalen er tidsbestemt eller tidsubestemt har betydning for når leieavtalen er oppsigelig for utleiers del. Det vil derfor kort redegjøres for de to avtaletypene. Skillet mellom avtaletypene har også betydning i interesseavveiningen.<sup>30</sup>

En leieavtale er tidsubestemt dersom det ikke er fastsatt en opphørsdato i avtalen.<sup>31</sup> De tidsubestemte leieavtalene opphører normalt ved at en av partene sier den opp. Tidsubestemte leieavtaler er *oppsigelige* for utleier med mindre noe annet er avtalt.<sup>32</sup>

En leieavtale er tidsbestemt dersom den angir et tidspunkt som leieforholdet skal opphøre på uten forutgående oppsigelse.<sup>33</sup> Det er i utgangspunktet ikke adgang til å inngå tidsbestemte leieavtaler for bolig for kortere tid enn tre år, men bestemmelsen åpner for unntak.<sup>34</sup> Et felles-trekk ved boligtypene som det er gjort unntak for, er at det dreier seg om leieforhold der det oppstår en særlig nærhet mellom utleieren og leietakeren, og at utleier ofte er en privatperson som leier ut ledig areal i tilknytning til eget hjem. Unntaksregelen er derfor et godt eksempel på hvordan lovgiver søker å ta særlig hensyn til utleiekategorier som anses å ha en særlig sårbar utleiervilje.<sup>35</sup>

Da husleieloven trådte i kraft var hovedregelen at en tidsbestemt leieavtale ikke kunne sies opp av noen av partene, og en eventuell mulighet til å si opp leieavtalen måtte følge av partenes avtale.<sup>36</sup> Som følge av at mange leietakere ikke kjente til at en tidsbestemt leieavtale ikke kunne sies opp uten særskilt avtale, ble husll. § 9-2 første og andre ledd endret i 2009.<sup>37</sup> Endringen innebar at en tidsbestemt leieavtale var oppsigelig i leietiden så lenge utleieren ikke hadde opplyst om noe annet. Dette kommer til uttrykk i husll. § 9-2 første ledd annet punktum, som fastsetter at utleieren skriftlig må opplyse om at leieavtalen ikke kan sies opp i leietiden. Dersom utleier ikke opplyser om dette, fastsetter bestemmelsens andre ledd at leieavtalen kan sies opp

---

<sup>30</sup> Se oppgavens punkt 4.3.7.

<sup>31</sup> Husleieloven § 9-1 andre punktum. Leieavtalen anses også som tidsubestemt dersom utleieren urettmessig påberoper seg en tidsavgrensning, jf. husleieloven § 9-3 siste ledd. Leieavtalen går over til å bli tidsubestemt dersom leietaker blir boende i leiligheten i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren sender en skriftlig flytteoppfordring, jf. husleieloven § 9-2 andre ledd.

<sup>32</sup> Husleieloven § 9-5 første ledd.

<sup>33</sup> Husleieloven § 9-2 første ledd.

<sup>34</sup> Husleieloven § 9-3 første ledd andre punktum og tredje punktum bokstav a og b.

<sup>35</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 107.

<sup>36</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) s. 28.

<sup>37</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) s. 29.

i leietiden. Leieavtalen kan også sies opp «dersom det er avtalt».

Ordlyden taler for at utleiers brudd på opplysningsplikten har samme konsekvens for begge parter oppsigelsesmulighet. Både Parelius og Wyller har pekt på at dette korresponderer dårlig med bestemmelsens formål, og tar til orde for at bestemmelsen skal tolkes innskrenkende slik at brudd på oppsigelsesplikten kun gir leietakeren en oppsigelsesmulighet.<sup>38</sup> Resultatet av en slik tolkning er at leieavtalen forblir uoppsigelig for utleier når hun ikke har opplyst om noe annet. Den eneste muligheten utleier har for å sikre seg oppsigelsesmulighet i tidsbestemte leieavtaler, er dermed ved å uttrykkelig avtale seg til det.

## 2.2 Saklig oppsigelsesgrunn

En leietaker som har oppsigelsesadgang, kan si opp leieavtalen uten å oppgi en grunn, med mindre annet er avtalt i leieavtalen.<sup>39</sup> Utleieren har ikke den samme muligheten til å si opp leieavtalen vilkårlig. Utgangspunktet etter § 9-5 andre ledd er at en tidsubestemt leieavtale om bolig bare kan sies opp av utleieren dersom en av de opplistede oppsigelsesgrunnene i bokstav a til d foreligger. Regelen gjelder etter sin ordlyd for de tidsubestemte leieavtalene, men vil også gjelde for de tidsbestemte leieavtalene der partene skriftlig har avtalt at den skal kunne sies opp av utleier i leietiden.<sup>40</sup> Fremstillingen i det følgende vil derfor omfatte de oppsigelige leieavtalene.

Husll. § 9-5 andre ledd anses som en videreføring av kravet til saklig grunn som gjaldt etter husleieloven av 1939 § 38 første ledd.<sup>41</sup> Lovgiver har i den någjeldende loven beholdt det generelle kravet om saklig grunn, i tillegg til å oppstille tre spesielle oppsigelsesgrunner som alltid vil anses som akseptable. Partene kan også tenkes å ha avtalt at utleierens oppsigelse skal begrunnes i andre eller færre oppsigelsesgrunner enn de som følger av husleieloven. Med mindre den nevnte avtalen er mindre gunstig for leietakeren enn etter husll. § 9-5 andre ledd, vil det være avtalen som angir hvilke oppsigelsesgrunner utleieren lovlig kan påberope seg.<sup>42</sup>

Den første oppsigelsesgrunnen er at «husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden», jf. bestemmelsens bokstav a. Denne har samme ordlyd som husll. § 9-3 første ledd bokstav b og skal tolkes på tilsvarende måte. Etter denne er det et krav at boligen skal brukes som fast bopel. Planlagt bruk som reservebolig, fritidsbolig, pendlerbolig

---

<sup>38</sup> Wyller (2020) note 565, Parelius (2009) s. 93-94.

<sup>39</sup> Antitetisk tolkning av husleieloven § 9-4.

<sup>40</sup> Husleieloven § 9-2 andre ledd.

<sup>41</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 199.

<sup>42</sup> Husleieloven § 1-2 og Wyller (2020) note 604.

eller lignende faller dermed utenfor. Det stilles også krav til at utleieren planlegger å ta boligen i bruk for seg selv eller husstandsmedlemmer straks etter at oppsigelsestiden utløper. Oppsigelsesgrunnen kan derfor ikke påberopes i tilfeller der den planlagte bruken ligger langt frem i tid eller er av en mer abstrakt karakter.<sup>43</sup>

Utleieren kan etter bestemmelsens bokstav b si opp leieavtalen i tilfeller der riving eller ombygging gjør at husrommet må fravikes. En forutsetning for at utleier kan påberope seg denne oppsigelsesgrunnen er at det foreligger «reelle ombyggings- eller rivingsplaner som kan gjennomføres innen rimelig tid». Dette innebærer at utleier må ha fått rive- eller byggetillatelse etter plan- og bygningsloven.<sup>44</sup> Vilkåret om at husrommet må fravikes er ikke oppfylt «dersom leieren kan fortsette å bruke husrommet, uten at dette skaper særlige vansker med gjennomføringen (...)».<sup>45</sup>

Utleier kan etter bestemmelsens bokstav c påberope seg leietakers mislighold av leieavtalen som oppsigelsesgrunn. Dersom leietakeren har misligholdt leieavtalen på en *vesentlig* måte, kan utleieren heve leieavtalen etter husll. § 9-9 eller påberope vesentlig mislighold som grunnlag for at oppsigelsen ikke kan settes til side, jf. husll. § 9-8 andre ledd tredje punktum.

Utleier kan etter bestemmelsens bokstav d si opp leieavtalen hvis det foreligger en annen saklig grunn til å gjøre det. Formålet med denne bestemmelsen er å fange opp andre oppsigelsesgrunner enn de som er uttrykkelig nevnt i bokstav a til c. Kravet om saklig grunn innebærer både at oppsigelse skal ha en konkret grunn, og at den oppgitte grunnen skal ha en viss vekt.<sup>46</sup> På den måten vil åpenbart grunnløse oppsigelser falle utenfor. Det påhviler domstolene å slå fast hvilke grunner som anses å være saklige.<sup>47</sup> Rettspraksis etter den tidligere husleieloven oppstiller en lav terskel for å anse en oppsigelse som saklig begrunnet.<sup>48</sup>

## 2.3 Formkrav

### 2.3.1 Utgangspunkter

Husll. § 9-7 første og andre ledd stiller en rekke krav til hvordan utleiers oppsigelse skal utformes både i form og i innhold. Det følger av husll. § 9-7 tredje ledd at oppsigelsen er ugyldig

---

<sup>43</sup> NOU 1993: 4 s. 167 og 165.

<sup>44</sup> NOU 1993: 4 s. 167 og HR-2018-373-U.

<sup>45</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 199.

<sup>46</sup> NOU 1993: 4 side 167.

<sup>47</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 99.

<sup>48</sup> Se Wyller (2009) s. 368 og Parelius (2010) s. 208. I oppgavens punkt 4.2.5 vil jeg komme med flere eksempler på hva som utgjør saklig grunn.

dersom den ikke følger disse kravene. At oppsigelsen er ugyldig innebærer at den er uten rettsvirkning. Leietakeren kan da se bort fra oppsigelsen og fortsette leieforholdet frem til utleieren eventuelt fremsetter en ny, og gyldig oppsigelse.<sup>49</sup>

Velger imidlertid leietakeren å flytte i henhold til oppsigelsen, regnes den som godtatt på tross av sine formfeil.<sup>50</sup> Leietakeren blir da avskåret fra å påberope seg at oppsigelsen er ugyldig som følge av formfeil senere. Tilsvarende gjelder når leietakeren velger å protestere på en oppsigelse som ikke oppfyller formkravene.<sup>51</sup>

### 2.3.2 Krav til innhold

Utleierens begrunnelse for å gå til oppsigelse skal fremgå av oppsigelsen.<sup>52</sup> Det vil være tilstrekkelig at utleieren oppgir at oppsigelsen for eksempel skyldes leietakers mislighold, eller en mer generell årsak. Den oppgitte grunnen må imidlertid være reell. Dersom utleieren oppgir uriktige opplysninger om oppsigelsesgrunnen vil det sidestilles med tilfeller der oppsigelsesgrunnen ikke fremgår av oppsigelsen overhodet.<sup>53</sup> Poenget med å stille krav til begrunnelse er at leietakeren skal gis en mulighet til å ta stilling til om hun vil protestere eller ikke.<sup>54</sup>

Lovgiver ønsket også at oppsigelsen fra utleier skal informere leietakeren om hennes rettigheter når hun blir sagt opp.<sup>55</sup> Derfor skal oppsigelsen opplyse leietakeren om muligheten for å protestere på oppsigelsen innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Videre skal den angi rettsvirkningen av å ikke protestere innen fristen, som er at leietaker ikke lenger kan påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, og at utleieren kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.<sup>56</sup> Det stilles imidlertid ikke krav til at utleieren uttrykkelig henviser til husll. § 9-8 eller tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2.<sup>57</sup>

---

<sup>49</sup> NOU 1993: 4 s. 171.

<sup>50</sup> Husleieloven § 9-7 tredje ledd andre punktum.

<sup>51</sup> NOU 1993: 4 s. 171.

<sup>52</sup> Husleieloven § 9-7 andre ledd første punktum.

<sup>53</sup> NOU 1993: 4 s. 171.

<sup>54</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 101.

<sup>55</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 101.

<sup>56</sup> Husleieloven § 9-7 andre ledd andre og tredje punktum.

<sup>57</sup> Wyller (2009) s. 356.

### 2.3.3 Krav til utforming

Etter husll. § 9-7 første ledd skal oppsigelsen fra utleier være «skriftlig». Det følger av forarbeidene at formålet med kravet til skriftlighet er at leietakeren må få «klar beskjed om at utleieren vil ha slutt på avtalen», og at skriftlighet ellers er nyttig av «bevismessige grunner».<sup>58</sup> Utover dette gir forarbeidene ikke veiledning om hva kravet går ut på i praksis, men det kan slås fast at en oppsigelse sendt per brev eller telefaks oppfyller kravet til skriftlighet.<sup>59</sup>

### 2.3.4 Er oppsigelser sendt på e-post i strid med skriftlighetskravet?

I takt med den økende bruken av elektronisk kommunikasjon i samfunnet, har det blitt stilt spørsmål ved om skriftlighetskravet tillater at oppsigelsen blir sendt til leietaker på e-post.

På grunn av husleielovens system kommer dette spørsmålet sjeldent på spissen. Når leietaker protesterer på en oppsigelse sendt på e-post, er hun uansett avskåret fra å gjøre formfeil gjeldende senere, og i en sak om oppsigelsens lovlighet og rimelighet vil retten ikke av eget tiltak prøve om formfeilene er oppfylt.<sup>60</sup> I disse tilfellene er ofte hensikten med skriftlighetskravet godt ivaretatt – leietaker har jo tilsynelatende mottatt oppsigelsen uten å være i tvil om hvem som er avsenderen. I tillegg får leietakeren en rettslig prøving av om oppsigelsen er lovlig og rimelig, dersom utleier tar ut søksmål i tide.

Spørsmålet kommer derimot på spissen dersom leietaker har mottatt en ellers formriktig oppsigelse på e-post som hun lar være å protestere på, enten fordi hun er av den oppfatning at oppsigelsen skal sendes i brevs form for å være gyldig, eller fordi hun ikke mottar oppsigelsen overhodet. Dersom denne oppsigelsen godtas etter husll. § 9-7, vil oppsigelsen være gyldig og leietakeren plikter å flytte i henhold til denne. Gjør hun ikke det, kan utleieren få leietakeren kastet ut av namsmyndighetene.<sup>61</sup> I denne sammenhengen er spørsmålet altså av avgjørende betydning for leietakers stilling.

Spørsmålet om e-post kan godtas eller ikke, er diskutert i juridisk teori og av departementet selv.

I forbindelse med utarbeidelsen av en endringslov på starten av 2000-tallet som tok sikte på å fjerne rettslige hindringer for elektronisk kommunikasjon i diverse lover, uttalte departementet

---

<sup>58</sup> NOU 1993: 4 s. 170-171.

<sup>59</sup> Parelius (2010) s. 20.

<sup>60</sup> Se punkt 2.3.1 og punkt 3.4.

<sup>61</sup> Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

at boliglovenes krav til skriftlighet ikke anses å være til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon. Husleieloven ble trukket frem som en av flere lover som allerede åpner for elektronisk kommunikasjon, og ble på bakgrunn av dette ikke foreslått endret. Videre uttalte departementet at «skriftlighet» må forstås som et teknologinøytralt begrep.<sup>62</sup> Departementet ga med dette uttrykk for at e-postkommunikasjon alltid vil godtas der husleieloven oppstiller et skriftlighetskrav.

