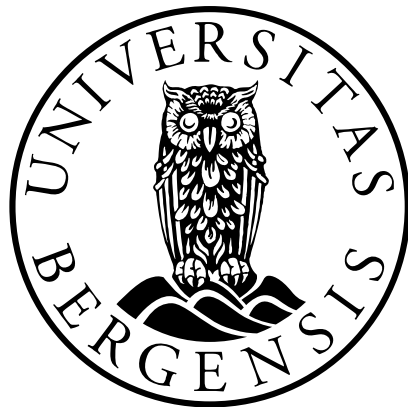


Leiers erstatningsansvar for faktiske mangler ved husrommet etter husleieloven § 10-3

Kandidatnummer: 233

Antall ord: 14258



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

[01.06.15]

Innholdsfortegnelse

1 Innledning	5
1.1 Oppgavens aktualitet	5
1.2 Oppgavens tema, problemstillinger og disposisjon	5
1.3 Begrepsavklaringer	6
1.4 Rettskildene i oppgaven	7
2 Hoveddel	7
2.1 Introduksjon av erstatningsreglene i § 10-3	7
2.2 Adgangen til å fravike §§ 10-2 og 10-3	8
2.3 Hva slags stand kan utleieren kreve at husrommet er i ved tilbakeleveringen?	9
2.3.1 Introduksjon	9
2.3.2 Hvor rent og ryddig kan utleieren kreve at husrommet er ved tilbakeleveringen?	10
2.3.3 Hvilket inventar kan utleieren kreve at husrommet inneholder ved tilbakeleveringen?	10
2.3.4 Hva slags teknisk stand kan utleieren kreve at husrommet har ved tilbakeleveringen?	11
2.3.5 I hvilken grad kan utleieren kreve tilbakeføring av leierens uberettigede endringer av husrommet?.....	15
2.3.6 I hvilken grad kan utleieren kreve tilbakeføring av leierens berettigede endringer av husrommet?.....	19
2.3.7 Hva slags vedlikeholdsmessig stand kan utleieren kreve at husrommet har ved tilbakeleveringen?	19
2.3.8 Kan utleieren kreve at leieren tilbakeleverer husrommet i bedre stand enn ved overtakelsen?.....	21

2.4 Leiers objektive erstatningsansvar i henhold til § 10-3 annet ledd	21
2.5 Leiers kontrollansvar iht § 10-3 tredje til sjette ledd	23
2.5.1 Kontrollansvarets bakgrunn	23
2.5.2 Tredje ledd første punktum - hovedregelen	23
2.5.3 Tredje ledd annet punktum – unntaket.....	24
2.5.4 Fjerde ledd	28
2.5.5 Femte ledd.....	29
2.5.6 Sjette ledd.....	29
2.6 Leiers culpaansvar etter § 10-3 syvende ledd.....	29
2.7 Hvordan fungerer de tre grunnlagene ved siden av hverandre?	31
2.8 Erstatningsutmålingen	32
2.8.1 Utmålingens hovedregel	32
2.8.2 Skillet mellom direkte og indirekte tap.....	33
2.8.3 Avtalefrihet	35
3 Avsluttende del	35
3.1 Oversikt.....	35
3.2 Er regelverket tilfredsstillende utformet?	35
3.3 Ivaretar regelverket hensynet til partene på en balansert måte?.....	37
Litteraturliste	39

1 Innledning

1.1 Oppgavens aktualitet

I overkant av én million personer i Norge bor i en leid bolig og titusenvis av bedrifter leier lokaler.¹ Leieforholdet går ofte problemfritt for seg i leietiden. Leieren får bruke husrommet i fred, mens utleieren får sine leieinntekter. Selv om leieren har plikt til å holde husrommet i en viss stand i leietiden, er det i praksis ofte slik at utleieren ikke får kontrollert dette før leieforholdet er over, altså ved tilbakeleveringen. Det er altså på dette tidspunktet en eventuell konflikt ofte oppstår mellom leier og utleier vedrørende mangler ved husrommet.

På denne bakgrunn er husleieloven (lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17) § 10-3 om leierens erstatningsansvar ved tilbakeleveringen av husrommet en særlig aktuell rettsregel, også sett opp mot søsterregelen i § 5-8 om leierens erstatningsansvaret i leietiden.

Hvorfor jeg ønsker å skrive om leierens erstatningsansvar etter husleieloven § 10-3 er fordi det som nevnt er et praktisk interessant tema og fordi dette ansvaret er viet svært lite oppmerksomhet i juridisk litteratur, til forskjell fra § 5-8 om ansvaret i leietiden og § 2-13 om utleierens erstatningsansvar.² Videre, er erstatningsreglene i § 10-3 på mange punkter vage og vanskelige å forstå systematikken i uten en nærmere redegjørelse. Forarbeidsuttalelsene bak bestemmelsen er i tillegg korte og domstolsavgjørelsene er få. Oppgavens ambisjon er å gi en samlet avklaring av disse uklarhetene.

1.2 Oppgavens tema, problemstillinger og disposisjon

Oppgavens tema er som det følger av tittelen – leiers erstatningsansvar for faktiske mangler ved husrommet etter husleieloven § 10-3. Siktemålet for oppgaven er å gjøre rede for dette erstatningsansvarets innhold så vel som omfang, de lege lata. Som ledd i avklaringen av dette konkrete erstatningsansvaret, vil en rekke problemstillinger reises om hvordan ansvaret etter § 10-3 slår ut i konkrete praktiske situasjoner og om hvordan uklarheter i lovverket skal forstås. Et mål for oppgaven er også å finne frem til hva forholdet er mellom erstatningsreglene i § 10-3 og ulovfestet erstatningsrett.

Selv om oppgaven vil fokuseres rundt de vilkårene i loven som byr på praktiske eller rettslige problemer, er det også et mål for oppgaven å gi en viss oversikt over § 10-3 i bredden, slik at også mindre problematiske vilkår vil bli redegjort for helt kort.

¹ Statistisk sentralbyrå, <https://www.ssb.no/fobhushold/>

² Se oversikten over bøkene i litteraturlisten under. For § 10-3 blir man for en stor del bare henvist til behandlingen av §§ 2-13 og 5-8. Slike henvisninger etterlater tvil om hva som er rettstilstanden for § 10-3, ettersom denne bare er delvis lik de to andre bestemmelsene

Ettersom dette temaet er vel så aktuelt ved leie av lokaler som ved leie av bolig, vil oppgaven ta for seg begge disse leieforholdene. Når oppgaven er avgrenset til faktiske mangler, vil det si at mislighold i form av rettsmangler og/eller forsinkelse ved leieforholdets opphør vil holdes utenfor. Første ledd i § 10-3 om forsinkelse vil derfor ikke behandles.

I hoveddelen vil det først gis en kort introduksjon av erstatningsreglene i § 10-3. Deretter vil det undersøkes hva slags stand utleieren kan kreve at leieren tilbakeleverer husrommet i etter § 10-2, ettersom vilkåret om mislighold i § 10-3 innebærer at det har skjedd brudd på enten husleieavtalen eller § 10-2. Fokus i oppgavens hoveddel vil ligge her, ettersom sistnevnte bestemmelse byr på flest praktisk og rettslig interessante spørsmål.

Videre vil hoveddelen gjøre rede for de tre ulike grunnlagene for leierens erstatningsansvar ved tilbakeleveringen som fremgår av § 10-3. Dernest følger et kapittel om hvordan de tre erstatningsgrunnlagene fungerer i forhold til hverandre og til slutt i hoveddelen kommer et kapittel om utmåling av erstatningen.

I hoveddelen avgrenses det fra en behandling av grunnvilkåret om årsakssammenheng i § 10-3, samt fra reglene om lemping og reduksjon av erstatningen i § 2-14, da disse emnene ikke reiser spesielle problemer i husleieforhold. Reklamasjonsreglene i § 10-3(2) annet og tredje punktum om reklamasjon vil heller ikke behandles, da det fører for langt for oppgavens omfang.

I oppgavens avsluttende del vil jeg gi en vurdering av hvordan regelverket på visse punkter kan utformes mer hensiktsmessig og av hvor godt det ivaretar partsinteressene.

1.3 Begrepsavklaringer

I dette kapitlet vil en rekke sentrale begreper i oppgaven forklares.

Betegnelsen *husrommet* sikter til den eiendommen eller delen av eiendommen som er gjenstand for utleie. Dette kan være en leilighet, et hus, et kontorbygg, eller annet husrom. Synonymt med husrommet er leieobjektet. Det finnes to former for husrom, nemlig *bolig* og *lokale*, noe man ser av husleieloven § 1-1 første ledd sml. siste ledd. Husleielovens anvendelsesområde dekker ifølge disse bestemmelsene begge former for husrom.

Bolig vil ifølge husleieloven § 1-1 siste ledd si husrom som "fullt ut eller for en ikke ubetydelig del skal brukes til beboelse". Ordlyden peker på at et husrom skal regnes som en bolig så lenge beboelsesformålet ikke er ubetydelig sett opp eventuelt annet bruksformål, slik som næringsvirksomhet. Det stilles altså milde krav til at et husrom skal kunne regnes som en bolig.

Lokale er negativt definert i siste ledd som "annet husrom enn bolig". Sett opp mot boligdefinisjonen er et husrom et lokale når det i sin helhet brukes til annet enn boligformål, eller når boligformålet er ubetydelig ved dobbeltformål. Med dobbeltformål menes at et husrom brukes til både beboelse og næringsformål. Utleie av lokale vil i det videre beskrives som næringsleie eller næringsutleie, mens leie av bolig som boligutleie eller boligleie.

Når oppgaven skal omhandle *faktiske mangler*, vil det si fysiske innholdsmessige avvik fra kontraktsmessig oppfyllelse.