I juridisk teori er tilnærmingen til spørsmålet mer nyansert. Kobbe legger til grunn at e-post «trolig må være tilstrekkelig» for å oppfylle lovens formkrav.<sup>63</sup> Parelius mener det er «grunn til å tro at skriftlighetskravet også på husleierettens felt etter omstendighetene kan anses for oppfylt også ved bruk av e-post».<sup>64</sup> Wyller mener at spørsmålet om elektronisk kommunikasjon skal tillates må vurderes konkret opp mot den enkelte regel. Når det gjelder utleiers oppsigelse, er kravet til skriftlighet «så innarbeidet og viktig del av leiers oppsigelsesvern» at det må en lovendring til for å sidestille e-post med brev eller annet papirbasert dokument.<sup>65</sup>

I 2015 ba Leieboerforeningen om en klargjøring av skriftlighetskravet fra departementets side. I brevet gir departementet sin tilslutning til Wyllers synspunkt, og legger til grunn at en lovendring eller avklaring i domstolene vil være nødvendig dersom e-post skal godtas for oppsigelser fra utleier. Videre uttalte departementet at uttalelsene fra departementet i forbindelse med endringsloven har begrenset rettskildemessig verdi ettersom de er å anse som etterarbeider.<sup>66</sup>

Spørsmålet er heller ikke direkte berørt i rettspraksis, men i 2011 tok Borgarting lagmannsrett stilling til om leietakers protest som ble sendt per e-post oppfylte skriftlighetskravet i husll. § 9-8 første ledd første punktum.<sup>67</sup> Retten kom til at leietakers protest måtte anses som formriktig på bakgrunn av reelle hensyn, og utleiers begjæring om fravikelse ble nektet fremmet.<sup>68</sup> Retten la vekt på at hensynet til leietakers oppsigelsesvern ikke gjør seg gjeldende på samme måte for protestene som for skriftlighetskrav i saker om utleiers oppsigelse. Med dette antyder retten at det i alle fall vil være en høyere terskel – om ikke helt utelukket – å tillate en oppsigelse fra utleier som er sendt til leietaker på e-post.

---

<sup>62</sup> Ot.prp.nr. 108 (2000–2001) s. 165.

<sup>63</sup> Kobbe (2000) s. 459.

<sup>64</sup> Parelius (2010) s. 203 med henvisning til HR-2010-957-U hvor Høyesterett godtok at en ankeerklæring ble sendt til retten per e-post.

<sup>65</sup> Wyller (2009) s. 358.

<sup>66</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2015).

<sup>67</sup> LB-2011-14823.

<sup>68</sup> Saken gjaldt utleiers begjæring om tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c. Etter denne må retten blant annet ta stilling til om leietakers protest samsvarer med husleielovens krav.

Til tross for at kjennelsen ikke berører skriftlighetskravet i husll. § 9-7 direkte, gir den tilslutning til at spørsmålet om hvorvidt elektronisk kommunikasjon skal godtas bør skje på bakgrunn av en konkret vurdering opp mot den bestemmelsen i husleieloven saken gjelder, de formål som bestemmelsen har til hensikt å oppnå og omstendighetene for øvrig. I denne vurderingen vil hensynet til leietakers oppsigelsesvern veie tungt.

Etter gjeldende rett er det ikke dekning for å sidestille e-postkommunikasjon med brev i enhver sammenheng etter husll. § 9-7. Både juridisk teori, departementets tolkning, betraktningene i LB-2011-14823 og reelle hensyn trekker i denne retningen.

## **2.4 Leietakers protestadgang**

### **2.4.1 Utgangspunkter**

En leietaker som har blitt sagt opp, kan angripe oppsigelsen ved å protestere på den. Leietakers protestadgang følger av husll. § 9-8 første ledd første punktum, som fastsetter at protesten må fremsettes skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Av andre punktum fremgår det at dersom leietaker ikke har protestert mot oppsigelsen i samsvar med dette, kan hun ikke påberope seg at oppsigelsen er «i strid med loven her».

Som vi så i punkt 2.3.1 kan leietakeren velge å ignorere en oppsigelse fra utleier som ikke oppfyller formkravene i husll. § 9-7, ettersom den er ugyldig og ikke tillegges noen rettsvirkning. Mottar leietakeren derimot en formriktig oppsigelse vil det være risikabelt for leietakeren å forholde seg passivt til denne dersom hun ønsker å få bli boende i leieobjektet. Det at leietaker ikke har protestert på en formriktig oppsigelse innen fristen utgjør særlig tvangsgrunnlag, slik at utleieren kan begjære utkastelse dersom leietakeren ikke flytter ved oppsigelsestidens utløp.<sup>69</sup>

I det følgende skal det redegjøres for når leietakers frist for å protestere begynner å løpe, hva kravet til skriftlighet innebærer og hva som menes med at leietakeren ikke kan påberope seg at oppsigelsen er «i strid med loven her» dersom hun ikke protesterer. Når det gjelder beregningen av protestfristen, fastsetter husll. § 1-6 at frister i loven skal beregnes etter reglene i domstolloven §§ 146, 148 og 149. Disse gjennomgås ikke nærmere i oppgaven.

### **2.4.2 Når regnes oppsigelsen som mottatt?**

Protestfristen begynner å løpe når oppsigelsen er mottatt av leietakeren.<sup>70</sup> Det følger av forarbeidene at spørsmålet om hvilket tidspunkt oppsigelsen har kommet frem skal «avgjøres på

---

<sup>69</sup> Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

<sup>70</sup> Husleieloven § 9-8 første ledd første punktum.



grunnlag av de alminnelige avtalerettslige reglene», og at rettstilstanden etter husleieloven av 1939 forblir uendret.<sup>71</sup>

Ettersom oppsigelser tar sikte på å «skape en rett for avgiveren og en plikt for adressaten», er oppsigelser å anse som påbud innenfor avtaleretten.<sup>72</sup> Utgangspunktet er at et påbud forplikter så fort det er kommet frem til mottakeren. Dette innebærer at oppsigelsen må ha kommet så langt at leietakeren «under normale omstendigheter vil ha hatt muligheten å gjøre seg kjent med innholdet».<sup>73</sup> Det er imidlertid ikke et krav at mottakeren faktisk har gjort seg kjent med innholdet, fordi det ville føre til at mottakeren enkelt kunne unndra seg oppsigelsen ved å bevisst ikke gjøre seg kjent med innholdet.

Når oppsigelsen er sendt som rekommandert brev, oppstår spørsmålet om denne kan anses mottatt allerede på det tidspunktet som meldeseddelen kommer frem til mottakeren, eller på et senere tidspunkt. I en rekke saker etter husleieloven 1939 § 7 har Høyesterett lagt til grunn at oppsigelsen må anses mottatt av leietakeren når meldesedel fra postverket er kommet fram til henne og hun har hatt rimelig tid til å hente brevet. Dersom utleieren vet eller burde vite at leietakeren ikke har fått kjennskap til oppsigelsen, inntreer det dessuten en plikt for utleier til aktivt forsøke å bringe oppsigelsen til leietakerens kjennskap ved å varsle henne om denne.<sup>74</sup> Protestfristen skal da regnes fra det tidspunktet leietakeren blir varslet.<sup>75</sup>

### 2.4.3 Hva innebærer skriftlighetskravet?

Det stilles ingen andre formkrav til protesten utover at den skal være skriftlig.<sup>76</sup> Selv om ordlyden er likelydende med husll. § 9-7 første ledd, kan det ikke legges til grunn at skriftlighetskravet materielt sett går ut på det samme for protestene som for oppsigelsene fra utleier. Dette skyldes at skriftlighetskravene i de to bestemmelsene er satt for å ivareta ulike formål.

Formålet med å kreve skriftlig protest er at leietaker «blir tvunget til å tenke grundig gjennom innsigelsen», og at eventuelle misforståelser mellom partene kan oppklares.<sup>77</sup> I LB-2011-14823 kom lagmannsretten til at skriftlighetskravet ikke var til hinder for at leietaker kunne sende

---

<sup>71</sup> NOU 1993: 4 s. 170-171.

<sup>72</sup> Woxholth (2017) s. 65.

<sup>73</sup> Woxholth (2017) s. 75.

<sup>74</sup> Rt-1961-638, Rt-1988-579 (168-88), Rt-1992-717.

<sup>75</sup> Wyller (2009) s. 360.

<sup>76</sup> Husleieloven § 9-8 første ledd første punktum.

<sup>77</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 104.

protesten på e-post. Lagmannsretten la vekt på hensynet til leietakers oppsigelsesvern og omstendighetene i den konkrete saken.<sup>78</sup>

Leietakeren vil kunne gjøre gjeldende at protesten er sendt i tide selv om den blir forsinket eller ikke kommer riktig fram så lenge hun har sendt protesten på en forsvarlig måte.<sup>79</sup> At protesten sendes på e-post vil nok anses forsvarlig i leieforhold der partene helt eller delvis kommuniserer på e-post fra før.<sup>80</sup>

#### 2.4.4 «I strid med loven her»

En leietaker som ikke protesterer på en formriktig oppsigelse i samsvar med husleielovens krav er etter husll. § 9-8 første ledd andre punktum avskåret fra å «påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven her». Ordlyden tilsier at leietaker med dette mister enhver innsigelse mot oppsigelsen fra utleier, men det følger av forarbeidene at dette skal forstås som en henvisning til at utleiers oppsigelse må ha saklig grunn og ikke virke urimelig for leietakeren. Dette innebærer at leietakeren mister adgangen til å få en rettslig prøving av oppsigelsens lovlighet og rimelighet på et senere tidspunkt.<sup>81</sup> Leietakeren kan likevel tenkes å ha andre innsigelser mot oppsigelsen i behold på tross av at hun ikke protesterte i tide, herunder avtalerettslig ugyldighet.<sup>82</sup>

### 2.5 Utleiers søksmålsbyrde

Når en leietaker har protestert på oppsigelsen, faller oppsigelsen bort om ikke utleier tar ut søksmål mot leietakeren innen tre måneder etter at protestfristen løp ut for leietakeren.<sup>83</sup> Fristen avbrytes ved at utleieren sender prosesskriv som reiser saken slik at fristen avbrytes etter domstoloven § 146 andre ledd.<sup>84</sup> Selv om oppsigelsen faller bort dersom utleier ikke tar ut søksmål innen fristen, er det ikke noe i veien for at utleier i stedet sender en ny oppsigelse etter at søksmålsfristen er utløpt.<sup>85</sup>

---

<sup>78</sup> Se punkt 2.4.1.

<sup>79</sup> Husleieloven § 1-5.

<sup>80</sup> I LB-2011-14823 mente retten mente hun derfor hadde grunn til å tro at det var en akseptabel kommunikasjonsmåte mellom partene. Selv om det ikke var avgjørende for resultatet, bemerket retten at det aldri var noen tvil om at leietaker var avsender av den aktuelle e-posten.

<sup>81</sup> NOU 1993: 4 s. 172.

<sup>82</sup> Wyller (2009) s. 365.

<sup>83</sup> Husleieloven § 9-8 første ledd tredje punktum.

<sup>84</sup> Tvisteloven § 18-3 (1).

<sup>85</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 105.

### 3 Rettslig prøving av oppsigelse

#### 3.1 Innledning

Etter 1939-loven § 38 første ledd skulle retten sette til side en oppsigelse hvis den var usaklig eller urimelig. På bakgrunn av at 1939-lovens ordning ble ansett som en balansert avveining av leietakers og utleiers interesser, foreslo departementet at «disse reglene videreføres uten store endringer».<sup>86</sup> Videreføringen kommer til uttrykk i husll. § 9-8 andre ledd første og andre punktum: «Retten skal prøve om oppsigelsen er lovlig, og om den eventuelt skal settes til side. Oppsigelsen skal settes til side dersom retten ut fra en vurdering av begge parters forhold finner at den vil virke urimelig.»

Når leietaker protesterer på oppsigelsen, og utleier tar ut søksmål for å få stadfestet oppsigelsen, skal retten foreta en todelt prøving av oppsigelsen. Retten skal ta stilling til om det foreligger en lovlig oppsigelsesgrunn. Hvis retten finner at en slik grunn foreligger, skal den ut ifra en interesseavveining vurdere om oppsigelsen må settes til side fordi den vil virke urimelig for leietakeren.<sup>87</sup> Departementet omtaler rettens plikt til å sette til side en oppsigelse som vil virke urimelig overfor leietaker som «kjernen i oppsigelsesvernet».<sup>88</sup> At oppsigelsen settes til side innebærer at den anses som ugyldig, og ikke får virkning etter sitt innhold.<sup>89</sup>

Retten har imidlertid ikke adgang til å sette en oppsigelse til side dersom oppsigelsen skyldes «vesentlig mislighold» fra leietakeren.<sup>90</sup> Dette skyldes at lovgiver gjennom hevingsbestemmelsen i husll. § 9-9 har anerkjent at utleieren har aktverdige grunner til å bringe leieforholdet til opphør dersom leietakeren gjør seg skyldig i mislighold av det art og omfang som beskrives i hevingsbestemmelsens bokstav a til e.

Det er ikke uvanlig at partene har en klausul i leieavtalen om at betalingsmislighold skal utgjøre et særlig tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav a. Dersom leietaker har misligholdt sin plikt til å betale leie, kan leieforholdene avsluttes ved utkastelse av leietaker, med mindre leietakeren gjør opp for seg innen utkastelsen finner sted.<sup>91</sup> Her trenger ikke utleier å gå veien om oppsigelse eller heving for å bringe leieforholdet til opphør, noe som er spesielt praktisk dersom betalingsmisligholdet ikke var vesentlig. Da ville utleieren uansett

---

<sup>86</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 102.

<sup>87</sup> Wyller (2009) s. 367.

<sup>88</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 98.

<sup>89</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 102.

<sup>90</sup> Husleieloven § 9-8 andre ledd tredje punktum jf. § 9-9 første ledd bokstav a til e.

<sup>91</sup> Tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav a andre punktum.

ikke hatt tilstrekkelig grunnlag for å heve, samtidig som utleier heller ikke hadde hatt noen garanti for at en oppsigelse av leietaker ville blitt stadfestet i retten.<sup>92</sup>

## **3.2 Hvilke organer kan prøve oppsigelsens gyldighet i første instans?**

### **3.2.1 Utgangspunkter**

Husll. § 9-8 annet ledd fastsetter at «retten» har kompetanse til å sette en oppsigelse til side. «Retten» vil enten være Husleietvistutvalget, forliksrådet eller tingretten i første instans. Formålet med den videre fremstillingen er å redegjøre for reglene som angir når forutgående behandling i forliksrådet og Husleietvistutvalget er påkrevd og ikke.

### **3.2.2 Husleieloven § 12-5 andre ledd**

Forholdet mellom husleietvistutvalgene og forliksrådene kommer til uttrykk i husll. § 12-5 andre ledd. Bestemmelsen innebærer at forliksrådet blir erstattet av Husleietvistutvalget i områder der slikt utvalg er opprettet.<sup>93</sup> I disse områdene vil behandling i Husleietvistutvalget være påkrevd så lenge det «følger av rettergangslovgivningen at behandling i forliksrådet ellers ville være nødvendig».<sup>94</sup> I det følgende skal det derfor redegjøres for når forliksrådsbehandling anses påkrevd etter tvistelovens regler.

### **3.2.3 Tvisteloven § 6-2 (2)**

Forholdet mellom forliksrådene og tingretten er regulert i tvisteloven § 6-2 (2). Utgangspunktet etter denne bestemmelsen er at behandling i forliksrådet er påkrevd i saker om formuesverdier. Dersom en slik sak sendes direkte til tingretten uten forutgående behandling i forliksrådet, skal tingretten henvise saken til forliksrådet for behandling der.<sup>95</sup>

Dersom tvistesummen er minst 200 000 kroner og begge parter er representert ved advokat, er forliksrådsbehandling derimot ikke påkrevd.<sup>96</sup> Det samme gjelder dersom ideelle interesser er fremtredende for saksøkeren. Saksøker, i dette tilfellet utleier, kan da velge å bringe saken direkte til tingretten uten at saken først er behandlet i forliksrådet.<sup>97</sup> Tilsvarende, dersom leieob-

---

<sup>92</sup> Parelius (2010) s. 194.

<sup>93</sup> Det følger av HTU-forskriften § 3 (1) at virkeområdet per dags dato omfatter Oslo, Trøndelag, og store deler av Viken og Vestland fylke. Etter forskriften § 3 (2) jf. husll. § 12-5 tredje ledd har HTU kompetanse til å behandle husleietvister fra hele landet der klagen fremmes av en leietaker som er forbruker, mot en utleier som driver utleievirksomhet som næring. I tvister om oppsigelse fra utleier ligger søksmålsbyrden på utleieren, slik at denne bestemmelsen sjeldent får betydning i saker om oppsigelsens gyldighet.

<sup>94</sup> Husleieloven § 12-5 andre ledd første punktum.

<sup>95</sup> Tvisteloven § 4-2 første punktum.

<sup>96</sup> Tvisteloven § 6-2 (2) a).

<sup>97</sup> Ot.prp. nr. 51 (2004–2005) s. 379.

jektet ligger innenfor Husleietvistutvalgets virkeområde, kan utleier velge å bringe saken direkte til tingretten uten forutgående behandling i Husleietvistutvalget.

For å avgjøre om saken gjelder formuesverdier eller ideelle interesser, skal det foretas en objektiv vurdering som tar utgangspunkt i de interessene saken representerer for saksøkeren eller den ankende part. At saken gjelder formuesverdier behøver ikke bety at det skal være mulig å sette en prislapp på kravet – det er tilstrekkelig at kravet «har penger eller noe annet av økonomisk verdi som objekt». Dersom saken gjelder begge deler er det «naturlig å ta utgangspunkt i hva som fremtrer som sakens dominerende karakter».<sup>98</sup>

I HR-2013-713-U (Husleiekjennelsen) tok Høyesterett stilling til om en sak om oppsigelsens gyldighet og skyldig leie i boligleieforhold gjaldt ideelle interesser eller formuesverdier. Leietakeren som var blitt sagt opp hadde over lengre tid misligholdt sin plikt til å betale husleie. Tingretten kom til at oppsigelsen var gyldig, og utleieren fikk også medhold i kravet om skyldig leie. Leietakers anke til lagmannsretten ble nektet fremmet med henvisning til at ankesummen var for lav.<sup>99</sup> Beslutningen ble anket videre til Høyesterett, som kom til at saken gjaldt ideelle interesser for leietakeren. Høyesterett argumenterte med at leietaker er gitt en særskilt lovgi-  
verbeskyttelse gjennom husleieloven i oppsigelsessaker, som tilsier at kravet til ankesum «ikke gjelder tvister om huseiers oppsigelse av slike leiekontrakter».<sup>100</sup>

Ettersom leietaker var den ankende part i den aktuelle saken, er kjennelsen ikke et prejudikat for saker der utleier er den ankende part. Vurderingen av om saken gjelder formuesverdier eller ideelle interesser skjer hovedsakelig ut ifra saksøkeren eller den ankende parts ståsted, og når utleieren er den som må ta ut søksmål, er det de interesser som saken representerer for utleier som vil være utslagsgivende. Utleierens subjektive oppfatning om dette er derimot ikke avgjørende, men «hva folk flest vil føle i en tilsvarende situasjon».<sup>101</sup>

LB-2016-136494 gir et eksempel på en vurdering ut fra utleiers ståsted. Saken gjaldt anke over beslutning om ikke å henvise en sak til Husleietvistutvalget. Utleier hadde sagt opp leietakeren på grunn av mislighold og et ønske om å disponere eiendommen selv, og etter at leietakeren protesterte reiste utleieren sak direkte for tingretten. Tingretten kom til at saken gjaldt ideelle interesser, og avslo å henvise saken til husleietvistutvalget. Leietakers anke over beslutningen ble forkastet i lagmannsretten.

---

<sup>98</sup> NOU 2001: 32 B s. 809.

<sup>99</sup> Vurderingen av om saken gjelder formuesverdier eller ideelle interesser har betydning etter tvisteloven § 29-13 (1).

<sup>100</sup> HR-2013-713-U avsnitt 18.

<sup>101</sup> HR-2005-1349-U (Trampolinekjennelsen).

Ettersom utleieres ønske om å si opp en leieavtale kan bero på ulike forhold, hvor både ideelle og økonomiske interesser gjør seg gjeldende i ulik grad, kan det ikke oppstilles noen generell regel om utleiers oppsigelse gjelder formuesverdier eller ideelle interesser.<sup>102</sup> Den angitte oppsigelsesgrunnen, utleieboligens art, og øvrige omstendigheter vil imidlertid kunne gi en anvisning om hva som fremtrer som sakens dominerende karakter. De ideelle interessene vil gjerne være mer fremtredende for utleier der oppsigelsen er begrunnet med ønsket om å bruke leieobjektet selv, enn der oppsigelsen er begrunnet med salg av boligen med ønske om en fortjeneste som ikke vil være mulig å oppnå dersom boligen selges med det eksisterende leieforholdet. På samme måte vil det at utleieren driver med utleie som næringsvirksomhet tilsi at saken i hovedsak dreier seg om formuesverdier.

Det er altså ikke gitt at forutgående behandling i forliksrådet, eller Husleietvistutvalget dersom leieforholdet ligger innenfor utvalgets virkeområde, er påkrevd i saker om oppsigelsers gyldighet i boligleieforhold. Dersom saken i hovedsak angår ideelle interesser for utleieren, kan hun etter tvl. § 6-2 (2) ta ut søksmål om stadfestelse av oppsigelse direkte til tingretten dersom hun ønsker det.<sup>103</sup>

### 3.2.4 Husleietvistutvalget

Husleietvistutvalget har kompetanse til å megle i og avgjøre tvister om rettigheter og plikter i boligleieforhold som reguleres av husleieloven av 1939 og av husleieloven av 1999 innenfor utvalgets geografiske virkeområde.<sup>104</sup>

Behandlingen av oppsigelsessaker innledes med at utleier sender inn en klage. Den avbryter tremånedersfristen for å ta ut søksmål.<sup>105</sup> Det stilles beskjedne krav til klagen, som etter HTU-forskriften § 6 (1) skal inneholde «partenes navn og adresse, leieforholdets adresse, en kort forklaring om hva saken gjelder og hva klageren krever (påstanden). Hver påstand skal begrunnes og være utformet som det resultatet parten vil at utvalget skal komme fram til.» Leietaker får deretter anledning til å inngi tilsvaret.<sup>106</sup>

---

<sup>102</sup> Wyller (2020) i note 655.

<sup>103</sup> Det følger imidlertid av Wyller (2009) s. 363 at adgangen til å gå direkte til tingretten etter tvl. § 6-2 ikke er så aktuelt i oppsigelsessaker.

<sup>104</sup> HTU-forskriften §§ 2, 3. Saker om oppsigelsers gyldighet er ikke uttrykkelig unntatt fra mekling, men oppsigelsessakenes karakter tilsier at det sjeldent er aktuelt med mekling. Forlikene er ikke offentlig tilgjengelige. På denne bakgrunn vil reglene om mekling ikke gjennomgås ytterligere i denne oppgaven.

<sup>105</sup> HTU-forskriften § 14 (1).

<sup>106</sup> HTU-forskriften § 7 (5) andre punktum.

Saksleder har ansvaret for at saken er tilstrekkelige opplyst før behandling finner sted. Partene har ansvaret for egen bevisføring. I oppsigelsessaker skal utleier og leietaker i tillegg alltid gis anledning til å uttale seg muntlig i felles møte.<sup>107</sup> Saker om oppsigelse skal behandles av fullt utvalg uavhengig av om leietaker har inngitt tilsvarende eller ikke.<sup>108</sup> Utvalgets avgjørelser kan bringes inn for tingretten for overprøving.<sup>109</sup>

### 3.3 Oppsigelser som ikke kan settes til side

Etter husll. § 9-8 andre ledd tredje punktum kan retten ikke sette en oppsigelse til side som ugyldig dersom den kommer til at oppsigelsen skyldes «vesentlig mislighold» fra leietaker.<sup>110</sup>

Lovteksten viser til husll. § 9-9 om utleiers hevingsrett, som inneholder en uttømmende oppregning av hva som skal regnes for vesentlig mislighold. Denne danner utgangspunktet for vurderingen av om det foreligger vesentlig mislighold, sammen med de pliktene leietaker har etter husleieloven og av leieavtalen. Innholdet i vesentlighetskravet er det samme for de to bestemmelsene, men rettsvirkningene er ulike. En heving innebærer et umiddelbart opphør av leieavtalen, mens ved en oppsigelse får leietakeren mer tid til å områ seg i oppsigelsestiden.

Det stilles strenge krav til hva som utgjør vesentlig mislighold. Det må sees hen til misligholdets karakter, omfang og varighet. Dreier det seg om flere former for mislighold skal disse sees under ett.<sup>111</sup> Heving vil være aktuelt dersom misligholdet både kvantitativt og kvalitativt er så omfattende at «det fremstår som nødvendig å bringe avtalen til opphør».<sup>112</sup> Finnes det andre måter å møte misligholdet på, tilsier dette at det ikke er nødvendig å bringe avtalen til opphør før mindre inngripende beføyelser er forsøkt.<sup>113</sup>

Dersom retten kommer til at leietakers mislighold når opp til denne terskelen, er leietakeren tilsynelatende helt unntatt fra oppsigelsesvernet. Et viktig spørsmål i denne sammenhengen, er hvorvidt det er adgang til å ta subjektive forhold i betraktning i vurderingen av om misligholdet er vesentlig, slik at leietakeren er sikret et visst minimumsvern.

En adgang til å ta subjektive forhold i betraktning følger ikke uttrykkelig av verken § 9-9 første

---

<sup>107</sup> HTU-forskriften § 12 (2) og (4) andre punktum.

<sup>108</sup> HTU-forskriften § 4 (6) andre punktum.

<sup>109</sup> HTU-forskriften § 13 (4).

<sup>110</sup> Dersom retten kommer til at misligholdet ikke er vesentlig, foretar den en vanlig prøving av om oppsigelsen er lovlig, og om den vil virke urimelig.

<sup>111</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 111.

<sup>112</sup> Wyller (2009) s. 371.

<sup>113</sup> Parelus (2010) s. 218, Wyller (2009) s. 371, Kobbe, Løken Berle og Pind (2000) s. 511.

ledd eller § 9-8 andre ledd tredje punktum. Det følger imidlertid av forarbeidene at dersom misligholdet bunner i en unnskyldelig rettsvillfarelse hos leietakeren, kan dette tilsi at det ikke regnes for å være vesentlig.<sup>114</sup>

Kobbe trekker frem at det tradisjonelt har blitt lagt vekt på hvor hardt misligholderen vil rammes ved heving,<sup>115</sup> eller i dette tilfellet – hvor hardt leietakeren vil rammes av oppsigelsen.<sup>116</sup> Wyller mener at dette er et hensyn som har hatt lite gjennomslagskraft i husleieretten, selv om domstolene har lagt vekt på hensynet i andre typer kontraktsforhold.<sup>117</sup> Spørsmålet er ikke endelig avklart i Høyesterett etter den någjeldende loven, men har blitt berørt i underrettspraksis. I LB-2006-117154 uttaler flertallet at dette hensynet bør kunne tillegges vekt på samme måte som ved heving i andre kontraktsforhold.

### **3.4 Tilsidesettelse som følge av at oppsigelsen er ulovlig**

Etter husll. § 9-8 andre ledd første punktum skal retten prøve om oppsigelsen er *lovlig*.

Retten vurdering av oppsigelsens lovlighet må sees i sammenheng med husll. § 9-5 andre ledd som oppstiller rammene for adgangen til å si opp leietakeren. Retten skal prøve om oppsigelsen er begrunnet, og videre om begrunnelsen kan forankres i minst én av de lovfestede oppsigelsesgrunnene som følger av husll. § 9-5 andre ledd eller leieavtalen dersom denne angir særskilte, saklige oppsigelsesgrunner. Er den ikke det, skal oppsigelsen settes til side.<sup>118</sup> I retten kan utleieren påberope seg andre og nye grunner for oppsigelsen enn de som følger av oppsigelsesbrevet, for eksempel forhold som har oppstått etter at oppsigelsen ble gitt.<sup>119</sup>

Uavhengig av om prøvingen skjer ut ifra oppsigelsesgrunnene i husll. § 9-5 andre ledd eller partenes leieavtale, skal retten prøve om oppsigelsesgrunnen som utleieren har påberopt seg faktisk foreligger.<sup>120</sup> Utgangspunktet i norsk rett er at det er kravstilleren, i dette tilfellet utleieren, som har bevisbyrden. Utleieren må dermed sannsynliggjøre at den påberopte oppsigelsesgrunnen er reell. For noen av oppsigelsesgrunnene angitt i § 9-5 er det fastsatt hvilken grad av planlegging og dokumentasjon som kreves for at grunnen kan anses å foreligge.<sup>121</sup> Ellers kreves alminnelig sannsynlighetsovervekt, slik at retten skal legge det mest sannsynlige faktum til

---

<sup>114</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 111.

<sup>115</sup> Kobbe (2000) s. 511.

<sup>116</sup> Lilleholt (1979) s. 119.

<sup>117</sup> Wyller (2009) s. 371.

<sup>118</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 102.

<sup>119</sup> NOU 1993: 4 s. 171.

<sup>120</sup> NOU 1993: 4 s. 172.

<sup>121</sup> Se punkt 2.2.



grunn.<sup>122</sup>

Flere leieavtaler kan være uoppsigelige for utleier.<sup>123</sup> Dersom oppsigelsen som er gjenstand for prøving viser seg å være gitt i et uoppsigelig leieforhold, bør oppsigelsen anses som ulovlig. Forarbeidene har ikke kommentert disse tilfellene spesifikt, men denne løsningen må antas å følge av en systemtolkning av husleieloven, og er også forenelig med prosessøkonomiske hensyn.<sup>124</sup> Både for leietaker og for utleier råder avtalefrihet knyttet til oppsigelsesadgangen, og denne avtalefriheten ville ikke ha medført noen realitet dersom den ikke fikk virkning etter sin hensikt.

Det kan også tenkes tilfeller der oppsigelsen som er gjenstand for prøving ikke oppfyller formkravene. Det følger av oppgavens punkt 2.3.1 at en leietaker som protesterer på en ellers formugyldig oppsigelse vil være avskåret fra å gjøre gjeldende formfeil i en eventuell tvist senere. Dette tilsier at formfeil ikke kan påberopes i en sak om oppsigelsens gyldighet etter gjeldende rett, og at retten heller ikke plikter å sette oppsigelsen til side som ulovlig i disse tilfellene.

---

<sup>122</sup> Backer (2015) s. 307

<sup>123</sup> Se oppgavens punkt 2.1.