1.4 Rettskildene i oppgaven

Leierens erstatningsansvar for faktiske mangler ved husrommet på tilbakeleveringstidspunktet reguleres av husleieavtalen utfylt med husleieloven § 10-3. I tillegg vil alminnelige kontraktsrettslige og erstatningsrettslige prinsipper være sentrale rettskilder i oppgaven, så vel som husleielovens forarbeider, rettspraksis, kjøpslovens forarbeider og juridisk teori.

I den videre fremstillingen vil disse rettskildene anvendes ved bruk av alminnelig juridisk metode.

2 Hoveddel

2.1 Introduksjon av erstatningsreglene i § 10-3

Husleieloven § 10-3 oppstiller tre ulike erstatningsgrunnlag for mangler ved husrommet. I annet ledd finner vi en objektiv erstatningsregel, i tredje til sjettede ledd finner vi en kontrollansvarsregel og i syvende ledd en culperegulering. Disse ulike ansvarsgrunnlagene vil behandles i henholdsvis punkt 2.4, 2.5 og 2.6 nedenfor.

Det følger av alminnelige erstatningsrettslige prinsipper at fire vilkår må være innfridde for å kunne kreve erstatning i kontraktsforhold, herunder i husleieforhold. Det må foreligge mislighold, økonomisk tap, ansvarsgrunnlag, samt årsakssammenheng mellom misligholdet og det økonomiske tapet. Erstatningsreglene i § 10-3 er utformet etter disse prinsippene, ved at de oppstiller de fire grunnvilkårene ved vilkår slik som "skyldes", "tapet", "misligholdet", som oppgaven vil gå nærmere inn på under.

Culperegelen og kontrollansvarsregelen er ordinære erstatningsregler ettersom det der kreves erstatning for tap som følge av mislighold. I den objektive erstatningsregelen i annet ledd kreves det derimot erstatning for misligholdet i seg selv og kan derfor sies å være en ikke-ordinær erstatningsregel.^{3 4}

³ NOU 1993:4 s.175, ot.prp.nr.82 s.205 og Parelus m.fl., *Husleieavtaler*, s.235

I kapittel 2.3 vil det forklares hva som skal til for at vilkåret om mislighold, i form faktisk mangel, er oppfylt etter de tre ansvarsgrunnlagene i § 10-3. Ordet "mislighold" er inntatt i både kontrollansvarsregelen i tredje ledd og culparegelen i syvende ledd og peker tilbake på brudd på enten første eller annet ledd. Som man ser av ordlyden, medfører brudd på første ledd forsinkelse, mens brudd på annet ledd faktisk mangel. Mangelsvilkåret slik det fremgår av § 10-3(2) vil altså gjennomgå i punkt 2.3 kapittel. Men først skal kapittel 2.2 ta for seg disse lovbestemte erstatningsreglenes fravikelighet.

2.2 Adgangen til å fravike §§ 10-2 og 10-3

I dette kapitlet vil det bli gjort rede for husleielovens fravikelighet i henholdsvis bolig- og næringsleieforhold, ettersom oppgaven i det videre vil omfatte begge disse leieforholdene.

Husleieloven § 1-2 annet ledd slår fast at loven kan "fravikes i avtale" ved leie av lokaler, med unntak av en del opplistede bestemmelser. I næringsleieforhold er altså loven hovedsakelig fravikelig. Som vi ser av § 1-2, er ikke §§ 10-2 eller 10-3 nevnt i oppregningen, som vil si at disse er deklarasjonelle ved leie av lokaler. Men dersom avtalen er taus eller uklar på et eller flere punkter hva gjelder partenes plikter ved tilbakeleveringen, kan §§ 10-2 og 10-3 brukes til å utfylle avtalen.

For boligleieforhold er derimot lovens regel at det ikke kan avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er "mindre gunstige for leieren" enn det som følger av bestemmelsene i loven, jfr. § 1-2(1). Det vil si at alle husleielovens regler i utgangspunktet er ufravikelige i leierens favør, slik at avtalevilkår som gir boligleieren et dårligere vern enn loven angir er å anse som ugyldige. Lovens regel får da anvendelse i avtaleforholdet mellom partene.

Unntaket fra at husleieloven er ufravikelig i boligleietilfellene, er når loven eksplisitt angir avtalefrihet, slik som ved formuleringen "er ikke annet avtalt" i § 10-2(2).^{5 6} Som vil skal se, inneholder reglene i §§ 10-2 og 10-3 i stor grad slike angivelser,⁷ slik at adgangen til å fravike husleieloven på dette området blir tilnærmet lik for boligleier og næringsleier. Derfor vil §§ 10-2 og 10-3 behandles parallelt i det videre for begge husleieforhold.

Husleieloven §§ 5-3, 5-4, 5-8 og 2-14 som oppgaven også vil behandle på grunn av tilknytningen til reglene i kapittel 10, er heller ikke nevnt i opplistingen i § 1-2. Det vil si at de er fravikelige i næringsforhold, men i utgangspunktet ikke i boligleieforhold.

⁴ Magistad, *Leie av lokale*, s.471 er uenig i begrepsbruken og mener annet ledd ikke kan kalles et erstatningsgrunnlag, men et grunnlag for å krevne at leieren oppfyller avtalen.

⁵ Ot.prp.nr.82 s.150

⁶ Wyller, *Boligrett*, s.237

⁷ Se §§ 10-3 annet ledd og 10-2 annet, tredje og femte ledd

2.3 Hva slags stand kan utleieren kreve at husrommet er i ved tilbakeleveringen?

2.3.1 Introduksjon

I dette kapitlet vil det bli gjort rede for hvordan boligleier og næringsleier plikter å etterlate seg husrommet ved tilbakeleveringen. Ved brudd på denne plikten foreligger det som nevnt en mangel etter § 10-3(2), som tilfredsstillter grunnvilkåret om mislighold i de tre erstatningsbestemmelsene i § 10-3.

Det følger forutsetningsvis av § 10-3 annet ledd at husrommet har en faktisk mangel dersom det er i "dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 10-2". Ordlyden peker på at husrommet må være i en stand som tilfredsstillter kravene i § 10-2, med mindre det er avtalt partene imellom hva slags stand husrommet skal være i ved leieforholdets slutt. Er dette avtalt, vil avtalen gå foran § 10-2, uansett om den stiller leieren mer eller mindre gunstig enn det loven gjør, hensett til den eksplisitt angitte avtalefriheten i bestemmelsen. Ved en slik angivelse gjelder altså ikke utgangspunktet i § 1-2 om at det i boligleieforhold ikke kan avtales mindre gunstige vilkår for leieren enn det § 10-2 i dette tilfellet oppstiller.

Hvorvidt husrommet er i "dårligere stand enn hva som er avtalt" er et rent avtaletolknings spørsmål. Foreligger det et negativt avvik mellom husrommets stand og det som er avtalt, vil vilkåret være innfridd.

Dersom det ikke er inntatt noen klausul i husleieavtalen om krav til husrommets stand ved tilbakelevering, blir spørsmålet om husrommet er i dårligere stand enn "hva som er (...) fastsatt i § 10-2". I de tilfeller hvor det bare delvis er avtalt hva slags stand som kreves, vil § 10-2 kunne brukes til utfylling av avtalens tomrom, med mindre partene fyller dette med ny avtale.

Ordlyden "dårligere stand enn hva som er (...) fastsatt i § 10-2" peker på at det må ha skjedd brudd på regler i § 10-2 som angår krav til husrommets tilstand. Det vil etter et nærmere blikk på § 10-2 si et brudd på første, annet, tredje eller femte ledd. Første ledd gjelder husrommets innholdsmessige stand, annet ledd gjelder husrommets tekniske stand, femte ledd gjelder den vedlikeholdsmessige tilstand og tredje ledd gjelder tilstanden hva gjelder endringer i husrommet.

I det videre vil derfor leierens plikter etter § 10-2 første, andre, tredje og femte ledd gjennomgås. Brudd på en eller flere av disse bestemmelsene medfører altså at husrommet har en faktisk mangel i henhold § 10-3(2), som igjen åpner for erstatning etter en eller flere av reglene i § 10-3.

Reglene vil i det videre presenteres ut fra hvilke praktiske spørsmål som kan oppstå i forbindelse med tilbakeleveringen av husrommet, fremfor en presentasjon av reglene ledd for ledd.

2.3.2 Hvor rent og ryddig kan utleieren kreve at husrommet er ved tilbakeleveringen?

Ifølge § 10-2(2) er regelen at husrommet med tilbehør skal være "ryddet og rengjort" ved tilbakeleveringen med mindre annet er avtalt. Ordlyden sikter etter en alminnelig oppfatning til at det må være såpass ryddig og rent at husrommet er estetisk og hygienisk presentabelt for en eventuell ny leier til å flytte inn i. Loven sier ikke at husrommet med tilbehør nødvendigvis skal være like rent og ryddig som da leieren overtok husrommet, men at det altså objektivt sett skal være rent og ryddig. Det vil også si at selv om leieren overtok husrommet i en rotete og skitten tilstand, så tillater ikke § 10-2(2) vedkommende å levere det tilbake på samme vis.

Forarbeidene til husleieloven kommenterer ikke innholdet i disse lovvilårene, men i juridisk teori fremgår det at "ryddet" må bety at søppel og andre gjenstander som tilhører leieren skal fjernes, samtidig som det skal være normal orden og ryddighet blant de gjenstandene som skal stå igjen i husrommet.⁸

Hva gjelder vilkåret "rengjort", følger det av juridisk teori at det vil si at vinduer, gulv, møbler, skap og skuffer må vaskes samt at tepper ristes eller støvsuges. Tak og vegger trengs som utgangspunkt bare vaskes dersom de er synlig tilsmusset.⁹

Ordlyden "husrommet" i annet ledd peker på den faste eiendommen som leies ut inkludert de bestanddelene som er fast og varig knyttet til denne, slik som ventilasjonsanlegg, kjøkkeninnredning, integrerte hvitevarer, med videre. Andre områder enn selve oppholdsrommet vil imidlertid også være omfattet av begrepet, så sant det er snakk om et rom eller en gjenstand som leieren har en eksklusiv bruksrett til, jfr. NOU 1993:4 side 142. Eksempler på det kan være privat bod eller garasje. Er det snakk om leie av en leilighet, vil for eksempel fellesarealer og byggets eksterior med utearealer falle utenfor.

Betegnelsen "tilbehør" svarer etter en alminnelig forståelse til inventar, slik som møbler og andre ting i husrommet som ikke er fast og varig tilknyttet eiendommen, slik som for eksempel løse hvitevarer.¹⁰

2.3.3 Hvilket inventar kan utleieren kreve at husrommet inneholder ved tilbakeleveringen?

Det følger av § 10-2(1) at leieren må stille "husrommet med tilbehør" til utleierens disposisjon. Ordlyden peker på at leieren må sørge for at husrommet minst må inneholde det samme inventaret ved tilbakeleveringen som ved overtakelsen. Dersom slikt tilbehør mangler i husrommet ved tilbakeleveringen, som utleieren hadde plassert der til leierens disposisjon ved leietidens begynnelse, foreligger det

⁸ Parelius m.fl., *Husleieavtaler*, s.231

⁹ Parelius m.fl., *Husleieavtaler*, s.232

¹⁰ Wyller, *Norsk lovkommentar*, note 724 til husleieloven § 10-2

altså brudd på § 10-2(1), som oppfyller vilkåret om mislighold i erstatningsbestemmelsene i § 10-3.

2.3.4 Hva slags teknisk stand kan utleieren kreve at husrommet har ved tilbakeleveringen?

2.3.4.1 Hovedregelen

Det følger av § 10-2(2) at dersom ikke annet er avtalt, skal husrommet med tilbehør være i "samme stand" som ved overtakelsen, bortsett fra den "forringelse som skyldes alminnelig slit og elde" og "de mangler som utleieren selv plikter å utbedre".

At husrommet skal være "i samme stand" vil si at husrommet med tilbehør må være i samme tekniske forfatning ved tilbakeleveringen som ved overtakelsen.¹¹ Skader og slitasje vil være eksempler på en sådan dårligere stand. Hvorvidt vilkåret er innfridd, må bero på en sammenligning av den forfatning husrommet var i ved leieperiodens begynnelse versus slutt.

Dersom husrommet ikke var i en god nok stand fra utleiers side ved overtakelsen i henhold til § 2-2, tilsier ordlyden "i samme stand som ved overtakelsen" i § 10-2(2) at det er denne dårligere standen som er avgjørende for om husrommet kan regnes for å være i "samme stand". En slik oppfatning støttes i juridisk teori, der det samtidig bemerkes at dersom utleieren har rettet feilen etter overtakelsen etter § 2-10, er det husrommets stand etter retting som er avgjørende for "samme stand"-vurderingen.^{12 13}

Ordlyden "samme" stand tilsier for øvrig at selv små avvik i husrommets eller tilbehørets tekniske stand er ulovlige. En slik streng regel er modifisert ved regelen i § 10-2(2) om at en skal se bort fra, altså trekke fra, den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre. Den tekniske tilstanden man så sitter igjen med, må i henhold til lovens ordlyd være den samme som ved overtakelsen. I det videre vil disse to modifikasjonene fra hovedregelen om "samme stand" gjennomgå.

2.3.4.2 Hvilke mangler plikter utleieren selv å utbedre?

Den første modifikasjonen fra hovedregelen om at husrommet må være i samme tekniske stand ved tilbakeleveringen som ved overtakelsen, gjelder "mangler som utleieren selv plikter å utbedre", jfr. § 10-2(2). Slike mangler skal altså gå til fratrekk i vurderingen av den tekniske stand.

¹¹ Parelius m.fl, *Husleieavtaler*, s.231

¹² Wyller, *Norsk lovkommentar*, note 726 til husleieloven § 10-2

¹³ Magistad, *Leie av lokaler*, s.461

Ordlyden sikter til utleierens vedlikeholdsplikt, som følger av husleieavtalen utfyllt med § 5-3 første og tredje ledd. I bestemmelsens første ledd fremgår det at utleieren plikter å "holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter reglene i lovens kapittel 2" i leietiden, med mindre annet er avtalt. I henhold til § 2-10 plikter utleieren blant annet å rette "en mangel som utleieren selv svarer for" dersom det kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe for vedkommende. Hvilke mangler utleieren svarer for er regulert i § 2-2.

Reservasjonen "[e]r ikke annet avtalt" i § 5-3(1) gjør at utleiers vedlikeholdsplikt i større eller mindre grad kan lempes over på leier ved avtale, både i bolig- og næringsforhold. Dermed kan utleier og leier for eksempel avtale at leier skal ha ansvar for alt innvendig vedlikehold, slik at reservasjonen om "mangler som utleieren selv plikter å utbedre" ikke gjelder.¹⁴

Det siste var tilfellet i saken RG-1998-888 ved Borgarting lagmannsrett, der det hadde blitt avtalt mellom leier og utleier at leieren skulle ha ansvaret for "det indre vedlikehold". Domstolen tolket avtalebestemmelsen slik at det i avtaleforholdet ikke var noen "mangler som utleieren selv plikte[t] å utbedre". Dommen er et eksempel på hvor vid avtalefriheten er på husleierettens område hva gjelder vedlikeholdsplikten.

Videre, følger det av § 5-3 tredje ledd at utbedring av tilfeldig skade "ikke regnes som vedlikehold etter annet ledd". Annet ledd gjelder leierens vedlikeholdsansvar. Altså, sier ordlyden at også tilfeldige skader som for eksempel skader etter innbrudd, lynnedslag eller flom, kvalifiserer som "mangler som utleieren selv plikter å utbedre" etter § 10-2(2).¹⁵

2.3.4.3 Hvor mye slitasje og aldring av husrommet må utleier godta ved tilbakeleveringen?

Den andre modifikasjonen fra hovedregelen om at husrommet må være i samme tekniske stand ved tilbakeleveringen som ved overtakelsen, gjelder "forringelse som skyldes alminnelig slit og elde", jfr. § 10-2(2). Slik forringelse er leieren ikke ansvarlig for.

Ordlyden "forringelse" peker på at husrommet eller tilbehøret i løpet av leietiden må ha blitt utsatt for en kvalitativ reduksjon, hva gjelder den tekniske stand. Det vil for eksempel kunne omfatte større eller mindre ødeleggelser, slitasje og elde.

Den eneste forringelsen leieren ikke er ansvarlig for er iden som skyldes "alminnelig slit og elde". Hva som ligger i dette alminnelighetsvilkåret, vil drøftes under. Allerede her kan det imidlertid påpekes at formålet bak dette vilkåret er å unnta leieren

¹⁴ Wyller, *Norsk lovkommentar*, note 727 og 728 til husleieloven § 10-2

¹⁵ Ot.prp.nr.82 s.181

ansvar for forringelse som er helt naturlig og ventelig, som oppstår ved normal bruk, ettersom slik forringelse forutsetningsvis skal dekkes av den løpende husleie.¹⁶

En naturlig språklig forståelse av "slit" peker på en forringelse grunnet slitasje, mens ordlyden "elde" taler om en forringelse på grunn av alder. Ettersom disse alternativene er sidestilte i loven, har det ingen rettslig betydning hvilket av dem man subsumerer en eventuell forringelse under. Likevel, kan det sies at "slit" etter en alminnelig forståelse sikter til noe mer fysisk aktivt enn "elde". Å la noe sakte forfalle uten å gripe inn kan derfor sies å falle innenfor det siste alternativet, mens å aktivt forårsake forringelse vil falle innenfor det første.

Eksempler på en ualminnelig slitasje, kan være hvis et nytt parkettgulvet i en bolig er slitt ned til under lakken av leier på under ett år, eller hvis lysdimmere er ødelagte fordi de har blitt slått for hardt på. Et eksempel på ualminnelig elde kan være at leieren lar helt være å bruke avtrekksvifte på badet, slik at materialene på badet forringes ualminnelig raskt grunnet høy fuktighet.

Hva som ligger i vilkåret "alminnelig" slit og elde, blir imidlertid det sentrale spørsmål. Ordlyden i seg selv legger opp til en konkret vurdering av hva som er vanlig slitasje og aldring for det konkrete husrommet i det konkrete avtaleforhold. Forarbeidene gir på dette punkt ingen veiledning, men i juridisk teori støttes det at utgangspunktet for hva som er "alminnelig" slit og elde må bero på hva som er normal bruk av husrommet og dets tilbehør i det konkrete avtaleforhold, som igjen beror en tolkning av partenes avtale.¹⁷

Den nettopp nevnte forståelsen av alminnelighetsvilkåret finner også støtte i rettspraksis, herunder avgjørelsen fra Borgarting lagmannsrett LB-2010-165582. I dommen på side 6 sies det at "[v]urderingen av hva som kan regnes som alminnelig slit og elde må ta utgangspunkt i normal bruk" av det konkrete husrommet i det konkrete avtaleforhold.

Hva som menes med normal bruk, kan forsøkes presisert ved en kontekstuell tolkning av alminnelighetsvilkåret i § 10-2(2). Tvillingregelen til § 10-2(2) i leietiden finner vi i § 5-1(2). Der står det at leieren plikter å behandle husrommet med "tilbørlig aktsomhet". Det er altså en klar sammenheng mellom leierens aktsomhetsplikt etter § 5-1(2) og vilkåret "alminnelig slit og elde". Med dette kan man si at en normal bruk av husrommet i tilknytning til § 10-2(2) i det minste må være tilbørlig aktsom bruk. En forringelse som skyldes en utilbørlig uaktsom bruk vil altså ikke kunne sies å skyldes "alminnelig slit og elde". Men hvorvidt bruken er tilbørlig aktsom, eller normal, må vurderes på bakgrunn av det konkrete avtaleforholdet.