<sup>124</sup> Se også Wyller (2009) s. 367.

## 4 Momenter i interesseavveiningen i lys av rettspraksis og HTU-praksis

### 4.1 Innledning

Selv om oppsigelsen er lovlig, skal retten etter husll. § 9-8 andre ledd andre punktum prøve om oppsigelsen vil virke urimelig for leietaker etter en vurdering av begge parters forhold. Ordlyden i bestemmelsen gir anvisning om en bred vurdering av forhold på utleier og leietakers side. Retten skal veie leietakerens ønske om å fortsette leieforholdet opp mot utleierens ønske om å bruke boligen på en annen måte. Interesseavveiningen skal skje ut fra forholdene på domstidspunktet, slik at det er adgang til å ta hensyn til omstendigheter som har oppstått etter at oppsigelsen er gitt.<sup>125</sup>

I motsetning til vurderingen av om oppsigelsen er lovlig, er det ikke mulig å fastlegge klare og entydige kriterier for når en oppsigelse skal settes til side som urimelig. Dette fremgår også av følgende uttalelse fra husleielovens forarbeider: «[d]et ligger i sakens natur at det er utelukket å stille opp sikre retningslinjer for det skjønnet domstolene må utøve».<sup>126</sup>

Avgjørelsen av om oppsigelsen skal settes til side beror dels på en rettslig standard, formulert som «urimelig». Rettslige standarder utgjør et nyttige verktøy for lovgiver: De kan brukes for å oppnå en ordlyd som er generell nok til å romme et stort antall tilfeller som det ikke er hensiktsmessig eller mulig å detaljregulere i lovteksten, men samtidig tydelig nok til å romme de åpenbare og forutsette tilfellene. I tillegg utgjør de begge en mekanisme som er tilpasset både normative og faktiske samfunnsendringer.<sup>127</sup>

Avgjørelsen av om oppsigelsen skal settes til side beror også på partenes forhold i den konkrete saken. Det er ikke tilstrekkelig at oppsigelsen vil virke urimelig for leietakeren isolert sett – den må fremstå urimelig ut fra en vurdering av begge parters forhold. Det som vil virke urimelig i én sak, er ikke nødvendigvis det i en annen sak, med et annet faktum og andre behov på hver sin side av vektskålen.

Selv om retten har fått hovedoppgaven med å fastlegge det nærmere innholdet, angir forarbeidene visse momenter som retten skal eller bør legge vekt på i rimelighetsvurderingen i husleielovens forarbeider. Det lovgiver har uttalt om momenter interesseavveiningen, vil anvendes aktivt i fremstillingen.

---

<sup>125</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 102.

<sup>126</sup> NOU 1993: 4 s. 168.

<sup>127</sup> Løvlie (2019) s. 141-142.

Forarbeidene er imidlertid ikke uttømmende, og gir jevnt over liten veiledning om hvordan momentene skal vektes. Fremstillingen suppleres derfor med rettspraksis. Husleietvistutvalgets praksis, Høyesterettspraksis og underrettspraksis vil brukes samlet der det ikke lar seg konstatere noen store uoverensstemmelser mellom praksisen og lovgivers formål med oppsigelsesvernet.

## 4.2 Forhold på utleiers side

Den eller de oppsigelsesgrunner som utleier har gjort gjeldende har en sentral plass i interesseavveiningen fordi de gir en nyttig anvisning om hvilke interesser som oppsigelsen representerer for utleieren. Som vi har sett, skal det ikke mye til for å anse oppsigelsesgrunnen som *saklig*. Det er først i rimelighetsvurderingen at retten vil ta stilling til om oppsigelsesgrunnen er tungtveiende nok, sett opp mot leietakerens behov. På bakgrunn av dette er fremstillingen i det følgende først delt inn etter oppsigelsesgrunnene opplistet i husll. § 9-5 andre ledd bokstav a, før jeg deretter går inn på andre momenter.

### 4.2.1 Utleieren skal bruke husrommet som bolig selv

Har utleieren sagt opp leietakeren fordi hun trenger husrommet til egne formål, vil det være et viktig moment i utleiers favør. Retten skal fremdeles vurdere hvor sterkt dette behovet fremstår for utleieren.<sup>128</sup> Dersom utleieren har et «legitimt behov for igjen å få disposisjonsretten over husrommet» vil det utgjøre et tungtveiende moment i hennes favør.<sup>129</sup>

I Rt-1956-1341 la Høyesterett stor vekt på at utleieren hadde et medisinsk begrunnet behov for å bruke boligen selv. At utleieren trenger boligen til å utføre arbeidet sitt, vil også utgjøre et sterkt behov. Dette var tilfellet i Rt-1949-480, hvor utleieren hadde sagt opp leietakeren med henvisning til at han trengte boligen selv, fordi han jobbet skift og trengte kort vei til jobb. Det vil også foreligge et stort behov dersom utleieren ønsker å flytte tilbake til den utleide boligen etter å ha gjennomgått et samlivsbrudd.<sup>130</sup> I samtlige saker gikk interesseavveiningen i utleiers favør.

Dersom utleier har behov for å flytte tilbake til boligen på grunn av en krevende økonomisk situasjon, og i tillegg mangler andre alternativer, vil dette veie tungt i utleiers favør. Dette er fremtredende i LB-2006-184623-2 hvor lagmannsretten stadfestet oppsigelsen. Retten uttalte

«B ser det som uaktuelt å benytte 3. etasje (...) som bolig for seg og ektefellen. (...) Med offentlige krav om alternativ rømningsveg og eventuelt sprinkelanlegg vil det trolig koste godt over 1 million kroner,

---

<sup>128</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 102.

<sup>129</sup> NOU 1993: 4 s. 168.

<sup>130</sup> LE-2006-189197.

noe han ikke har økonomi til. (...) Dessuten framstår leiligheten i 1. etasje som klart mindre attraktiv på grunn av trafikkstøy og innsyn fra gata. B har søvnproblemer på grunn av sjukdommen og er ømfintlig for støy.»

Utleieboligens art kan også si noe om hvor sterkt behov utleier har for å bruke leieobjektet selv. Et eksempel på denne type argumentasjon finnes i LH-2014-45290 som gjaldt oppsigelse av en leietaker i en sokkelleilighet som lå i eneboligen der utleier og hans familie bodde. Lagmannsretten uttalte at «[n]ormalt vil utleiers behov for å ta i bruk utleid husrom i en enebolig han selv bor i, fremstå sterkere enn behovet for å ta i bruk en utleid leilighet i en bygård». Oppsigelsen ble ikke satt til side som urimelig, selv om leietaker hadde en gunstig leieavtale, og befant seg i en vanskelig økonomisk situasjon. Lagmannsretten la avgjørende vekt på utleiers behov for det utleide arealet til seg og sin familie, som ønsket mer plass og bo-komfort.

Det samlede inntrykket av rettspraksis er at utleiers interesse i å bruke boligen selv gjennomgående anses som tungtveiende. Dersom utleieren behov fremstår sterkt og legitimt, vil hensynet til utleier ofte veie tyngre enn leietakers interesse i å få bli boende i leieobjektet. Dette gjelder i alle fall så fremt leietaker står i fare for å bli husløs.<sup>131</sup> Husleietvistutvalgets praksis gir i hovedsak uttrykk for det samme.<sup>132</sup> I en rekke avgjørelser uttaler Husleietvistutvalget i en standardformulering at det forhold at utleier skal benytte boligen til eget bruk både er en «saklig og rimelig grunn, og således et sterkt moment i klagers favør».<sup>133</sup>

#### 4.2.2 Noen i utleiers husstand skal bruke boligen

Dersom oppsigelsen er begrunnet med at noen i utleiers husstand skal benytte seg av boligen, vil dette også være et sterkt moment i utleiers favør, «men en slik interesse vil vanligvis ikke ha samme vekt som utleierens ønske om å bruke husrommet selv».<sup>134</sup>

Retten foretar en vurdering av husstandsmedlemmets behov for å ta i bruk boligen opp mot leietakers behov for å bli boende. Et fellestrekk ved faktum i dommene der oppsigelsen har blitt stadfestet er at det har gjort seg gjeldende spesielle behov, ønsker eller en særskilt tilknytning til leieobjektet for husstandsmedlemmet eller familien for øvrig. I LE-2014-17103 hadde leietakeren blitt sagt opp fordi utleiers 28 år gammel sønn skulle ta utleieboligen på familiegården

---

<sup>131</sup> Men det finnes unntak, se for eksempel Rt-1966-900.

<sup>132</sup> HTU-2019-838, HTU-2019-142, HTU-2010-9, HTU-2013-56. I HTU-2008-164 og HTU-2012-267 ble oppsigelsen imidlertid kjent ugyldig selv om utleieren hadde behov for å bruke boligen selv, da behovet fremstod svakere enn leietakerens behov.

<sup>133</sup> Se blant andre HTU-2010-47, HTU-2012-175, HTU-2012-189, HTU-2012-123, HTU-2013-593, HTU-2015-868. Samtlige ble stadfestet.

<sup>134</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 102.

i bruk som egen permanent bolig, og retten mente at sønnens tilknytning til gården var et spesielt sterkt moment.

Samme argumentasjon gjenfinnes i Husleietvistutvalgets avgjørelser. I HTU-2017-1194 la flertallet vekt på at familien på fire bodde trangt med voksne barn, og at familien dermed hadde et reelt behov for å benytte sokkelleiligheten selv. HTU-2013-593 gjaldt et leieobjekt på en eiendom som «har vært i familiens eie og har vært benyttet som bolig for familien eller andre siden 1958, da utleiers far bebygde denne».

Dersom behovet fremstår mer uklart, må utleiers interesse vike dersom leietakerens behov fremstår sterkere. I LB-2017-26466 kom lagmannsretten til at leietakers sterke behov for å fortsette leieforholdet klart gjorde det urimelig at hun må flytte fra leiligheten for at eierens sønn skulle flytte inn. Lagmannsretten la blant annet vekt på at utleieren heller kunne brukt sitt kontaktnett i eiendomsbransjen til å bistå sønnen med et annet botilbud. I HTU-2008-145 kom Husleietvistutvalget til at leietakers behov for å bli boende oversteg sønnens behov, og la vekt på at sønnen ikke så ut til å ha «en spesiell interesse i å bo i nettopp denne boligen».<sup>135</sup>

#### 4.2.3 Riving eller ombygging gjør at husrommet må fravikes

Gjennom husll. § 9-5 andre ledd bokstav b har lovgiver anerkjent at utleier kan ha et legitimt behov for å få tilbake disposisjonsretten over leieobjektet for å rive eller bygge om husrommet, så fremt arbeidet nødvendiggjør at leietaker flytter, og de nødvendige offentlige tillatelser foreligger. I rimelighetsvurderingen må retten ta stilling til hvor sterkt dette behovet er.

Et av de overordnede formålene med husleieloven er å ta hensyn til utleiers motivasjon for utleie, herunder utleiers interesse i å skape en «forsvarlig utnyttelse av den faste eiendommen». Videre har lovgiver ikke hatt til hensikt å gjøre utleie til en unødige byrdefull affære.<sup>136</sup> Leieobjektets tilstand og behovet for å gjennomføre arbeidene kan derfor si noe om hvor sterkt behovet for å gjennomføre arbeidene er, samt hvilke ulemper utleieren vil ha ved å ikke få gjennomføre tiltakene.

#### 4.2.4 Leietakers mislighold

Leietakers mislighold er et moment i interesseavveiningen.<sup>137</sup> Vurderingen av om leietaker i det hele tatt har misligholdt leieavtalen eller husleieloven hører innunder rettens prøving av om

---

<sup>135</sup> I HTU-2015-889 forelå et lignende saksforhold, men oppsigelsen ble ikke satt til side, da utvalget mente at utleieren hadde et sterkt nok behov for å leie ut akkurat denne boligen til sin sønn.

<sup>136</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 15.

<sup>137</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 102. Hvis retten kommer til at misligholdet er vesentlig, kan den ikke sette oppsigelsen til side, se oppgavens punkt 3.3.

oppsigelsen har saklig grunn. Det er først i rimelighetsvurderingen at retten ser hen til misligholdets alvorlighetsgrad, konsekvensene for naboer og for boligen, og om det er gitt advarsel slik at leietaker er gitt anledning til å endre adferd.<sup>138</sup> Dette er faktorer som sier noe om hvor tungtveiende utleiers interesse er i å bringe leieforholdet til opphør som følge av misligholdet.

Utleier kan gjøre misligholdet gjeldende ved å påberope det som eneste oppsigelsesgrunn, eller sammen med andre grunner og argumenter for at hun ønsker å avslutte leieforholdet. I de tilfellene der utleier ønsker å avvikle leieforholdet utelukkende på grunn av leietakers mislighold, står mislighold som oppsigelsesgrunn i en særstilling i interesseavveiningen. I motsetning til de øvrige oppsigelsesgrunnene er denne ikke knyttet til utleiers interesse i å bruke boligen til et annet formål, og konsekvensen av at oppsigelsen eventuelt stadfestes vil ofte være at boligen leies ut til noen andre. Utleiers behov går da først og fremst ut på å få slippe og leie ut til misligholderen.

Det som generelt kan konstateres om betydningen av mislighold i interesseavveiningen, er at dersom misligholdet ligger nært opp mot vesentlig mislighold, tilsier det at utleieren har en tungtveiende interesse i å avslutte leieforholdet.<sup>139</sup> Er misligholdet derimot av en mer bagatellmessig art, vil det ikke være et spesielt sterkt moment i utleiers favør.<sup>140</sup> At misligholdet fant sted for lenge siden på domstidspunktet, svekker også momentets tyngde.<sup>141</sup>

Dersom misligholdet dreier seg om husbråk som først og fremst rammer naboene og ikke utleieren selv, er ikke noe i veien for at retten legger en «viss vekt» på de øvrige brukernes interesse i å få ro og orden i eiendommen.<sup>142</sup> Utleieboligens art og hvem leietakeren leier bolig av, kan få betydning for hvordan husbråk vurderes i interesseavveiningen. Dette vil illustreres med to avgjørelser fra Husleietvistutvalget.

I HTU-2020-502 hadde leietakeren blitt sagt opp fra sin kommunale bolig som lå i et etablert boligstrøk. Kommunen begrunnet oppsigelsen med vesentlig mislighold ved at leietakeren hadde forårsaket ordensforstyrrelser med bråk, uro og narkotika. Utvalget mente det forelå mislighold, men at det ikke var vesentlig, og foretok derfor en prøving av om oppsigelsen ville virke urimelig. Utvalget argumenterte med at kommunen kunne og burde ha etablert et bedre

---

<sup>138</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 102.

<sup>139</sup> Dette var tilfellet i HTU-2016-619. I forbindelse med en vannlekkasje i bygningen måtte utleieren få tilgang til leiligheten. Leietaker medvirket ikke til dette og hadde skiftet lås. Utvalget kom til at leietakers mislighold var på grensen til vesentlig.

<sup>140</sup> LB-1995-2112.

<sup>141</sup> LE-2015-18195.

<sup>142</sup> NOU 1993: 4 s. 168.

sikkerhetsnett for leietakeren og for naboene i forbindelse med bosettingen, som en naturlig del av deres virksomhet og samfunnsoppdrag. Dermed anså utvalget at kommunen var nærmest til å ta ansvar for situasjonen som hadde oppstått, og satte oppsigelsen til side.