Ved tolkningen av husleieavtalen er det et sentralt poeng hva avtalen sier om husrommets bruksformål i leietiden.¹⁸ For det første, vil terskelen for alminnelig slit

¹⁶ Ot.prp.nr.82 s.204

¹⁷ Aulstad, *Tilbakelevering av lokale*, s 20 og Parelius m.fl., *Husleieavtaler*, s.232

¹⁸ *Ibid*

og elde variere med hva slags bruksformål som er avtalt for husrommet.¹⁹ Eksempler på bruksformål ved boligleie er beboelse helårs eller beboelse i ferier og helligdager. Eksempler på bruksformål ved leie av lokaler er lagervirksomhet, industrivirksomhet eller kontorvirksomhet. Ved leie av hytte i ferier sammenlignet med leie av industrilokale, skal det på denne bakgrunn langt mindre slitasje av husrommet til for å overstige grensen for "alminnelig" slit og elde.

For det andre, vil bruk av husrommet i strid med det avtalte bruksformål, peke klart i retning av at en eventuell forringelse ikke er "alminnelig", da det innebærer en unormal bruk. Dersom man leier en hytte til egen bruk i en sommerferie med forbud mot fremleie, men fremleier hytten likevel, vil en eventuell forringelse av hytten fort bli å regne som ualminnelig i lovens forstand. Likeså hvis man for eksempel driver forretningsvirksomhet fra et husrom som etter avtalen skal brukes til bolig.

I lagmannsrettsdommen nevnt over, ble "boligens størrelse og beliggenhet" også brukt som momenter i vurderingen av hva som er normal bruk og dermed "alminnelig" slit og elde, jfr. § 10-2(2). I dommen var det snakk om en frittliggende enebolig på tre etasjer i en forstad leid ut til Oslo kommune som skulle fremleie boligen til trengende familier. I det konkrete avtaleforholdet påpekte lagmannsretten at en måtte regne med at huset ville fremleies til større barnefamilier. Altså mente domstolen, etter leieforholdets opphør, at "alminnelig slit og elde" refererte seg til den slit på husrommet som en normal bruk av en større barnefamilie innebærer i den seks år lange leieperioden.

Som man ser av dommen, ble også leieforholdets faktiske lengde brukt som moment i vurderingen av hva "alminnelig" slit og elde innebærer. Jo lengre tid leieforholdet har løpt, jo mer forringelse skal til før terskelen for "alminnelig slit og elde" er overskredet.²⁰ Årsaken til dette er at man i lengre leieforhold må regne med mer slit og elde enn i korte. I lagmannsrettsdommen var det avtalt fem års leietid, men denne fristen ble ikke overholdt. Likevel bygde altså domstolen på den seks år lange faktiske leieperioden i vurderingen.

Videre er et viktig moment i vurderingen av hva som er "alminnelig" slit og elde, om leieren har oppfylt sin vedlikeholdsplikt, dersom han har en slik plikt.²¹ Hva denne plikten består i, vil behandles i punkt 2.3.6. Dersom det kan bevises at en forringelse i husrommet skyldes leierens manglende vedlikehold, vil det altså tale i retning av at forringelsen ikke skyldes alminnelig slit og elde, naturlig nok. Imidlertid vil leierens mislighold av vedlikeholdsplikten uansett medføre brudd på § 10-2(5), som vi vil se under i punkt 2.3.6, slik at annet og femte ledd til dels overlapper hverandre på dette punkt.

Et siste moment i vurderingen av hva som er "alminnelig" fremgår av lagmannsrettsdommen LB-2010-165582, der det ble lagt vekt på hvor stor årlig verdireduksjon forringelsen hadde representert. Det uttales at takstmenn regner

¹⁹ Parelus m.fl., *Husleieavtaler*, s.232

²⁰ Aulstad, *Tilbakelevering av lokale*, s 20

²¹ Dette følger av omfattende rettspraksis, men fremgår også av Aulstad s.20 og Parelus m.fl. s.232

med et "standardfradrag på 0,75% pr år" som resultat av normal bruk. I den konkrete saken lå verdireduksjonen noe over denne satsen, men "avviket [var] ikke påfallende" og retten mente at det derfor ikke ga noe signal om at forringelsen overskred terskelen for alminnelig slit og elde. Ut fra dette, og med underrettsdommers rettskildemessige vekt i mente, kan det sies at påfallende avvik fra 0,75 % verdireduksjon kan tyde på at forringelsen ikke skyldes alminnelig slit eller elde.

Etter dette ser vi at hva som er "alminnelig" slit og elde beror på en konkret vurdering med grunnlag i den konkrete avtale, det konkrete husrom og de nevnte momenter fra rettspraksis, juridisk teori og § 5-1 annet ledd.

2.3.5 I hvilken grad kan utleieren kreve tilbakeføring av leierens uberettigede endringer av husrommet?

Hittil har vi sett på hva slags teknisk eller vedlikeholdsmessig stand husrommet må være i etter § 10-2(2) for å unngå å falle inn under vilkåret "dårligere stand" i § 10-3(2), som representerer vilkåret om mislighold i de tre erstatningsbestemmelsene i § 10-3. I dette kapitlet skal det undersøkes når leierens uberettigede endringer av husrommet etter § 10-2(3) kvalifiserer til sådan dårligere stand.

Lovens hovedregel

Det følger av § 10-2(3) første punktum at "[u]tleieren kan ikke uten særlig avtale kreve at leieren setter husrommet tilbake til opprinnelig stand så langt det gjelder endringer som leieren hadde rett til å utføre". Antitesen av dette er at utleieren ikke behøver en avtale for å kreve at leieren setter tilbake husrommet til opprinnelig stand så langt det gjelder uberettigede endringer. Med andre ord er lovens hovedregel at utleieren har krav på tilbakeføring av alle uberettigede endringer leieren har påført husrommet, før tilbakelevering skjer. Alternativt kan utleieren kreve kostnadene til gjenoppretting dekket og selv sørge for at tilbakeføringsarbeidet blir utført.

Har ikke leieren reversert den uberettigede endringen eller betalt for at utleieren reverserer denne innen tilbakeleveringen, medfører det at husrommet er "i dårligere stand enn hva som er (...) fastsatt i § 10-2", jfr. § 10-3(2).

I det videre vil oppgaven først gjøre rede for hva en uberettiget endring er i henhold til § 10-2(3) første punktum. Dernest vil unntaket fra hovedregelen i § 10-2(3) annet punktum gjennomgås.

Hvilke endringer har leieren "rett til å utføre"?

Svaret på dette spørsmålet følger av husleieavtalen utfylt med § 5-4 annet og tredje ledd. Det følger av annet ledd at leieren ikke uten utleierens "samtykke" kan foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen for øvrig. Etter tredje ledd har

boligleieren rett til å foreta endringer av husrommet grunnet leierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne dersom utleier gir sin "godkjenning" til tiltaket. På grunnlag av godkjenning fra utleier har også leier av lokale rett til å sette opp skilter mv, jfr. tredje ledd annet punktum.

Hvorvidt "godkjenning" eller "samtykke" etter annet og tredje ledd foreligger, blir et rent avtalerettslig spørsmål. Imidlertid følger det av tredje ledd siste punktum at utleier ikke uten "saklig grunn" kan nekte samtykke til tiltak etter tredje ledd første og annet punktum. Ordlyden legger opp til en konkret vurdering av hvorvidt grunnen til samtykkenektet er saklig. Dette støttes i forarbeidene hvor det tilføyes at det kan være snakk om en saklig grunn dersom endringen vil føre til en "påviselig og betydelig verdireduksjon" eller dersom endringen av "[e]stetiske hensyn" er uheldig i utleierens øyne.²²

Etter dette ser vi at uberettigede endringer er endringer leieren ikke har fått gyldig samtykke til etter § 5-4 annet eller tredje ledd. I tillegg er det klart at det foreligger en uberettiget endring når leieren unnlater å tilbakeføre en endring som han fikk samtykke til å foreta betinget av at den reverseres innen leieforholdets slutt, jfr. reservasjonen for "avtale" i § 10-2(3).

Foreligger en uberettiget endring, er som nevnt hovedregelen i § 10-2(3) at den må reverseres innen leieforholdets slutt, jfr. første punktum. Unntaket fra dette er tema i det videre.

Lovens unntaksregel

Hvis utleieren skulle kunne kreve enhver uberettiget endring tilbakeført innen tilbakeleveringstidspunktet, uansett endringens nytte eller karakter, ville det ført til mye unødvendig forspillelse av ressurser og ville vært særlig byrdefullt for leieren. Disse hensyn har blant annet gitt opphav til unntaksregelen i § 10-2(3) som sier at utleieren ikke kan kreve husrommet satt tilbake til opprinnelig stand, i form av at endringene reverseres, dersom det vil medføre "uforholdsmessige omkostninger" eller "urimelig verditap".²³ Utleieren kan altså i slike tilfeller ikke kreve erstatning for tilbakeføringskostnader etter § 10-3(2), men for eventuelt verditap – etter § 10-2(3).

Alternativene "uforholdsmessige omkostninger" og "urimelig verditap" er typiske rettslige standarder som gir anvisning på helt konkrete vurderinger. Rettspraksis gir ingen prinsipiell veiledning for vurderingene, men noen holdepunkter finner vi forarbeidene og juridisk teori.