Privatpersoner eller utleieselskaper har ikke det samme ansvaret for sine leietakere, og dette får betydning for hvordan momentet vektet. I HTU-2015-367 sa utleieren opp leieforholdet begrunnet i at leietaker, ved å bråke og ved å være til stor sjenanse for naboene, vesentlig hadde misligholdt leieavtalen. Utleieren hadde fått salgspålegg fra borettslaget, slik at misligholdet også rammet utleieren direkte. Utleieren ble ikke hørt med at misligholdet var vesentlig, men utvalget kom til at oppsigelsen var saklig og rimelig. Utvalget la stor vekt på at «dersom utleier taper [oppsigelses]saken, må utleier trolig gjennom en rettsprosess med borettslaget som motpart».

Flere saker om husbråk involverer støy fra andre enn leietakeren selv. I hvilken grad leietaker kan holdes ansvarlig for dette, beror på omstendighetene i den konkrete saken. I LB-1997-779 mente retten at leietaker ikke kunne bebreides for sin tidligere samboers bråkete opptreden etter bruddet, da det «i det alt vesentlige ligger utenfor det A kan lastes for, og uten hennes medvirkning». Oppsigelsen ble satt til side fordi den ville virke urimelig for leietakeren. Om støy fra barn, har lagmannsretten uttalt at leietaker som forelder «er ansvarlig for barnas oppførsel, slik at barnestøy med rette kan gi grunnlag for oppsigelse» men at det er «et faktum at barn ikke alltid lar seg styre av de voksne, og at de noen ganger kan komme til å foreta seg uoverveide ting som likevel ikke bør kunne føre til oppsigelse av husstanden».<sup>143</sup>

#### 4.2.5 Andre saklige grunner

Det er ikke mulig å si noe generelt om utleiers stilling i rimelighetsvurderingen i de tilfellene der retten kommer til at oppsigelsesgrunnen er saklig etter husll. § 9-5 bokstav d. Dette er en kategori med et mangfold av ulike oppsigelsesgrunner som gir uttrykk for ulike behov for utleieren. Fremstillingen i det følgende er derfor delt inn i noen av grunnene som har vist seg å gå igjen i rettspraksis og Husleietvistutvalgets praksis.

##### 4.2.5.1 Salg av boligen

Salg av boligen kan være en saklig grunn for å si opp leietakeren. Det kan være ulike grunner til at salg med et påheftet leieforhold ikke lar seg forene med utleiers interesser, for eksempel at utleieren vil oppnå en bedre salgssum av å selge boligen uten leieforholdet. Det fremgår imidlertid av forarbeidene at «slike hensyn må tillegges en viss vekt i interesseavveiningen»

---

<sup>143</sup> LB-1996-1505.

men at det er «grunn til å vise tilbakeholdenhet.»<sup>144</sup> Det innebærer at slike hensyn normalt må vike dersom det foreligger mer tungtveiende momenter på leietakers side.

Forarbeidene sier ikke noe om *hvorfor* det er grunn til å vise tilbakeholdenhet med å tillegge hensynet til utleier vekt i denne sammenhengen. Noe av svaret kan ligge i lovgivers intensjon om at rent økonomiske hensyn ikke kan «råde grunnen alene».<sup>145</sup> I denne sammenhengen vil utleiers interesser ofte være nettopp rent økonomiske.

Svaret kan også tenkes å ligge i husleielovens system. Utgangspunktet er at salg av boligen kan skje uten at leieforholdet må opphøre. Etter husll. § 8-6 første ledd kan utleieren overføre sine kontraktsforpliktelser til kjøperen uten leietakers samtykke. Dette er et unntak fra det generelle obligasjonsrettslige prinsippet om at forpliktelser ikke fritt kan overdras uten at kreditor samtykker til det.<sup>146</sup> Ved utformingen av eierskifteregelen har lovgiver ikke bare søkt å ivareta, men også lagt stor vekt på hensynet til omsetningsfriheten og utleiers interesse i å bli kvitt sine forpliktelser etter leieavtalen.<sup>147</sup>

Når eierskiftet kan skje uten at utleier engang trenger å spørre leietakeren, gir det et signal om at eierskifte nettopp burde være hovedregelen ved salg av boligen – ikke en oppsigelse. Terskelen for at utleier da skal bli hørt med sitt ønske om å selge boligen uten leietaker, bør derfor være høy.<sup>148</sup>

Lovgivers oppfordring om tilbakeholdenhet fikk avgjørende betydning i HTU-2013-143. Leietakeren var i en livssituasjon som gjorde at hun «sannsynligvis vil kunne få problemer med å etablere annet tilsvarende leieforhold i Oslo dersom hun må flytte». Det var heller ikke tilbudt erstatningsbolig. Utvalget så det som «svært uheldig om langsiktige boligutleieforhold som her kunne kreves avvirket med bare en salgsbegrunnelse», og satte oppsigelsen til side som urimeelig. Tilsvarende betraktning ble utslagsgivende i HTU-2012-610.

I de fleste sakene der utvalget likevel har stadfestet oppsigelser som er begrunnet i utleiers

---

<sup>144</sup> NOU 1993: 4 s. 168.

<sup>145</sup> NOU 1993: 4 s. 12

<sup>146</sup> Hov (2016) s. 336-337. Leietaker må som hovedregel må finne seg i at hun får en ny utleier å forholde seg til. Men etter husleieloven § 8-6 andre ledd første punktum kan leietakeren kreve at avhenderen er solidarisk ansvarlig sammen med kjøperen for riktig oppfyllelse av forpliktelsene etter avtalen, dersom forhold ved kjøperen gir saklig grunn til å tro at det er en risiko for mislighold. Begrensningen ble innført for å sikre et visst vern av leietakerens interesser ved eierskifte, se NOU 1993: 4 s. 163.

<sup>147</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 95.

<sup>148</sup> I drøftelsen om eierskifte har jeg fått innspill fra advokat Tom Olav Risa i Leieboerforeningen på e-post den 14. mai 2021.



ønske om å selge boligen fri for leieforholdet, har det ikke gjort seg gjeldende særlig sterke behov på leietakers side,<sup>149</sup> leietaker har fått tilbud om erstatningsbolig,<sup>150</sup> eller utleieren har gjort gjeldende flere begrunnelser som samlet sett ga utleieren et sterkt behov for å avvikle leieforholdet, for eksempel at det vil være tyngende å fortsette i rollen som utleier.<sup>151</sup> Etter min mening samstemmer praksisen i stor grad med lovgivers intensjoner om tilbakeholdenhet når det kommer til utleiers rent økonomiske interesser.

Det må fremstå som sannsynlig for retten at salget vil virke prisdempende for at dette i det hele tatt skal være et moment. Her er ikke praksis helt entydig. I noen saker har utvalget funnet det sannsynlig at salget vil virke prisdempende utelukkende på bakgrunn av at de fleste som kjøper én enkelt bolig vil ønske å bruke den til egen beboelse, slik at kjøpsinteressen derfor må anses lavere dersom den selges med et leieforhold.<sup>152</sup> I HTU-2012-610 la utvalget vekt på at muligheten til å selge leiligheten videre med leietaker boende verken var forsøkt eller undersøkt fra utleiers side, og at det heller ikke var lagt frem et anslag om eventuell differanse i pris. I denne saken eide utleieren flere leiligheter i bygården som han planla å selge for å frigjøre kapital, og utvalgets argumentasjon tyder på at hans behov for salg ikke ble ansett særlig beskyttelsesverdige. Dette kan være en årsak til at utvalget stilte strengere krav til dokumentasjon.

#### *4.2.5.2 Bruk av leieobjektet som sekundærbolig*

At utleieren skal bruke boligen i perioder, for eksempel som ferie- eller pendlerbolig, kan også utgjøre en saklig grunn til oppsigelse. Behovet for å avslutte leieforholdet for å bruke husrommet til slike formål fremstår imidlertid langt mindre sterkt enn tilfellene der utleieren begrunner oppsigelsen med et ønske om å bruke husrommet som bolig. Dette vil da være et mindre tungtveiende moment i rimelighetsvurderingen.

HTU-2010-692 gjaldt en utleier som til sammen leide ut 30 leiligheter fordelt på flere bygårder. Utleier sa opp leietakeren i den ene leiligheten fordi han selv ønsket å bruke leiligheten som pendlerbolig. Oppsigelsen ble satt til side som urimelig, fordi utleier «kunne og burde ha planlagt og disponert annerledes, ettersom han kort tid før oppsigelsen ble gitt hadde leid ut andre 5-roms leiligheter i Oslo som han eier og som han derfor selv kunne ha benyttet.»

---

<sup>149</sup> HTU-2017-909.

<sup>150</sup> HTU-2010-316.

<sup>151</sup> HTU-2020-13, HTU-2017-909.

<sup>152</sup> HTU-2013-868, HTU-2013-409.

#### 4.2.5.3 Gjennomføring av ulike arbeider i leieobjektet

At leieobjektet skal rives eller bygges om kan etter omstendighetene utgjøre en saklig grunn for oppsigelse selv om utleieren mangler de nødvendige offentlige tillatelser som kreves for å anvende § 9-5 andre ledd bokstav b. Et kjennetegn ved en del av disse tilfellene er at utleieren ikke har kommet langt nok i planleggingen av arbeidene til å anvende bokstav b som oppsigelsesgrunn, og utleiers behov for å avvikle leieforholdet fremstår da som mindre fremtredende. Dette tilsier at utleieren her bør ha svakere stilling i rimelighetsvurderingen enn dersom vilkårene i bokstav b var oppfylt.

I HTU-2013-509 satte utvalget utleiers oppsigelse til side som urimelig. Mangelen på nødvendige offentlige tillatelser utgjorde et viktig element i vurderingen av utleiers interesser ved at utvalget anså at «behovet for å avvikle det eksisterende leieforhold vil være langt sterkere når/hvis slike offentlige tillatelser blir gitt». I HTU-2013-847 hadde utleieren sannsynliggjort at boligen var i svært dårlig stand, men utvalget la stor vekt på at «de nødvendige offentlige tillatelser til ombygging og/eller riving av eiendommen ikke foreligger» og at «når og hvis det blir gitt en kommunal tillatelse, vil saken kunne komme i en helt annen stilling».

Utleiers ønske om å gjennomføre andre tiltak i leieobjektet enn riving og ombygging kan også utgjøre saklig grunn for oppsigelse. Utleierens posisjon i rimelighetsvurderingen vil imidlertid ikke være spesielt sterk dersom retten anser at utleier og leietakers interesser kan forenes. Et eksempel på dette finnes i HTU-2012-267. Utleieren ønsket å modernisere leieobjektet, og anførte at det ville være praktisk og økonomisk vanskelig å gjennomføre med leietakeren boende. Utvalget viste til at utleieren etter husll. § 5-4 har adgang til å foreta mye av det ønskelige arbeidet i det løpende leieforholdet, og at leietaker ønsket å medvirke til at dette kunne gjennomføres. Oppsigelsen ble satt til side som urimelig.

Selv om leietaker og utleiers interesser kan forenes, hender det at dette vil påføre utleieren betydelige ulemper. Hvor store ulemper utleier må regne med før hun anses å ha et sterkt behov for å i stedet avslutte leieforholdet, vil variere ut ifra utleierens forutsetninger. I HTU-2015-928 var det ubestridt at tiltakene som skulle gjøres både var nødvendige og ville gjøre at leietakeren måtte flytte for en kortere periode, men i rimelighetsvurderingen la utvalget vekt på at gjennomføringen av arbeidene ikke innebar at leieforholdet måtte avvikles permanent. Ettersom utleieren var profesjonell og disponerte en betydelig boligmasse, anså utvalget ikke at det ville være urimelig tyngende å kreve at *denne* utleieren fremskaffet en midlertidig erstatningsbolig

for leietakeren mens arbeidene pågikk.<sup>153</sup> Tilsvarende betraktninger gjorde seg også gjeldende i HTU-2015-882.

#### 4.2.5.4 Omdisponering av leieobjektet

Kommunale utleieres ønske om å omdisponere leieobjektet utgjør saklig grunn.<sup>154</sup> Utleiers behov for omdisponering kan vil også anses som et sterkt og legitimt behov i interesseavveiningen. Dette henger sammen med at kommunen har et særlig ansvar for å forvalte den kommunale boligmasse på den mest formålstjenlige måten. Kommunale boliger er et knapphetsgode som tildeles etter en prioritering av de personer som har størst behov for å få dekket sitt boligbehov. Dersom kommunen ikke får adgang til å omdisponere leieobjektet på den måten de finner mest samfunnsnyttig, kan det medføre at kommunen blir hindret i å gjennomføre sitt samfunnsoppdrag.

Samtidig er det nok ikke dekning for å konstatere at momentet tillegges stor, selvstendig betydning i praksis. Leietakere som leier kommunal bolig vil ofte være særlig utsatt for de følgene en oppsigelse kan ha, og stiller sånn sett sterkt i interesseavveiningen. I mange tilfeller vil leietakerne befinne seg i en vanskelig sosial og økonomisk posisjon som gjør at de fremdeles oppfyller kravene til kommunal bolig på tidspunktet for oppsigelsen. Dersom det ikke foreligger et stående tilbud om en aktuell erstatningsbolig fra kommunens side i oppsigelsessaken, kan det være en fare for at leietakeren blir husløs, og at oppsigelsen følgelig må settes til side.<sup>155</sup> Her kan det vises til HTU-2014-281, der utvalget kom til at oppsigelsen ville virke urimelig.

I HTU-2017-570 kom utvalget til at oppsigelsen ikke vil virke urimelig, og en viktig årsak til dette var at leietakeren hadde fått tilbud om en tilsvarende bolig i samme bydel, der det ville være det samme personalet som leietakeren var vant med, og kommunen ville prioritere å få til en flytting og en skånsom overgangsperiode. Lignende tiltak var iverksatt for leietakerne i LE-2018-145654-2.

#### 4.2.6 Utleier er ny eier av boligen

Tilfellene der utleieren har kjøpt en bolig vel vitende om at den har et påheftet leieforhold, som hun deretter sier opp, burde ikke sidestilles med tilfellene der utleier har eid boligen fra leieforholdets start. I sin avhandling om oppsigelsesvernet etter den gamle husleieloven, pekte Lilleholt på at Høyesterett så ut til å ta for lett på dette momentet enn det husleielovens sosiale formål

---

<sup>153</sup> Leieavtalen ble inngått bare 7 måneder før oppsigelsen. Utvalget mente at utleieren, som eide hele bygget, var klar over behovet for renovering ved avtaleinngåelsen. Merkostnadene ble dermed ansett som påregnelige for utleieren.

<sup>154</sup> LE-2018-145654-2.

<sup>155</sup> Mer om det i punkt 4.3.1.

tillater.<sup>156</sup>

Gjennomgangen av nyere rettspraksis og Husleietvistutvalgets praksis gir ikke entydige svar om hvordan momentet har blitt anvendt og vektet i senere tid. Dette ser ut til å variere.