En naturlig forståelse av "uforholdsmessige omkostninger" tilsier at leierens utgifter ved gjenopprettelsesarbeidet må være betydelige sammenlignet med den verdireduksjon endringen eventuelt har påført husrommet, enten i form av redusert eiendomsverdi eller leieverdi.²⁴ Disse utgiftene går gjerne med til å få fjernet og

²² Ot.prp.nr.82 s.182

²³ Ot.prp.nr.82 s.116

²⁴ Ot.prp.nr.82 s.204 og Wyller, *Norsk lovkommentar*, note 732 til husleieloven § 10-2

kastet innretninger som leieren har installert, samt innkjøp av materialer til og arbeid med å sette husrommet tilbake til opprinnelig stand.²⁵ Hvis kostnadene med dette arbeidet langt overstiger utleiers økonomiske ulempe ved å beholde husrommet slik det er, vil det være tale om uforholdsmessige omkostninger.

De klareste tilfellene av uforholdsmessige omkostninger er når leierens endring bare reduserer eiendomsverdien eller leieverdien minimalt eller ingen ting eller øker verdien - samtidig som gjenopprettelsesarbeidet er dyrt for leieren. Det vil for eksempel være tilfellet hvor leieren har installert varmekabler under stuegulvet og utleieren vil fjerne det. Kablene gir eiendommen et løft og fjerning av disse vil være dyrt, ettersom man må pigge opp avrettingsmasse rundt kablene med videre.

Av hensyn til verdispille kan imidlertid også billige gjenopprettelsesarbeider nå terskelen for uforholdsmessighet, dersom den uberettigede endringen er en fornuftig endring som øker husrommets verdi. En fornuftig endring kan være et tiltak som gjør husrommet mer attraktivt, estetisk eller funksjonelt. Dette kan være tilfellet hvor leieren har montert overskap på kjøkkenet som før bare hadde benkeskap, men eieren krever dem fjernet, til tross for at kjøkkenet både ser bedre ut og er mer praktisk. Da vil det gjerne være uforholdsmessig å bruke de tusen kronene eller deromkring det vil koste å fjerne skapene og glatte over hullene i veggen.

Forholdsmessige omkostninger foreligger gjerne når den uberettigede endringen reduserer husrommets verdi ganske betraktelig og endringen er rimelig å tilbakeføre. Et eksempel på dette er hvis leieren har festet bokhyller foran flere vinduer for å få mer oppbevaringsplass, på bekostning av dagslys i rommet. Et husrom med lite dagslys vil være lite attraktivt på markedet og redusere verdien betydelig, mens fjerningen av bokhyllene og reparering av merkene etter dem vil koste lite.

Alternativet "urimelig verditap" derimot, taler om at verditapet som oppstår i tilknytning til materialene som fjernes, står i et vesentlig misforhold til verdireduksjonen endringen har påført husrommet.²⁶ Dette finner også støtte i forarbeidene som sier at ordet "verditap" tar sikte på den skade man må regne med at husrommet og de fastmonterte ting vil bli påført i forbindelse med fjerningen.²⁷

De klareste tilfellene av et slikt vesentlig misforhold har vi gjerne når leierens uberettigede endring medfører at husrommets verdi synker veldig lite, ikke i det hele tatt eller stiger, samtidig som materialene man fjerner er kostbare og ikke kan brukes eller omsettes videre. Men vilkåret kan også være innfridd når bare ett av disse forholdene er til stede. Det må bero på en konkret vurdering.

²⁵ Parelius m.fl., *Husleieavtaler*, s.233

²⁶ *Ibid*

²⁷ Ot.prp.nr 82 s.204

I urimelighetsvurderingen må en ifølge forarbeidene se hen til hvor nøytral og hvor god standard leierens endring eller installasjon er.²⁸ Er disse kvalitetene til stede, taler det for at utleieren ikke bør kunne kreve fjerning. Videre er det relevant å se hen til om tingen er spesialtilpasset husrommet, slik at den ikke kan nyttiggjøres på annet sted, samt hvor fornuftig endringen er.²⁹

En uberettiget endring kan redusere husrommets verdi dersom den ligger på grensen til å være en skade eller om den ellers er mindre fornuftig. Her er veien til urimelighet lengre. Et eksempel på en endring som ligger på grensen til å være en skade vil kunne være når leieren har festet bolter, kroker eller hengsler i veggen for å feste løsøre i. Eksempel på mindre fornuftige endringer kan være der leieren har malt veggene eller skiftet flisene på badet i en umoderne eller ualminnelig farge. Her kan det ofte bli å regne som forholdsmessig at leieren maler veggene hvite etter seg, men å kreve at relativt nye fliser skiftes som har "feil" farge blir fortere uforholdsmessig, med tanke på at brukte fliser er vanskelig omsettelige. Det uttales i rettsteorien at fjerning av materialer og innretninger utleier ikke liker på grunn av fargen, ofte blir å regne som et uforholdsmessig verditap såfremt de er av vanlig god standard og er relativt nøytrale.³⁰

Selv om ordlyden "eller" peker på at det er tilstrekkelig at tilbakeføringen enten vil medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, følger det av forarbeidene at dersom tilbakeføringen vil medføre begge deler, så er det den samlede summen av disse som er avgjørende for om tilbakeføring kan nektes.³¹

Hvis tilbakeføringsarbeidet ville medført urimelig verditap og/eller uforholdsmessige omkostninger, kan husrommet til tross for de uberettigede endringene ikke anses å være i "dårligere stand" i § 10-3 annet ledds forstand. I så tilfelle får ikke utleieren krav på erstatning for kostnadene med en tilbakeføring av endringene etter § 10-3(2). Vedkommende kan imidlertid i henhold til § 10-2(3) kreve "erstattet" en eventuell "verdireduksjon" som de uberettigede endringene har påført husrommet, jfr. § 10-2(3) annet punktum siste del.

Det er nærliggende å tolke vilkåret "erstattet" som en henvisning til erstatningsregelen i § 10-3(2), på grunn av tilknytningen mellom de to bestemmelsene. Dette til tross for at erstatning for verditap passer dårlig med ordlyden "dårligere stand" i § 10-3(2). Uansett hvordan en ser dette, er ordlyden i § 10-2(3) klar på at erstatningsansvaret for verdireduksjonen er objektivt, slikt som ansvaret etter § 10-3(2) er.

Vilkåret "verdireduksjon" vil som nevnt over si en reduksjon i husrommets eiendomsverdi eller utleieverdi. Det er også tidligere forklart at uberettigede endringer ikke nødvendigvis påfører husrommet en slik reduksjon. De kan tidvis medføre en verdiøkning. Installerer leieren for eksempel et takvindu som han ikke

²⁸ Ot.prp.nr.82, s.117

²⁹ Parelius m.fl., *Husleieavtaler* s.234

³⁰ *Ibid*

³¹ Ot.prp.nr.82 s.204

hadde rett til, men som gjør husrommet lysere og mer attraktivt, vil det trolig medføre en verdiøkning for eiendommen slik at erstatning etter § 10-2(3) annet punktum er utelukket.

2.3.6 I hvilken grad kan utleieren kreve tilbakeføring av leierens berettigede endringer av husrommet?

Dersom leieren har foretatt en endring av husrommet som vedkommende hadde "rett til", kan utleieren ikke uten "særlig avtale" kreve at leieren setter husrommet tilbake til opprinnelig stand, jfr. § 10-2(3) første punktum. Ut fra lovens sammenheng, peker ordlyden på at en berettiget endring av husrommet ikke kan regnes som en faktisk mangel etter § 10-3(2) i henhold til vilkåret "dårligere stand", med mindre det særskilt er avtalt at endringen konkret eller endringer generelt skal tilbakeføres ved leieforholdets slutt. Utleieren har altså ikke krav på utbedringskostnader for tilbakeføring av berettigede endringer, med mindre det er avtalt. Hvilke endringer leieren har "rett til" å utføre er gjennomgått over.

Dersom partene har avtalt at berettigede endringer skal tilbakeføres innen leieforholdets slutt, etter § 10-2(3) første punktum, er altså hovedregelen at leieren plikter å gjøre dette. Unntaket er når en slik tilbakeføring vil medføre "uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap", jfr. annet punktum. At denne regelen også gjelder for berettigede endringer følger av ordlyden "ikke i noe tilfelle".³²

2.3.7 Hva slags vedlikeholdsmessig stand kan utleieren kreve at husrommet har ved tilbakeleveringen?

Det følger av § 10-2(5) at dersom leieren har "plikt til å vedlikeholde" husrommet eller tilbehøret, så skal vedlikeholdet være "forsvarlig utført". Leierens vedlikeholdsplikt følger av husleieavtalen utfyllt med lovens § 5-3, og vil gjennomgå like under. Dersom dette vedlikeholdet helt eller delvis ikke er utført eller dersom det ikke er utført på forsvarlig måte, vil det altså være et brudd på § 10-2(5) som igjen innebærer at husrommet er i "dårligere stand" i henhold til § 10-3(2).

Ordlyden "forsvarlig utført" peker på at dersom leieren har en vedlikeholdsplikt, så må vedkommende utføre vedlikeholdsarbeidet ved bruk av fagmessige anerkjente teknikker, riktige og alminnelig gode materialer og produkter, samt at arbeidet utføres med normal grundighet.³³ Hva som er slikt "forsvarlig" vedlikehold må slik ordlyden antyder, vurderes helt konkret i det enkelte tilfellet. Et eksempel på vedlikehold som ikke er forsvarlig utført er hvis leieren erstatter slitte silikonfuger på badet med akrylfugemasse, som er et vannløselig materiale som ikke egner seg i våtrom.

³² Støttes i Wyller, *Norsk lovkommentar*, note 731 til husleieloven § 10-2

³³ Hva som nærmere ligger i vilkåret "forsvarlig" gir verken forarbeidene, juridisk teori eller rettspraksis prinsipiell veiledning om.