Det finnes eksempler på at retten har gitt utleieren en noe dårligere utgangsposisjon i interesseavveiningen når hun er ny eier av boligen. I LE-1989-567 uttalte retten at «(...) det skal sterke grunner til for at en som har kjøpt et hus, kan si opp en leieboer med den begrunnelse at han (eieren) selv vil bo der», men kom til at oppsigelsen likevel ikke ville virke urimelig for leietakeren. Også LB-1997-1255 var oppsigelsen begrunnet med utleiers egen bruk. Oppsigelsen ble satt til side. Lagmannsretten la vekt på at utleiers bointeresse fremstod som svak og at han «kjøpte gården og overtok den aktuelle seksjon med kjennskap til husleieforpliktelsen. Han settes ikke i en annen situasjon enn han hadde grunn til å forvente».

I HTU-2012-267 hadde utleieren kjøpt en leilighet han ville ta til egen bruk og sa opp leietaker. Oppsigelsen ble satt til side som urimelig på grunn av de tungtveiende hensynene som gjorde seg gjeldende på leietakers side. Det forhold at utleieren kjøpte leiligheten vel vitende om at det forelå et langvarig og tidsubestemt leieforhold i boligen, ble verken vist til eller drøftet nærmere av Husleietvistutvalget.

I LB-2017-26466 var oppsigelsen begrunnet med utleierens ønske om å tilby leiligheten til sin sønn. Saken hadde blitt kjent gyldig både i Husleietvistutvalget og deretter i Oslo tingrett, før lagmannsretten satte den til side. I saken gjorde det seg også gjeldende tungtveiende momenter på leietakers side. I helhetsvurderingen ble det «sett hen til» at den nye eieren var klar over at leiligheten hadde en tidsubestemt leieavtale da han kjøpte den.

#### 4.2.7 Utleiers forsøk på å avhjelpe ulemper for leietakeren

Utleier kan også styrke sin stilling i rimelighetsvurderingen dersom hun tilbyr seg å avhjelpe de ulemper oppsigelsen vil medføre for leietakeren. For leietakers del av stor betydning om oppsigelsen medfører at hun blir bostedsløs.<sup>157</sup> Det skal også tillegges vekt dersom flyttingen vil medføre personlige og økonomiske ulemper for leietakeren. Dersom utleier kan tilby en erstatningsbolig og/eller betale for flyttehjelp, vil det utgjøre momenter i utleiers favør. Selv om en særlig lang fraflyttingstid kan være til hjelp for leietakers del, ble dette ikke godtatt av

---

<sup>156</sup> Lilleholt (1979) s. 109 med henvisning til blant annet Rt-1966-900 der leietakeren ikke ble hørt med at kjøperen av gården visste at leietakerens familie bodde der, og at utleieren dermed hadde «(...) satt seg i den situasjon at han nå må drive en gård hvor han ikke har bolig». Oppsigelsen ble satt til side som urimelig til tross for at leietakeren stod i fare for å bli husløs.

<sup>157</sup> Se punkt 4.3.1.

Høyesterett i Rt-1959-539, ettersom vurderingen av oppsigelsens rimelighet skal foretas med utgangspunkt i situasjonen på domstidspunktet.

### **4.3 Forhold på leietakers side**

#### **4.3.1 Risikoen for å bli husvill**

Dersom det er grunn til å tro at oppsigelsen vil føre til at leietakeren blir husvill, bør oppsigelsen normalt settes til side som urimelig. Dette er et utslag av husleielovens formål om å sikre leietakers botrygghet. Situasjonen på leiemarkedet i området der leieobjektet befinner seg vil være en viktig del av rettens vurdering av hvor sannsynlig det er at leietakeren blir bostedsløs.<sup>158</sup>

Selv om retten kommer til at leietakeren ikke vil bli uten sted å bo på grunn av oppsigelsen, vil den likevel ta uttrykkelig stilling til hvilke boalternativer den anser at leietakeren har ut ifra situasjonen på leiemarkedet. Leietakers boalternativer sier mye om hvilke konsekvenser oppsigelsen vil få for leietakerens liv, og har dermed stor betydning i vurderingen av om oppsigelsen vil virke urimelig. Dersom retten for eksempel kommer til at det er godt mulig for leietaker å skaffe seg en tilsvarende bolig på de samme vilkår og i samme område som det eksisterende leieforholdet, så skal det som utgangspunkt mye til for at oppsigelsen vil virke urimelig.<sup>159</sup>

#### **4.3.2 Personlige og økonomiske belastninger**

Dersom oppsigelsen stadfestes, må leietakeren gjennom en flytteprosess. I tillegg vil en del oppsigelser medføre at leietakeren må finne seg i visse endringer i standard, beliggenhet og/eller leiepris i det neste leieforholdet. Oppsigelsesvernet går ikke ut på å beskytte enhver leietaker mot generelle ulemper ved flytting, eller mulige endringer i bosituasjonen. Slike forhold vil derfor ikke automatisk være et tungtveiende moment i leietakers favør. Se eksempelvis LE-2006-189197, hvor lagmannsretten uttalte at

«Leieforholdet har vært av forholdsvis kort varighet, ca. to år da oppsigelsen fant sted, og det foreligger heller ikke opplysninger om familiære eller helsemessige forhold som skulle tilsi at oppsigelsen ville være urimelig. Selv om det kan være byrdefullt å skifte bolig, finner retten ikke at det ut fra utbudet av leiligheter i Nittedalsområdet skulle by på problemer for Morken [leietaker] å skaffe ny bolig.»

Lovgiver har imidlertid anerkjent at enkelte leietakere av ulike grunner vil oppleve flytting og endring av bosituasjonen som særlig byrdefullt, og at det i slike tilfeller kan være urimelig å gjøre oppsigelsen gjeldende. Dette er bakgrunnen for at retten skal vurdere om flyttingen vil være en personlig og økonomisk belastning for leietakeren, og om en opprivning fra nærmiljøet

---

<sup>158</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 102 og NOU 1993: 4 s. 168.

<sup>159</sup> Parelius (2010) s. 210, Lilleholt (1979) s. 99 med henvisning til 1939-lovens forarbeider.

vil virke urimelig for leietakeren.<sup>160</sup>

Når avviket i standard og beliggenhet vil være beskjedent, vil det normalt ikke være en belastning for leietakeren å flytte. Det samme gjelder dersom de antatte endringene ikke får noen spesielle konsekvenser for leietakeren og hennes behov. I LE-2014-17103 ble det ikke ansett som avgjørende at familien sannsynligvis måtte ta til takke med en bolig som var noe mindre enn boligen de ble sagt opp fra, og oppsigelsen ble stadfestet. I HTU-2013-409 mente Husleietvistutvalget at leietakeren kunne «(...) finne et sted å bo som ikke er så sentrumsnært og som er mindre enn den leiligheten han har i dag», blant annet fordi leietakeren ikke hadde en særlig tilknytning til nærområdet. Utvalget kom til at oppsigelsen ikke ville virke urimelig.

På samme måte vil ikke en antatt økning i leiepris være et særlig sterkt argument for at leieforholdet må fortsette, dersom retten vurderer at leietakerens økonomi er god nok til å tåle en høyere leiepris. I LB-1999-03384 la lagmannsretten til grunn at leietakerne hadde en økonomi som ville tillate at større deler av pensjonen gikk til husleie hver måned. Lignende betraktninger om leietakers økonomiske rammer gjenfinnes også i Husleietvistutvalgets praksis.<sup>161</sup> Momentet vil ha begrenset rekkevidde dersom leietakeren kan få økonomisk støtte til nødvendige boutgifter,<sup>162</sup> eller hjelp fra Nav til å utbetale depositum.<sup>163</sup>

En leietaker som har unngått å iverksette tilgjengelige tiltak for å lette belastningen på egen økonomi, vil ikke nødvendigvis bli hørt med påstander om at flyttingen vil medføre en økonomisk belastning. I HTU-2015-208 la utvalget til grunn at leietakerne kunne gjøre noen omprioriteringer i økonomien for å kunne leie boliger som samsvarte med deres egne ønsker. I HTU-2019-838 hadde leietakeren også påberopt seg begrenset økonomi, men utvalget la ikke avgjørende vekt på dette fordi leietakeren ikke hadde forsøkt å bedre situasjonen.<sup>164</sup> I begge sakene ble oppsigelsene stadfestet. Avgjørelsene gir uttrykk for et synspunkt om at leietakeren er nærmest til å ta konsekvensen av slike valg. Leietakers «urealistiske forestillinger om hva slags bolig han kan forvente med familiens nåværende økonomi» nyter heller ikke beskyttelse i rimelighetsvurderingen.<sup>165</sup>

Til nå har vi sett på forhold som kun i begrenset grad, eller overhodet ikke, anses å utgjøre

---

<sup>160</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 102 og NOU 1993: 4 s. 168.

<sup>161</sup> HTU-2019-142, HTU-2017-111.

<sup>162</sup> LB-2006-184623-2.

<sup>163</sup> HTU-2017-1194.

<sup>164</sup> Leietakeren hadde ikke undersøkt mulighetene for å få Nav-garanti. Hun takket også nei til utleiers tilbud om 10 000 kroner som bidrag til å opprette depositumskonto i et nytt leieforhold.

<sup>165</sup> LB-1997-230.

personlige og økonomiske belastninger for leietaker av retten og av Husleietvistutvalget. Fremstillingen i det følgende omhandler tilfeller der retten vurderer at flyttingen vil være en belastning eller byrdefull oppriving for leietakeren, og hvilken vekt dette tillegges i rimelighetsvurderingen.

Leietakers begrensede økonomi kan for eksempel føre til at leietakers bosituasjon vil bli markant dårligere ved at oppsigelsen stadfestes. Det er da en fare for at leietakers boalternativer ikke vil tilfredsstillende sentrale behov for leietakeren, noe som harmonerer dårlig med hensynet til leietakers botrygghet. Utgangspunktet er at dette vil være et argument i leietakers favør. I en del saker har det dessuten utslagsgivende betydning.

Dersom det eneste boalternativ for leietakeren er å flytte inn på hospits, vil det ikke være akseptabelt.<sup>166</sup> I HTU-2015-928 uttalte utvalget at det ville være «et klart urimelig resultat» om leietakeren måtte flytte på hospits, og oppsigelsen ble satt til side. I HTU-2013-143 hadde utleieren gått til oppsigelse for å selge boligen uten leieforholdet. Utvalget satte oppsigelsene til side, med henvisning til at leietakernes begrensede økonomi ville gjøre det spesielt vanskelig å finne et nytt og tilfredsstillende sted å bo. Dersom utleieren har behov for å bruke boligen selv etter husll. § 9-5 andre ledd bokstav a, vil dette ofte være mer tungtveiende enn hensynet til leietakers økonomi.<sup>167</sup>

Leietakere som befinner seg i en vanskelig sosial og helsemessig situasjon, vil ofte kunne bli særlig hardt rammet av en oppsigelse fra utleier fordi de har et spesielt behov for stabilitet og ro omkring sin bosituasjon. Her vil også en oppriving fra nærmiljøet raskt bevege seg mot det urimelige. Rettspraksis viser at dersom leietakeren har en helsetilstand som gjør flyttingen særlig utfordrende, vil dette veie tungt i leietakers favør.<sup>168</sup>

I LG-2008-31990 gikk rimelighetsvurderingen i leietakerens favør til tross av at oppsigelsen var begrunnet med utleiers behov for å bruke boligen selv. Slik jeg leser rettens argumentasjon, var hensynet til leietakers helsemessige situasjon og særlige behov for å bli boende en stor bidragsyter til utfallet i saken, samt at utleierens behov for å få rådigheten tilbake ble ansett som ganske svakt.

I saker der utleiers behov for å avslutte leieforholdet fremstår sterkt, vil ikke hensynet til leietakerens helsetilstand nødvendigvis veie tyngre. I HTU-2016-619 uttalte utvalget at «[e]n privat

---

<sup>166</sup> LB-1997-3411.

<sup>167</sup> HTU-2019-838, HTU-2012-189.

<sup>168</sup> LG-2008-31990, LE-2015-18195.

utleier har begrenset ansvar for å bidra til å dekke en syk leietakers boligbehov over tid. I den grad ikke den syke klarer å skaffe annen bolig på egen hånd er dette et kommunalt ansvar (...)).<sup>169</sup>

Leietakerens alder, helse, økonomi og botid vil ikke alltid være tilstrekkelig tungtveiende hver for seg. Men dersom flere slike forhold gjør seg gjeldende for leietakeren, vil de samlet sett veie tungt. Rettspraksis og Husleietvistutvalgets avgjørelser viser for eksempel at lang botid ofte gjør seg gjeldende parallelt med sosiale, helsemessige og økonomiske forhold på leietakers side. Det er da den samlede belastningen som gjør at vektskålen vipper i leietakers retning.

LB-2017-26466 er et godt eksempel på dette.<sup>170</sup> Saken gjaldt oppsigelse av en leietaker med 47 års botid, og som var 61 år på domstidspunktet. Lagmannsretten la blant annet vekt på at leietakeren mest sannsynlig ikke ville få noe annet enn en «tidsbegrenset leiekontrakt der hun ikke kan være sikker på å kunne bli boende på lang sikt». Med tanke på at kvinnen hadde store fysiske og psykiske helseplager, ville det utgjøre et «vesentlig velferdstap» for henne. I tillegg ville de tilpasningene leietakeren hadde gjort for sine egne behov i leieobjektet gjøre det vanskelig for henne å finne en tilsvarende leilighet. Oppsigelsen ble satt til side som urimelig.

Det kan også være andre, individuelle forhold ved leietakeren som vil gjøre det spesielt vanskelig for leietaker å finne et egnet sted å bo, og dette vil være et moment i leietakers favør. I HTU-2014-50 la Husleietvistutvalget stor vekt på at den ene leietakerens bakgrunn ville gjøre det vanskelig å finne ny leiebolig. Leietakeren hadde sonet fengselsdommer og var medlem av MC-gjengen Bandidos.

### 4.3.3 Leieavtalen er gunstig

Dersom leietaker har en gunstig leieavtale, for eksempel i form av lavere leiesum enn det tilsvarende husrom vanligvis leies ut for, vil en stadfestelse av oppsigelsen kunne føre til at leietakeren lider et stort tap dersom oppsigelsen stadfestes, fordi hun ikke vil finne lignende boalternativer til noenlunde samme vilkår i sitt neste leieforhold. At leietaker har en gunstig leieavtale, vil derfor i utgangspunktet være et moment i leietakers favør.

I tilfeller der leieavtalen er å anse som gunstig på grunn av leieprisen, vil utleieren uansett ha mulighet til å tilpasse leien etter gjengs leie tre år inn i leieforholdet.<sup>171</sup> I så fall vil ikke leieprisen være et særlig sterkt moment i leietakers favør – leietakeren har ikke et vern mot at utleier

---

<sup>169</sup> Oppsigelsen ble stadfestet.

<sup>170</sup> Se også HTU-2012-267, HTU-2013-509.

<sup>171</sup> Husleieloven § 4-3.



regulerer leien etter gjengs leie. Dette fikk betydning i LH-2014-45290, hvor oppsigelsen ble stadfestet, og har også vært relevant i flere avgjørelser der Husleietvistutvalget har stadfestet utleiers oppsigelse.<sup>172</sup>

Ettersom en del leietakere har et særskilt behov for forutsigbarhet og trygghet omkring sin bo-situasjon, vil en tidsbestemt leieavtale også kunne anses som gunstig.<sup>173</sup> Det samme gjelder leieforhold der leietakeren har foretatt tilpasninger som passer hennes behov.<sup>174</sup>

#### 4.3.4 Hensynet til leietakerens husholdningsmedlemmer

Retten skal også vurdere hvilke konsekvenser oppsigelsen kan medføre for husholdningsmedlemmene, og om «en opprivning fra det kjente miljøet» vil virke urimelig for leietakerens familie.<sup>175</sup> Dette henger sammen med at husleieloven skal ivareta botryggheten til hele husholdningen, ikke bare leietakeren som står oppført på leieavtalen. I vurderingen vil det være av betydning hva slags tilknytning familien har til området og hvilke muligheter familien har til å finne et nytt sted å leie i nærheten.