I det videre vil det undersøkes hva innholdet i leierens vedlikeholdsplikt er, som altså følger av husleieavtalen utfyllt med husleieloven § 5-3(2).³⁴

Det følger av § 5-3(2) at med mindre annet er "avtalt", skal leieren vedlikeholde de delene av husrommet som er opplistet i bestemmelsen, herunder dørlåser, kraner og brannslukkingsutstyr. Ordlyden viser at bestemmelsen er deklarasjonsplikt både i bolig- og næringsleieforhold. Hvis intet følger av husleieavtalen om vedlikeholdsplikt, er det altså kun noen få opplistede ting leieren behøver å holde ved like.

Et eksempel på en avtalt vedlikeholdsplikt har vi i den tidligere nevnte dommen RG-1998-888 fra Borgarting lagmannsrett, hvor det hadde blitt avtalt at leieren skulle ha ansvaret for "det innvendige vedlikehold".³⁵ Domstolen tolket avtalebestemmelsen slik at det ved tilbakeleveringen ikke kunne gjøres fradrag for "alminnelig slit og elde" etter § 10-2(2).³⁶ Leieren pliktet altså å levere fra seg husrommet i akkurat samme stand som da vedkommende overtok bruken. Domstolens standpunkt synes å være farget av at det var snakk om et særlig langt leieforhold på gunstige vilkår for leieren, slik at det i andre saker ikke nødvendigvis vil være slik at leiers plikt til indre vedlikehold gir grunn til å se bort fra alminnelig slit og elde. Det må bero på en konkret tolkning av avtalen.

Adgangen til å avtale seg vekk fra unntaket om "alminnelig slit og elde", slik som i lagmannsrettsdommen, og unntaket "de mangler som utleieren selv plikter å utbedre" følger direkte av ordlyden "[e]r ikke annet avtalt" innledningsvis i bestemmelsen. Dommen viser at selv om en husleieavtale inneholder klausuler som velter hele vedlikeholdsansvaret over på leieren, er de ikke ugyldige av den grunn, noe loven også selv gir uttrykk for. Likevel hevder noen at slike klausuler kan nærme seg grensen for avtalerettslig ugyldighet, hensett til avtaleloven § 36. Forbrukerrådet og mediene har reagert på slike avtaler og øver press mot de større utleiefirmaene i landet om å innta bestemmelser i husleiekontraktene om fradrag for alminnelig slit og elde.³⁷ Rettspolitiske drøftelser omkring dette, blir tema oppgavens avsluttende del.

Ordlyden "vedlikehold" i både lov og avtale peker etter en alminnelig oppfatning på det å holde ting i noenlunde like god stand. Det er altså ikke påkrevd å heve standarden, noe som uansett følger av § 10-2(5) siste del, jfr. det som forklares i neste punkt.

³⁴ Wyller, *Norsk lovkommentar*, note 741 til husleieloven § 10-2

³⁵ Wyller, *Norsk lovkommentar*, note 723 til husleieloven § 10-2

³⁶ Jfr. forutsetningsvis sitatet "Lagmannsretten kan heller ikke se at det er noe (...) som tilsier at avtalen ikke skal praktiseres etter sin ordlyd når det gjelder vedlikeholdsplikten."

³⁷ Se avisartikkelen fra Fedrelandsvennen http://www.fvn.no/bolig_old/Ber-disse-utleierne-endre-pa-leiekontraktene-sine-2708487.html. Sitat: "Vilkårene i kontraktene er formulert slik at leietakerne kan risikere å måtte betale store summer når de flytter. For normal slitasje og elde er ikke nevnt i kontraktene. (...) Utleier har normalt vedlikeholdsansvaret, aktørene har dratt avtalefriheten for langt, mener Forbrukerombudet. Selskapene er bedt om å endre på fremtidige kontrakter."

Vedlikeholdsarbeidet kan omfatte blant annet reparasjoner og utskiftninger, men for det siste følger det visse unntak i loven. Det er nemlig utleierens ansvar å foreta utskiftninger av "gjenstander som tilhører utleieren" selv, jfr. § 5-3(2) siste punktum, med mindre annet er avtalt. Dette er i teorien tolket som utskifting av hele ting, fremfor deler av en ting.³⁸ Men det følger av rettspraksis, herunder Rt-1958-1030 side 1031, at dersom det er snakk om vitale deler som må skiftes til betydelig kostnad, må det likestilles med utskifting etter annet ledd siste punktum.³⁹

2.3.8 Kan utleieren kreve at leieren tilbakeleverer husrommet i bedre stand enn ved overtakelsen?

Det følger av 10-2(5) siste del at utleieren ikke uten "særlig avtale" kan kreve at husrommet eller tilbehøret er i "bedre stand" ved tilbakeleveringen enn det var ved overtakelsen. Ordlyden gir anvisning på at leieren gjennom sitt vedlikeholdsarbeid ikke plikter å etterlate seg husrommet i en bedre teknisk stand sammenlignet med standen ved leietidens begynnelse, slik som ved oppgraderinger eller oppussing, med mindre det er avtalt.

Vilkåret "særlig avtale" tilsier at bestemmelsen kan fravikes i så vel nærings- og boligleieforhold. Utleier kan altså i henhold til lovens ordlyd avtale med boligleietaker at vedkommende i løpet av leieperioden skal pusse opp boligen til en bedre stand enn han overtok den i. Denne vide avtalefriheten begrenses imidlertid som avtaler ellers av avtalerettslige ugyldighetsregler, slik som avtaleloven § 36. I oppgavens avsluttende del vil leiers vern i denne sammenheng drøftes.

2.4 Leiers objektive erstatningsansvar i henhold til § 10-3 annet ledd

Det første av de tre ansvarsgrunnlagene i § 10-3 som utleieren kan påberope seg når husrommet tilbakeleveres i mangelfull tilstand, er det objektive ansvaret etter annet ledd. At ansvaret er objektivt, ser en ved at det ikke stilles krav til leierens subjektive forhold. Så sant husrommet er i "dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 10-2", bestemmes det at utleier kan kreve dekket "nødvendige utgifter" til "utbedring" av husrommet. Hva som ligger i det først siterte mangelsvilkåret er gjennomgått i punkt 2.3.

Leser man annet ledd i lys av første, er tidspunktet for vurderingen av om husrommet er i dårligere stand er "den dagen leieforholdet er opphørt", som igjen peker tilbake på tidspunktet for den faktiske tilbakeleveringen av husrommet etter § 10-2(1).

³⁸ Wyller, *Norsk lovkommentar*, note 319 til husleieloven § 5-3

³⁹ Wyller, *Norsk lovkommentar*, note 315 til husleieloven § 5-3

Med "utbedring" siktes det til at man etter § 10-3(2) kan kreve erstattet tapsposter som oppstår ved arbeid med å sette husrommet tilbake til kontraktmessig stand eller til den stand som kreves i § 10-2. De aktuelle tapspostene som kan dekkes etter denne regelen vil altså være utgifter til rydding, rengjøring og utbedring av mangler. Utbedring av mangler kan være reversering av uberettigede endringer og reparasjon eller utskiftning av forringede deler av husrommet.

Utgifter til rydding og rengjøring kan for eksempel oppstå ved innleie av rengjøringsbyrå eller ved at utleieren selv eller hans ansatte vaktmester bruker sin arbeidstid på å rydde og vaske etter leieren når vedkommende har forsømt dette. Eksempler på utgifter til utbedring av mangler vil typisk være innleie av håndverker og kjøp av materialer. For eksempel hvis leieren har ødelagt et vindu, kan utleieren etter § 10-3(2) kreve at leieren dekker utgiftene til innkjøp av nytt vindu og montering av dette.

Ordlyden "nødvendige utgifter" peker på at det bare kan kreves erstatning for de utgifter som må til for å kunne gjennomføre utbedringen, ikke mer. Er for eksempel husrommet ikke rengjort av leieren, kan utleier kreve utgifter for innleie av rengjøringsbyrå til rengjøring av husrommet, men ikke også for rengjøring av fellesarealer som leieren ikke pliktet å rengjøre. Videre gir ordlyden anvisning på at utbedring må skje på bakgrunn av materialvalg og arbeidskraft på et forsvarlig prisnivå. Det siste støttes i juridisk litteratur der det fremheves at utleieren har et ansvar for en fornuftig kostnadsramme, men at det kan ikke stilles for strenge krav i denne sammenheng. Utleieren er ikke forpliktet til å velge de billigste håndverkerne, materialene, med videre.⁴⁰

At utleieren "kan" kreve dekket nødvendige utgifter, viser at vedkommende har rett til å motsette seg at leieren selv sørger for utbedring av manglene han har påført husrommet, som et alternativ til å betale utleier utbedringskostnader. Bestemmelsen viser altså at leieren ikke har krav på å foreta defensiv retting, som vil si retting som avskjærer utleierens krav på erstatning. Årsaken til at lovgiver har gitt utleieren rett til å nekte leieren retting er trolig fordi en ser det som sannsynlig at leieren gjør en halvhjertet jobb med utbedringen, ettersom vedkommende på tilbakeleveringstidspunktet normalt ikke disponerer husrommet lenger, og at det vil kunne føre til ytterligere konflikter mellom partene.

Partene kan imidlertid avtale at leieren har rett på defensiv retting, slik at avtalen går foran § 10-3(2) på dette punkt. Det vil være mulig ikke bare i næringsleieforhold, men også i boligleieforhold ettersom en slik avtalebestemmelse vil være en fravikelse av loven til leierens gunst etter lovens § 1-2.

Selv om defensiv retting ikke avtalt, kan det hende at leieren mener at han har en slik rett i lys av at han har rett og plikt til å vedlikeholde husrommet etter § 10-2. En slik anførsel kan utleieren avvise på grunnlag av at vedlikeholdsplikten gjelder i leietiden, ikke etter.

⁴⁰ Magistad, *Leie av lokaler*, s.472

2.5 Leiers kontrollansvar iht § 10-3 tredje til sjette ledd

2.5.1 Kontrollansvarets bakgrunn

Kontrollansvaret fantes ikke i husleieloven av 1939, men ble inntatt i dagens lov av 1999, herunder i § 10-3. Dette til tross for at det i NOU 1993:4 ble frarådet å gjøre en kontrollansvarsregel gjeldende for leieren. I utredningen ble det fremholdt at kontrollansvaret ville medføre en uheldig skjerpelse av leierens erstatningsansvar sammenlignet tidligere og at kontrollansvarsreglene er innfløkte og vanskelig praktiserbare. Forslaget i utredningen var å innføre en culpapregel med omvendt bevisbyrde for leierens mangelsansvar.⁴¹

Advarslene mot kontrollansvaret ble senere i stor grad sett bort fra i ot.prp. nr. 82, der man så hensynene i NOUen som mindre tungtveiende enn hensynet til ensartede regler i de ulike kontraktstypelovene, noe en innføring av kontrollansvaret i husleieloven ville bidra til.⁴² Kontrollansvaret har nemlig sin bakgrunn i FN-konvensjonen om internasjonale kjøp fra 1980 (CISG) artikkel 79, som først ble inntatt i kjøpsloven⁴³ av 1988 og deretter i flere av de andre kontraktstypelovene, for å sikre et mest mulig ensartet regelverk. I dag finner vi derfor kontrollansvarsregler i husleieloven.

2.5.2 Tredje ledd første punktum - hovedregelen

Det følger av § 10-3(3) første punktum at utleieren kan kreve erstatning for "annet tap" som "følge av" leierens "mislighold". Her oppstiller altså loven de erstatningsrettslige grunnvilkårene om økonomisk tap, årsakssammenheng og mislighold. Ettersom det ikke oppstilles vilkår om skyld eller uaktsomhet, angir bestemmelsen også at ansvarsgrunnlaget som utgangspunkt er objektivt. Er de tre siterte vilkårene oppfylte, er altså hovedregelen at leieren er erstatningsansvarlig på objektivt grunnlag. For å unnsnippe kontrollansvaret må alle vilkårene i unntaksregelen i annet punktum være innfridde, som vi skal se under.

Som nevnt peker ordlyden "mislighold" tilbake på brudd på § 10-3 første eller annet ledd om henholdsvis forsinkelse eller mangel. Dermed ser man også at vilkåret "annet tap" peker hen på økonomisk tap ut over det som dekkes opp av de objektive erstatningsreglene i første og annet ledd.⁴⁴ Hvordan dette tapet mer spesifikt skal utmåles, følger av oppgavens punkt 2.7, som blant annet vil tar for seg den spesielle utmålingsregelen i § 10-3(6), som bestemmer at utleieren bare kan kreve erstattet direkte tap etter kontrollansvarsregelen.

⁴¹ Side 63

⁴² Ot.prp.nr.82 s.34

⁴³ Lov om kjøp 13. mai 1988 nr.27

⁴⁴ Ot.prp.nr.82 s.206

Hva gjelder faktiske mangler, kan altså utleieren etter kontrollansvarsregelen kreve erstattet økonomisk tap han lider ut over det han kan få dekket etter § 10-3 annet ledd, som har oppstått som følge av mangelen - såfremt vilkårene i tredje til sjette ledd for øvrig er innfridde.

Et eksempel på en direkte tapspost som kan kreves etter kontrollansvarsregelen er utleierens utgifter til alternativt husrom.⁴⁵ Slike kan oppstå dersom husrommet tilbakeleveres i en så dårlig stand at utleieren må sette inn håndverkere for å utbedre manglene i begynnelsen av ny leietakers leieperiode, slik at vedkommende får betalt hotellopphold av utleieren for at ikke leieavtalen skal ryke. Et annet eksempel på tapsposter som kan dekkes av kontrollansvarsregelen er kompensasjon for økte strømutfgifter i forbindelse med utbedringsarbeidet.

2.5.3 Tredje ledd annet punktum – unntaket

Det følger av ordlyden "[d]ette gjelder likevel ikke" i § 10-3(3) annet punktum, at selv om vilkårene i første punktum er innfridde, kan ikke utleieren kreve erstatning dersom leieren kan føre bevis for at alle vilkårene i annet punktum er tilstede. Et av disse vilkårene er at misligholdet må skyldes en hindring utenfor leierens "kontroll" – derav navnet kontrollansvar.

Vilkårene i annet ledd, består i at misligholdet må skyldes en "hindring" som lå "utenfor leierens kontroll", som leieren ikke "med rimelighet kunne forventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av". Ordlyden i det siste sitatet fra loven taler om at det er snakk om to alternative vilkår, men det følger av forarbeidene at loven her skal forstås slik vilkårene er kumulative.⁴⁶ Altså, må den misligholdende part for det første ikke med rimelighet kunne forventes å ha tatt hindringen i betraktning på avtaletiden. For det andre må vedkommende ikke med rimelighet kunne forventes å ha unngått eller overvunnet følgene av hindringen.

Etter dette fremstår kontrollansvarsregelen slik at den oppstiller fire kumulative vilkår. Men, igjen følger det av forarbeidene at vilkåret "hindring" er uløselig tilknyttet vilkåret "unngått eller overvunnet følgene av".⁴⁷ Disse kan altså ses sammen, slik at det siste vilkåret er en slags forklaring på det første. Altså, kan en "hindring" forstås som et forhold eller en vanske, som leieren ikke kan unngå eller overvinne følgene av. Om man vil se disse vilkårene separat eller i sammenheng blir en smakssak, men jeg vil i det videre se dem samlet.

Oppsummert, oppstiller altså kontrollansvarsreglen i husleieloven § 10-3(3) tre kumulative vilkår for ansvarsfrihet.⁴⁸ Vilråene er strenge og det er fremhevet i

⁴⁵ Ot.prp.nr.82 s.164

⁴⁶ Ot.prp.nr.82 s.206

⁴⁷ Ot.prp.nr.82 s.72. Sitat: "Det er en forutsetning at [forholdet] faktisk hindrer selgeren i å oppfylle (...). Dette må også ses i sammenheng med vilkåret om at selgeren ikke med rimelighet har mulighet for å overvinne eller unngå følgene av hindringen."

juridisk teori at det i tillegg er sjelden at alle er innfridde i mangelstilfellene, contra forsinkelsestilfellene.⁴⁹ Dermed blir kontrollansvarsregelen i praksis langt på vei et objektivt erstatningsansvar for leieren hva gjelder faktiske mangler ved husrommet.

Videre, er kontrollansvaret "utviklet særlig med tanke på [forsinkelse]" ifølge forarbeidene, som gjør det utfordrende å anvende reglene på tilfellene av mangler.⁵⁰ Likevel fremheves det at det "ikke vil gi et urimelig resultat der kontrollansvaret blir gjort gjeldende for mangler". Kontrollansvaret gjelder altså for både mangler og forsinkelse, selv om regelen er mer tilpasset forsinkelsestilfellene. Ettersom denne oppgaven dreier seg om faktiske mangler, vil kontrollansvarsregelen i det videre forklares på en måte som er tilpasset slike.

Hindringsvilkåret

Det første vilkåret er altså at misligholdet må skyldes en "hindring (...) som leieren ikke med rimelighet kunne forventes (...) å ha unngått eller overvunnet følgene av". Tilpasset mangelstilfellene, peker ordlyden på at mangelen etter annet ledd må skyldes et forhold som leieren ikke kunne unngå eller overvinne følgene av. Det følger i denne sammenheng av forarbeidene at det ikke kreves noen objektiv umulighet, men det er tilstrekkelig at det var ekstraordinært tyngende å unngå eller overvinne følgene av forholdet.⁵¹

Et eksempel på et forhold som ikke kvalifiserer som en hindring i lovens forstand er når leieren etterlater seg husrommet i dårligere stand enn han har rett til på grunn av han ikke fant tid til eller ikke orket å holde det ved like slik han pliktet. Han kunne for eksempel fått hjelp av andre med istandsettingen, som ikke ville vært et ekstraordinært tyngende handlingsalternativ.

Den hindring det lettest blir tale om i mangelstilfellene er uvitenhet. For eksempel slik at leieren ikke overholder sin vedlikeholdsplikt fordi han ikke kjenner til den mangel som er under utvikling, eller fordi han ikke kjenner til omfanget av sin vedlikeholdsplikt.⁵² Det første vil si at det foreligger en skjult mangel. Hvis det foreligger en skjult mangel ved tilbakeleveringen, slik som en skjult sopp- eller råteskade, kan man altså legge til grunn at den skyldes en hindring for leieren i form av hans manglende kjennskap til den. Men det avgjørende blir da hvorvidt uvitenheten kan sies å ligge innenfor leierens "kontroll", noe som leder oss over i lovens kontrollvilkår.

Kontrollvilkåret

Ordlyden "utenfor leierens kontroll" peker på at hindringen må ha ligget utenfor det leieren hadde mulighet til å kontrollere eller påvirke, ved styring, planlegging eller kontroll. En slik tolkning støttes i forarbeidene, hvor det presiseres at det ikke er et

⁴⁹ Wyller, *Boligrett*, s.298

⁵⁰ Ot.prp.nr 82 s.34

⁵¹ Ot.prp.nr.80 s.72

⁵² Wyller, *Boligrett*, s.298

spørsmål om vedkommende kan bebreides, men at det må undersøkes om hindringen prinsipielt ligger utenfor det vedkommende kunne påvirke.⁵³ Innenfor denne kontrollsfæren ligger blant annet ens egne handlinger, forhold eller kunnskap, samt handlingene til tredjepersoner man svarer for, slik som familie man bor med eller venner en har på besøk.