Det følger av Husleietvistutvalgets praksis at dersom flytting vil medføre at barna må bytte skolekrets, er dette et sterkt moment i leietakers favør.<sup>176</sup> Det samme gjelder dersom barnet har et spesielt behov for å bli boende i det aktuelle nabolaget.<sup>177</sup>

I saker der utleiers behov for å avvikle leieforholdet fremstår svakt eller utelukkende økonomisk motivert, vil hensynet til barnets tilknytning og stabilitet ofte overstige utleiers behov. HTU-2012-610 gjaldt en oppsigelse begrunnet med salg av boligen, og rimelighetsvurderingen gikk i leietakers favør. Den tilknytning leietakeren og hennes datter hadde til boligen og nærområdet ble tillagt stor vekt. I HTU-2010-10119 var det flere forhold på leietakers side som tilsa at oppsigelsen ville virke urimelig, herunder at leietakeren hadde en sønn som hadde etablert seg i nærmiljøet og skulle begynne på skole til høsten.

#### 4.3.5 Handlemåte og aktivitet

Det er ikke bare leietakers mislighold som kan svekke leietakers stilling i rimelighetsvurderingen – også kritikkverdig opptreden kan få betydning.<sup>178</sup> I LG-2015-163957 ble det sett hen

---

<sup>172</sup> HTU-2017-909, HTU-2010-47, HTU-2012-117, HTU-2013-409.

<sup>173</sup> HTU-2007-279.

<sup>174</sup> LB-2017-26466.

<sup>175</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 102 og NOU 1993: 4 s. 168.

<sup>176</sup> HTU-2008-19 (ugyldig), HTU-2007-279 (ugyldig), HTU-2010-9 (gyldig).

<sup>177</sup> HTU-2016-373.

<sup>178</sup> NOU 1993: 4 s. 168.

til at leietakeren aktivt hadde forsøkt å motvirke et salg av leieobjektet, med den konsekvens at to meklere trakk seg fra salgsoppdraget. At denne type opptreden kan få betydning i rimelighetsvurderingen kan anses som et uttrykk for at partene i et leieforhold har en lojalitetsplikt overfor hverandre.

Brudd på lojalitetsplikten har spesielt store konsekvenser i leieforhold der utleieren og leietakeren bor tett på hverandre. Her vil utleieren jevnlig blir eksponert for leietakers opptreden i sitt dagligliv og i nærheten av sitt eget hjem. Det finnes også flere eksempler på at et høyt konfliktnivå mellom utleier og leietaker benyttes som et argument for at leieforholdet burde avsluttes.<sup>179</sup>

Det er også av betydning hvilken grad av innsats leietaker har nedlagt med tanke på å finne et nytt sted å bo etter at oppsigelsen ble gitt. Er leietaker for passiv, trekker det i retning av at oppsigelsen ikke er å anse som urimelig.<sup>180</sup> Grunnen til dette er at leietaker ikke skal tjene på å forholde seg passivt i møte med en oppsigelse. Også dette kan anses som et utslag av den ulovfestede lojalitetsplikten i leieforhold.<sup>181</sup> Dersom leietaker lenge har visst at utleieren ønsker leieobjektet frigjort, vil manglende aktivitet betraktes som særlig kritikkverdig.<sup>182</sup>

Forarbeider og rettspraksis gir begrenset veiledning om hvilken grad av aktivitet som kreves fra leietakerens side med tanke på å finne et nytt sted å bo. Det samme gjelder Husleietvistutvalgets avgjørelser. Samfunnsutviklingen på dette området tilsier dessuten at eldre rettspraksis ikke har noe særlig overføringsverdi. For de fleste vil leiesøkingen i dag foregå på nett gjennom plattformer som finn.no og hybel.no, hvor den leiesøkende raskt kan danne seg et bilde av etterspørselen på leiemarkedet, legge ut annonser og kontakte aktuelle utleiere.

I LH-2014-45290 kom lagmannsretten til at leietakeren ikke hadde gjort det som «med rimelighet må forventes for å skaffe seg annen bolig», selv om leietaker hadde annonsert etter bolig i ett års tid etter at han ble kjent med utleiers ønske. Innholdet i annonseringene anså lagmannsretten som «optimistiske», i tillegg hadde leietaker heller ikke besvart aktuelle utleieannonser, eller søkt om kommunal bolig. Det vil heller ikke være tilstrekkelig å bare «følge med» på Internett.<sup>183</sup>

---

<sup>179</sup> HTU-2019-142, HTU-2015-868, HTU-2017-111, HTU-2013-854.

<sup>180</sup> NOU 1993: 4 s. 168.

<sup>181</sup> Husleietvistutvalget uttrykkelig viser uttrykkelig til lojalitetsplikten i både HTU-2020-13 og HTU-2019-1146. Begge oppsigelsene ble stadfestet.

<sup>182</sup> Rt-1964-353, TOSLO-2002-1584, HTU-2012-822.

<sup>183</sup> LE-2006-189197.

#### 4.3.6 Tilbud om erstatningsbolig

Selv om utleieren ikke plikter tilby leietaker et alternativt bosted, hender det at utleier likevel gir leietakeren et slikt tilbud. Som utgangspunkt skal det tas i betraktning ved rimelighetsvurderingen.<sup>184</sup> Det er fordi et tilbud om erstatningsbolig gir leietakeren et konkret boalternativ, og fjerner risikoen for at leietakeren blir bostedsløs som følge av oppsigelsen.

Dersom oppsigelsen er begrunnet med salg, og leietakeren i teorien kunne kjøpe boligen for å beholde disposisjonsretten til boligen, kan derimot ikke få noen betydning for oppsigelsens rimelighet. For den gjennomsnittlige leietaker vil ikke kjøp av boligen være en reell mulighet som kan sidestilles med det å få tilbud om leieavtale for en erstatningsbolig.

Takker leietaker nei til et tilbud om erstatningsbolig, følger det av eldre høyesterettspraksis at dette etter omstendighetene kan være et moment som trekker i retning av at oppsigelsen ikke er urimelig.<sup>185</sup> Wyller skriver at utleiers tilbud om erstatningsbolig kun bør tillegges vekt der det er «åpenbart at tilbudet burde vært akseptert».<sup>186</sup> Dette innebærer at dersom erstatningsboligen som tilbys ikke utgjør et reelt alternativ for leietakeren, for eksempel fordi den mangler sentrale kvaliteter for leietakeren eller er dyrere enn det leietakers forutsetninger tillater, skal hun kunne takke nei uten at dette svekker hennes stilling i rimelighetsvurderingen. Noe annet ville innebære at utleier kunne tilby mer eller mindre uaktuelle erstatningsboliger for å styrke egen posisjon i en oppsigelsessak.

I Rt-1961-1100 hadde leietaker blitt sagt opp fra en fireromsleilighet som hun hadde hatt siden 1948, fordi hovedaksjonæren i gårdselskapet ønsket å få bedre plass. Leietaker ble tilbudt hovedaksjonærens treromsleilighet i samme gård. Høyesterett mente at dette var en mindre hensiktsmessig leilighet for leietakeren. Det er dermed ikke gitt at Høyesterett hadde stilt like strenge krav til erstatningsboligen dersom det hadde vært mer tungtveiende interesser på utleiersiden enn det som var tilfellet i den aktuelle dommen.

Husleietvistutvalget har lagt vekt på at det er gitt tilbud om erstatningsbolig i en rekke saker.<sup>187</sup> I HTU-2008-145 la utvalget ikke vekt på utleiers tilbud om erstatningsbolig fordi de mente den ikke var et reelt alternativ. Dette tyder på at utvalget kun vektlegger tilbudet om erstatningsbolig når den mener at erstatningsboligen vil oppfylle relevante krav for leietakeren.

---

<sup>184</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 102.

<sup>185</sup> Rt-1956-1341 og Rt-1953-1220.

<sup>186</sup> Wyller (2009) s. 370.

<sup>187</sup> HTU-2012-451, HTU-2012-20235, HTU-2015-488. Alle var gyldige.

Det kan også være forhold ved leietakers livssituasjon som gjør at erstatningsboligen fremstår som uaktuell. I LG-2008-31990 kom retten til at en eventuell flytting og endring av bosituasjon ville være svært byrdefullt for leietakeren, som hadde store helseplager. At det var tilbudt en erstatningsbolig hadde da ikke noen avgjørende betydning satt opp mot «de vektige grunner som tilsier at leieforholdet bør opprettholdes».

#### 4.3.7 Berettigede forventninger og partenes leieavtale

En rekke av avgjørelsene fra Husleietvistutvalget viser at partenes forventninger til leieforholdets varighet har en plass i rimelighetsvurderingen. Se eksempelvis LE-2006-166088, der lagmannsretten uttalte

«Ved vurderingen av om oppsigelsen vil virke urimelig, må betydningen av ulempene vurderes ikke bare i forhold til utleierens interesser i å kunne ta boligen i bruk selv, jf. ovenfor, men også i lys av andre forhold. Et sentralt forhold er i den forbindelse hvilke forventninger leieren kan sies å ha grunnlag for når det gjelder leieforholdets lengde.»

Hvilken vekt forventningene tillegges ser ut til å avhenge av hvor velbegrunnede forventningene fremstår. Dette må antas å være en parallell til forventningsprinsippet i norsk avtalerett, som går ut på det kun er partenes berettigede forventninger som kan etablere rettigheter og plikter.

Først og fremst danner leieavtalen et utgangspunkt for hva leietaker og utleier med rimelighet kan forvente seg av leieforholdets varighet. I de tidsbestemte leieavtalene er det allerede forutsatt mellom partene at leieforholdet har en endelig utløpsdato, noe som klart har betydning for hvilke forventninger leietaker med rimelighet kan ha med tanke på leieforholdets varighet.

I HTU-2014-627 gjenstod nesten ett og et halvt år av leieforholdet på avgjørelsestidspunktet. Utvalget satte oppsigelsen til side som urimelig, med henvisning til at det ikke forelå noen vektige grunner for at utleier skulle avslutte leieforholdet på avgjørelsestidspunktet. Leietakers «berettigede forventning» om å kunne bo tiden ut ble tillagt vekt i rimelighetsvurderingen som det eneste uttalte momentet i leietakers favør. Ettersom utleier uansett ikke ble ansett å ha et spesielt sterkt behov for å avslutte leieforholdet, kom dette momentet ikke på spissen, og utvalget foretok heller ikke en nærmere drøftelse av leietakers forventninger, som verken var påberopt eller sannsynliggjort av leietaker.

Dersom utleieren sier opp leietaker kort tid før den tidsbestemte leieavtalen utløper, vil en flytting uansett være nært forestående og forventet for leietakers del. Dette kan trekke i retning av at det er lite som står på spill for leietaker, og at oppsigelsen dermed ikke vil virke urimelig. Samtidig tilsier den korte leietiden som gjenstår at utleieren eventuelt kan vente med å iverksette sin planlagte bruk av leieobjektet til leietiden utløper, fremfor å få oppsigelsen stadfestet.

Hvilken retning dette momentet trekker avhenger av de konkrete omstendighetene i saken.

I HTU-2020-557 la utvalget vekt på «at oppsigelsen av den tidsbestemte leiekontrakten ikke vil endre leietakerens stilling i særlig grad» fordi det gjenstod seks måneder av leieforholdet, og «leietakeren må da uansett områ seg og begynne å se seg om etter et nytt sted å bo». I saken var det ellers ikke noen spesielt vektige momenter på leietakers side.

Følger det av leieavtalen at leieforholdet kan avsluttes før leietiden på grunn av en konkret omstendighet, viser praksis fra Husleietvistutvalget at dette vil være et sterkt moment i utleiers favør.<sup>188</sup> Dette fremstår også rimelig ettersom leietaker da er orientert om dette på en klar og tydelig måte fra tidspunktet for avtaleinngåelsen, og gis en mulighet til å innrette seg etter dette.

At leieavtalen er tidsubestemt, innebærer ikke at leietaker uten videre kan forvente at leieforholdet vil vare evig. Så lenge leieavtalen er oppsigelig for begge parter må leietaker som utgangspunkt regne med at det kan oppstå omstendigheter som gjør at utleieren ønsker å bringe leieforholdet til opphør i fremtiden. Dette innebærer at en leietakers forventning om lang leietid som utelukkende bunner i at leieavtalen er tidsubestemt normalt ikke anses som berettiget, og følgelig ikke utgjør et moment i leietakers favør.<sup>189</sup>

Leietaker kan imidlertid få berettigede forventninger til leieforholdets varighet på bakgrunn av utleiers utsagn eller handlemåte underveis i leieforholdet. Det avgjørende for om forventningen er berettiget vil være hva mottakeren med rimelighet kan legge i utleiers utsagn eller handlemåte.<sup>190</sup> Leieforholdets karakter og opplysninger om utleiers situasjon før og underveis i leieforholdet vil også være av betydning.<sup>191</sup>

Dersom leietakeren påberoper seg berettigede forventninger, er det også leietaker som har bevisbyrden for at disse eksisterer, og enhver tvilsrisiko vil gå ut over leietaker selv. Et kjennetegn ved forventninger som oppstår på basis av andre forhold enn skriftlig materiale mellom partene er nettopp bevissituasjonen. Det ligger i dagen at muntlige samtaler mellom partene og utleiers handlemåte vanskelig lar seg bevise, og i praksis kan det derfor være krevende for leietaker å bli hørt med sine berettigede forventninger i en sak om oppsigelsens rimelighet.

---

<sup>188</sup> HTU-2012-639, HTU-2012-451.

<sup>189</sup> En annen sak er at leietaker med lang botid kan opparbeide en tilknytning til leieobjektet som tilsier at oppsigelsen vil virke urimelig.

<sup>190</sup> Giertsen (2012) s. 44-45.

<sup>191</sup> LE-2006-166088.

I HTU-2007-342 mente utvalget at det var sannsynliggjort at leietaker hadde en begrunnet forventning om at leieforholdet ikke skulle opphøre. Her forelå en erklæring om at leietaker i så fall skaffes en tilsvarende leilighet med tilsvarende leievilkår, og få dekket alle sine flytteomkostninger. Et slikt tilbud forelå ikke fra utleier på avgjørelsestidspunktet, og oppsigelsen ble satt til side som urimelig. Utvalget kom til samme resultat i sak HTU-2007-357, hvor utvalget la særlig vekt på at langtidsleie var en forutsetning fra begge parter ved avtaleinngåelsen.

I HTU-2017-111 var den ene av leietakerne odelsberettiget til eiendommen, og hadde i den forbindelse en forventning om å få bo i leieobjektet inntil overtakelse av denne kunne skje. Til dette uttalte utvalget at leietaker «må selv bære deler av ansvaret for partenes svært mangelfulle avtaleregulering, deres uformelle adferd i hele leieperioden og de problemene som har oppstått». Forventningsmomentet ble følgelig ikke tillagt vekt.

#### **4.4 Betydningen av styrkeforholdet mellom partene**

Selv om de ulike momentene er forsøkt presentert hver for seg, vil resultatet av interesseavveiningen alltid være en konkret helhetsvurdering der flere faktorer spiller inn. Det er ikke alltid mulig å skille momentene fra hverandre, eller sette ord på hva som var utslagsgivende for resultatet i hver enkelt avgjørelse. Et gjennomgående trekk i en rekke av interesseavveiningene, er den underliggende betydningen av styrkeforholdet mellom partene. Hvorvidt utleieren er en profesjonell eller privat utleier, er i flere sammenhenger ganske viktig for å fastlegge partenes utgangsposisjon i rimelighetsvurderingen.

Husleielovens oppsigelsesregler sonderer ikke uttrykkelig mellom profesjonelle og private utleiere. Men som en del av husleielovens formål om å skape et velfungerende leiemarked, har lovgiver anerkjent og ønsket å beskytte interessene til private utleiere for å unngå redusert utleietilbud. Særlig gjelder dette privatpersoner som leier ut en del av sitt eget hjem.<sup>192</sup>

Utleiers posisjon og utleieboligens art påvirker for det første hvordan retten vurderer utleierens behov. Et uttrykkelig eksempel på dette finnes i LH-2014-45290 der retten uttalte at utleiers behov for å ta i bruk utleid areal i en enebolig han selv bor i, normalt vil fremstå sterkere enn behovet for å ta i bruk en utleid leilighet i en bygård. Lagmannsretten mente derfor at deres konklusjon også hadde støtte i konsekvenshensyn, og uttalte at

«Dersom vernet av leietakere er så sterkt at utleiers interesse må vike i et tilfelle som dette, kan utfallet bli at private utleiere ikke vil ta sjansen på leie ut deler av egen enebolig, eller at private utleiere i unødige

---

<sup>192</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 12.

utstrekning tar i bruk tidsbestemte leieavtaler.»

Lignende systembetragtninger gjenfinnes i LE-2006-166088, der lagmannsretten uttalte at

«Lagmannsretten viser i denne forbindelse igjen til hensynene bak bestemmelsen om utleie av egen bolig i husleieloven § 11-4, som illustrerer hvordan lovgiver har vurdert hva som generelt vil være en rimelig løsning på denne type interessekonflikter.»

Konsekvensen av at en oppsigelse settes til side som urimelig, er at utleieren tvinges til å fortsette et leieforhold som hun i utgangspunktet ønsker å avslutte. Dette vil gjerne være mer tyngende for en privatperson enn for en profesjonell aktør. Når utleieren og leietakeren bor tett på hverandre kan dette gjøre seg sterkt gjeldende. I HTU-2008-194 uttalte utvalget at «[u]tleiers behov for å si opp et leieforhold som har blitt vanskelig må tillegges større vekt i et leieforhold hvor leier og utleier bor i samme hus, enn i et leieforhold hvor utleieboligen er et helt annet sted enn utleiers egen bolig.»

Utleierens posisjon gir også en anvisning om utleiers forutsetninger og alternativer, og oppstiller rammene for hvilke forventninger og ulemper utleieren med rimelighet kan pålegges i interesseavveiningen.

Utvalget har for eksempel stilt krav til at den profesjonelle utleieren fremskaffet en midlertidig erstatningsbolig i stedet for å si opp leieforholdet.<sup>193</sup> Lagmannsretten har argumentert med at utleieren kunne bruke sine kontakter innenfor eiendomsbransjen til å skaffe sin sønn et bosted, fremfor å si opp leietakeren.<sup>194</sup> Av oppgavens punkt 4.2.5.2 fremgår det blant annet at utvalget mente at en utleier som eide flere boliger i bygården, kunne og burde ha disponert annerledes for å unngå at leietakeren måtte sies opp.<sup>195</sup>

Utleiers posisjon gir også en anvisning om hvilken motivasjon som ligger til grunn for oppsigelsen. Fremstillingen til nå har vist at utleiers behov og interesser nyter ulik grad av beskyttelse i rimelighetsvurderingen. Utleierens behov for å bruke boligen selv er i seg selv mer tungtveiende enn utleiers behov for å selge boligen uten et påheftet leieforholdet. Den varierende graden av beskyttelse fremgår også av formuleringer som «[u]tvalget ser det som svært uheldig om langsiktige boligutleieforhold som her kunne kreves avvirket med bare en salgsbegrunnelse»,<sup>196</sup> og «[v]ed interesseavveiningen har utvalget særlig lagt vekt på at utleierens interesse i hovedsak

---

<sup>193</sup> Punkt 4.2.5.3.

<sup>194</sup> Punkt 4.2.2.

<sup>195</sup> HTU-2010-692.

<sup>196</sup> HTU-2012-610, HTU-2013-143.

er økonomisk og forretningsmessig fundert».<sup>197</sup>

#### **4.5 Bemerkninger til Husleietvistutvalgets praksis**

Husleietvistutvalgets formål er at saker blir løst på en effektiv og kompetent måte. Den store saksmengden i utvalgene, kombinert med det lave antallet som overprøves, er egnet til å skape en bekymring om at ikke alle avgjørelser er like gjennomtenkte, og at det kan utvikles en praksis som står i strid med det domstolene anser som gjeldende rett.

Gjennomgangen av Husleietvistutvalgets praksis knyttet til rimelighetsvurderingen fra 2007 til dags dato gir imidlertid ikke dekning for å konstatere et stort sprik mellom Husleietvistutvalgets praksis og overordnede domstolers praksis, eller lovgivers intensjon med oppsigelsesvernet. Husleietvistutvalgets praksis ser hovedsakelig ut til å være samstemt med det som følger av gjeldende rett etter husll. § 9-8 andre ledd andre punktum. Dette skyldes nok at Husleietvistutvalget er satt sammen av fagpersoner på utleier- og leietakersiden med lang erfaring og inngående kjennskap til husleieretten.

---

<sup>197</sup> HTU-2018-38.



## 5 Avslutning

Gjennom denne oppgaven har jeg foretatt en rettsdogmatisk analyse av innholdet i reglene som utgjør leietakers oppsigelsesvern og den rettslige prøvingen av om oppsigelsen vil virke urimeleg. På bakgrunn av redegjørelsen, vil jeg komme med noen avsluttende synspunkter.

Fremstillingen i kapittel 2 viser at det har oppstått noen nye tolknings spørsmål som lovgiver ikke tok høyde for ved utarbeidelse av loven, særlig knyttet til bruken av elektronisk kommunikasjon. Selv om det fremstår som lite sannsynlig at domstolene i en sak om fravikelse uten videre vil godta oppsigelser fra utleier sendt på e-post, tilsier hensynet til forutberegnelighet at det uansett er nødvendig med en form for nærmere avklaring. At rettstilstanden utad fremstår som uavklart, er spesielt uheldig for leietaker, som vil kunne oppleve det som risikabelt å la være å protestere på en ellers formriktig oppsigelse som er sendt på e-post.

Leiemarkedet utgjør en viktig del av boligmarkedet, og med de senere års økning i antallet som leier bolig, vil leietakers oppsigelsesvern trolig få stadig større aktualitet i fremtiden. En fordel med utformingen av husll. § 9-8 andre ledd andre punktum er at den tar høyde for endrede samfunnsforhold og endrede oppfatninger i samfunnet. En ulempe med den skjønsmessige utformingen, er at det ofte vil være vanskelig å avklare på forhånd når en oppsigelse er gyldig og ikke. Det kan også tenkes at sontringen mellom private og profesjonelle utleiere er av større betydning i interesseavveiningen enn det en del leietakere er klare over når de inngår leieavtalen.

Det er positivt at utleiere og leietakere i hele landet vil få tilgang til Husleietvistutvalget fra høsten av. Et lavterskeltilbud fra et spesialisert tvisteløsningsorgan kan bidra til å avhjelpe at innholdet i interesseavveiningen er vanskelig tilgjengelig for allmenheten.

## Litteraturliste

### Juridisk teori

- Andenæs (2009) Andenæs, Mads Henry. *Rettskildelære*. 2. utgave. Oslo: M.H. Andenæs, 2009
- Backer (2015) Backer, Inge Lorange. *Norsk sivilprosess*. 2. utgave. Oslo: Universitetsforlaget, 2015
- Eckhoff (2001) Eckhoff, Torstein og Jan. E Helgesen. *Rettskildelære*. 5. utgave, Oslo: Universitetsforlaget, 2001
- Giertsen (2012) Giertsen, Johan. *Avtaler*. 2. utgave. Oslo: Universitetsforlaget, 2012
- Hov (2016) Hov, Jo og Alf Petter Høgberg. *Obligasjonsrett*. 1. utgave. Oslo: Papinian, 2016
- Kobbe (2000) Kobbe, Harald S, Henriette Løken Berle og Anders Pind. *Kobbes kommentarer til husleieloven*. 1. utgave, Oslo: Cappelen Akademisk Forlag, 2000
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2015) Kommunal- og moderniseringsdepartementet. *Husleieloven § 9-7 - skriftlighetskrav til oppsigelse av leietaker*, 25.02.2015. Saksnr. 2015/1027  
[Hentet fra e-Innsyn.no, se vedlegg]
- Lilleholt (1979) Kåre Lilleholt. *Oppseiingsvernet i bustadleigeforhold*. Oslo: Tanum-Norli, 1979
- Løvlie (2019) Løvlie, Anders. «Fakta og juss.» I *Juridisk metode og tenkemåte*. Alf Petter Høgberg og Jørn Øyrehagen Sunde red., Oslo: Universitetsforlaget, 2019
- Parelius (2010) Parelius, Line og Sverre Bragdø-Ellenes. *Husleieavtaler*. 2. utgave. Oslo: Fagbokforlaget, 2010.  
[Lest i Gyldendal Rettsdata]

- Woxholth (2017) Woxholth, Geir. *Avtalerett*. 10. utgave. Oslo: Gyldendal akademisk, 2017
- Wyller (2009) Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 5. utgave, Stavanger: Wyller, 2009. [Lest i Gyldendal Rettsdata]
- Wyller (2020) Wyller, Christian Fr. «Kommentar til husleieloven.» I Norsk lovkommentar, Gyldendal Rettsdata (2020). Hentet 17.03.2021.

### **Lover og forskrifter**

- 1939 Lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie (husleieloven 1939)
- 1992 Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven)
- 1999 Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)
- 2005 Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile saker (tvisteloven)
- 2016 Forskrift 21. juni 2016 nr. 765 om Husleietvistutvalget [HTU-forskriften]

### **Forarbeider**

- Ot.prp. nr. 63 (1917) *Om utfærdigelse av en lov om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer*
- NOU 1993: 4 *Lov om husleieavtaler*
- Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) *Om lov om husleieavtaler (husleieloven)*
- Ot.prp. nr. 108 (2000–2001) *Om lov om endringer i diverse lover for å fjerne hindringer for elektronisk kommunikasjon*

NOU 2001:32 B

*Rett på sak: Lov om tvisteløsning*

Ot.prp. nr. 51 (2004–2005)

*Om lov om mekling og rettergang i sivile tvister*

Ot.prp. nr. 74 (2007–2008)

*Om lov om endringer i husleieloven*

Prop.1 S (2020–2021)

*Statsbudsjettet 2021 (Kommunal- og moderniserings-  
departementet)*

Innst. 16 S (2020–2021)

*Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen  
om bevilgninger på statsbudsjettet for 2021*

## **Rettspraksis**

### **Høyesterett**

HR-2019-1637-U

HR-2018-373-U

HR-2013-713-U

(Husleiekjennelsen)

HR-2010-957-U

HR-2007-1592-A

HR-2005-2000-A

HR-2005-1349-U

(Trampolinekjennelsen)

Rt-1992-717

Rt-1988-579 (168-88)

Rt-1966-900

Rt-1964-353

Rt-1961-1100

Rt-1961-638

Rt-1959-539

Rt-1956-1341

Rt-1953-1220

Rt-1949-480

### **Underinstansene**

LE-2018-145654-2

LB-2017-26466

LB-2016-136494

LG-2015-163957

LE-2015-18195  
LH-2014-45290  
LE-2014-17103  
LB-2011-14823  
LG-2008-31990  
LE-2006-189197  
LB-2006-184623-2  
LE-2006-166088  
LB-2006-117154  
LB-1999-03384  
LB-1997-3411  
LB-1997-779  
LB-1997-230  
LB-1997-1255  
LB-1996-1505  
LB-1995-2112  
LE-1989-567  
TOSLO-2002-1584

#### **Avgjørelser fra Husleietvistutvalgene, etter saksnummer**

HTU-2020-557	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2020-502	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2020-13	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2019-1146	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2019-838	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2019-142	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2018-38	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2017-1194	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2017-909	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2017-570	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2017-111	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2016-619	[Lest i HTU.no]
HTU-2016-373	[Lest i HTU.no]
HTU-2015-928	[Lest i HTU.no]
HTU-2015-889	[Lest i HTU.no]
HTU-2015-868	[Lest i HTU.no]
HTU-2015-882	[Lest i HTU.no]
HTU-2015-488	[Lest i HTU.no]
HTU-2015-367	[Lest i HTU.no]

HTU-2015-208	[Lest i HTU.no]
HTU-2014-627	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2014-281	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2014-50	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2013-868	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2013-854	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2013-847	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2013-593	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2013-509	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2013-409	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2013-143	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2013-56	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2013-50	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2012-20235	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2012-639	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2012-610	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2012-451	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2012-822	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2012-267	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2012-189	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2012-175	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2012-123	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2012-117	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2010-10119	[Lest i HTU.no]
HTU-2010-692	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2010-316	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2010-47	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2010-9	[Lest i Lovdata Pro]
HTU-2008-194	[Lest i HTU.no]
HTU-2008-164	[Lest i HTU.no]
HTU-2008-145	[Lest i HTU.no]
HTU-2008-19	[Lest i HTU.no]
HTU-2007-357	[Lest i HTU.no]
HTU-2007-342	[Lest i HTU.no]
HTU-2007-279	[Lest i HTU.no]

## Nettsider og rapporter

Forbrukerrådet (2021)

Forbrukerrådet. «Å leie bolig» (2021) <https://fil.forbrukerradet.no/wp-content/uploads/2021/03/a-leie-bolig-i-norge-1.pdf> Hentet 15.04.2021.

Husleietvistutvalget (2021)

Husleietvistutvalget. «Årsrapport for 2020» (2021) <https://www.regjeringen.no/contentassets/69db49e57d484286bbbd2aef6e326a0d/htu-ars-rapport-2020.pdf> Hentet 14.05.2021.

Statistisk sentralbyrå (2020)

Statistisk sentralbyrå. 09896: «Leiemarkedsundersøkelsen. Utleiere i utvalgte byer, etter utleierkategori (prosent) 2012 – 2020.» (2020) <https://www.ssb.no/stat-bank/table/09896/tableViewLayout1/> Hentet 07.04.2021 med følgende variabler: 1) Statistikkvariabel: «Utleiere», 2) År: «2019», 3) By: «Alle», 4) Utleiekategori: «Alle».

Statistisk sentralbyrå (2021)

Statistisk sentralbyrå. «Boforhold, registerbasert.» (24.03.2021) <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boforhold> Hentet 07.04.2021.