En hindring som ligger utenfor leierens kontroll vil typisk være ekstraordinære begivenheter som lynnedslag, flom og innbrudd. Forhold som ligger innenfor leierens kontroll vil blant annet være vedkommendes pengemangel. Men hva så med vedkommendes uvitenhet om en skjult mangel, kan en spørre seg. Etter en alminnelig oppfatning kan ens egen uvitenhet om en skjult mangel sies å ligge innenfor ens kontrollsfære dersom man kan bebreides uvitenheten. En slik forståelse finner støtte i juridisk teori.⁵⁴ Dette tyder på at uttalelsene i forarbeidene om at bebreidelse ikke har betydning, må leses innskrenkende i tilfeller av uvitenhet som hindring. Men hvorvidt en slik rettsoppfatning finner støtte i mer tungtveiende rettskilder, må vurderes i det videre.

Det følger av forarbeidene at "de vanskeligste spørsmålene oppstår der husrommet har skjulte mangler (...). Det nærmere innhold av ansvarsregelen i disse forhold må fastlegges i rettspraksis etter husleieloven og de andre nyere kontraktslovene som har kontrollansvarsregelen".⁵⁵ Hvordan domstolene har fastlagt innholdet i kontrollansvarsregelen for tilfellene av skulte mangler, finnes det ingen rettspraksis om i forbindelse med husleieloven. Imidlertid har Høyesterett kommentert nettopp denne problematikken i agurkpinnedommen Rt-2004-675, i tilknytning til kontrollansvaret etter kjøpsloven. Ettersom kontrollansvarsreglene i husleieloven tilsvare de som følger av kjøpsloven,⁵⁶ vil uttalelsene i dommen ha direkte relevans for forståelsen av kontrollansvarsregelen i husleieloven § 10-3(3).

I dommen ble et agurkgartneri tilkjent erstatning på grunnlag av kontrollansvarsregelen i kjøpsloven § 40 fra en leverandør av støttepinner, hvor pinnene hadde påført gartneriets agurker en plantesykdom. Mangelen som pinnene var beheftet med var skjult. Det uttales i dommens avsnitt 51 at de formuleringer kontrollansvarsregelen benytter ikke passer "like godt på en mangelssituasjon", som på en forsinkelsessituasjon. For den skjulte mangelen som var aktuell i saken, formulerte Høyesterett i avsnitt 53 kontrollvilkåret som et spørsmål om den mangelen "ligger innenfor det selgeren objektivt sett har kontroll over". Her presiseres det altså at kontrollvilkåret er helt objektivt. Det som skrives om selgeren i agurkpinnedommen, vil si leieren i denne oppgavens tilfelle.

I dommen la Høyesterett vekt på at støttepinnene var en generisk ytelse, altså en "[artsbestemt] ting som kan byttes ut og finnes allment tilgjengelig i markedet". For slike ytelser er mangelsansvaret særlig strengt følge dommen avsnitt 54 og kjøpslovens odelstingsproposisjon nr.80 side 91-92. I avsnitt 55 i dommen presiseres

⁵³ Ot.prp.nr.82 s.206

⁵⁴ Wyller, *Boligrett*, s.298

⁵⁵ Ot.prp.nr.82 s.34

⁵⁶ Se kjøpsloven §§ 27 og 40

det at når en ytelse er generisk, må selgeren hefte på grunnlag av reglene om kontrollansvar selv om mangelen ikke kunne ha vært oppdaget "uten forholdsvis omfattende undersøkelser". Med andre ord, forutsettes det av Høyesterett at dersom selgeren kunne ha oppdaget den skjulte mangelen ved den generiske ytelsen ved alt fra enkle til forholdsvis omfattende undersøkelser, så må hans uvitenhet om mangelen sies å ligge innenfor hans kontroll.

Hvorvidt regelen som oppstilles i agurkpinnedommen kan anvendes på leierens mangelsansvar etter husleieloven, må etter dette bero på om en mangel ved husrommet kan sammenlignes med en mangel ved en generisk ting. Ettersom en mangel ved husrommet kan utbedres, er det nærliggende å svare bekreftende på dette. En skjult soppskade kan rent objektivt oppdages og rettes opp i, typisk ved hjelp av håndverkere. Etter denne parallellbetraktningen til agurkpinnedommen og kjøpslovens forarbeider, kan det hevdes at leierens uvitenhet om en skjult mangel må anses å ligge innfor vedkommendes "kontroll" etter loven dersom mangelen kunne oppdages ved alt fra enkle til forholdsvis omfattende undersøkelser. I slike tilfeller kan en si at leieren kan bebreides sin uvitenhet, slik det ble stilt spørsmål om over.

På bakgrunn av denne regelen, ser vi at leieren for eksempel vil bli ansvarlig for skjulte fuktskader i husrommet dersom disse kunne vært oppdaget ved alt fra enkle til forholdsvis omfattende undersøkelser. Ansvarer er altså strengt, slik som lagt til grunn også i forarbeidene som nevnt. Den høye terskelen for ansvarsfrihet etter kontrollansvaret begrunnes også i agurkpinnedommen med at "siktemålet med innføringen av kontrollansvar bare var å nyansere det tidligere objektive ansvar med unntak for force majeure".⁵⁷

Betrakningsvilkåret

At leieren ikke "med rimelighet kunne forventes å ha tatt [hindringen] i betraktning på avtaletiden", peker på at det må vurderes om en alminnelig fornuftig leier ville klart å forutse hindringen på avtaletiden. Dette vilkåret passer dårlig på mangelstilfellene og på langvarige kontraktsforhold. Det er unaturlig å spørre om leieren på tidspunktet da han inngikk husleieavtalen kunne forventes å forutse at han ville påføre husrommet en mangel. Ingen kan strengt tatt forutse at de kommer til hensette husrommet i dårligere stand enn man har rett til. Dette vilkåret bør altså tolkes innskrenkende i mangelstilfellene. Høyesterett gjorde nettopp dette i agurkpinnedommen, hvor bare kontrollvilkåret ble problematisert.⁵⁸

Tidspunktet for vurderingen

Selv om det ikke fremgår direkte av § 10-3(3) når tidspunktet for kontrollansvarsvurderingen er, må det i husleieforhold som her være tidsrommet fra mangelen oppstod frem til tidspunktet for tilbakeleveringen av husrommet. Det er

⁵⁷ Dommens avsnitt 51

⁵⁸ Dommens avsnitt 52 til 55

altså ikke snakk om tidspunktet "på avtaletiden", som gjelder for betraktningvilkåret. Allerede på avtaletiden har det jo ikke oppstått noen mangel som leieren kan bli ansvarlig for.

2.5.4 Fjerde ledd

Det følger av § 10-3 fjerde ledd at dersom misligholdet skyldes "en tredjeperson som leieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å sette husrommet i stand", er leieren fri for ansvar bare om også "tredjemann" ville være fritatt etter reglene i tredje ledd. Etter en naturlig språklig forståelse av ordlyden, peker vilkåret "tredjemann" tilbake på "en tredjeperson som leieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å sette husrommet i stand". Det vil si en håndverker eller annen person leieren får hjelp av i leietiden til å sørge for at husrommet leveres tilbake i kontraktsmessig stand.

Regelen er altså at leieren kommer fri fra ansvar for mislighold som skyldes en tredjeperson, dersom tredjepersonen også ville vært fritatt etter kontrollansvarsregelen i tredje ledd, som redegjort for over. Man må altså foreta en objektiv kontrollvurdering ut fra tredjemannens ståsted. Er ikke alle vilkårene for ansvarsfrihet i tredje ledd til stede for tredjepersonen, blir leieren ansvarlig på vedkommendes vegne.

Et eksempel på når kontrollansvar etter fjerde ledd gjør seg gjeldende, er når leieren hyrer inn et malerfirma like før utflytting til å male veggene inne i husrommet - som leieren plikter å holde pent malt i henhold til husleieavtalen. Hvis en av malerne kommer til skade for å bruke utendørsmaling som er helseskadelig å puste inn innendørs, medfører det at ny leietaker ikke får flyttet inn til avtalt tid, noe som pådrar utleieren ikke bare utbedringskostnader i forbindelse med ny og riktig maling som kan kreves etter annet ledd, men også kostander til leie av alternativt husrom. Det siste er et tap som kan kreves etter tredje ledd, jfr. fjerde ledd, ettersom det lå innenfor håndverkerens kontroll å ikke male med feil maling, slik at vedkommende ikke "ville være fritatt etter reglene i tredje ledd", jfr. fjerde ledd. Da blir leieren ikke "fri for ansvar" etter fjerde ledd.

Hensynet bak regelen må være at det er mer praktisk og rimelig at leieren bærer risikoen for tredjemannens feil enn utleieren, ettersom utleieren og tredjemann ikke har noe kontraktsforhold seg imellom.

Regelen i fjerde ledd må også regnes for å være *lex specialis* i forhold til regelen i tredje ledd. Sistnevnte omfatter ansvar for alle tredjemenns mislighold som en kunne hindret. For eksempel skader på husrommet forårsaket av familiemedlemmer. Regelen i fjerde ledd derimot, gjelder for en spesiell type tredjepersoner, nemlig de som er gitt i oppdrag å sette husrommet i stand.

2.5.5 Femte ledd

Det følger av § 10-3 femte ledd at "[a]nsvarsfriheten gjelder så lenge hindringen virker". Med "virker" menes det etter en naturlig oppfatning at hindringen eksisterer, slik som for eksempel leierens uvitenhet. Med en gang leierens uvitenhet bortfaller, faller altså ansvarsfriheten bort. Leieren vil dermed være ansvarlig for det misligholdet som kommer etter at hindringen er bortfalt.⁵⁹

2.5.6 Sjetten ledd

Utmålingsregelen i sjetten ledd vil behandles i kapitlet om utmåling i punkt 2.7.

2.6 Leiers culpaansvar etter § 10-3 syvende ledd

Culpaansvaret eller uaktsomhetsansvaret i syvende ledd bestemmer at utleieren "i alle tilfeller" kan kreve erstatning dersom "misligholdet eller tapet" skyldes "feil eller forsømmelse" "fra leierens side".

Culpaansvaret gjelder i likhet med kontrollansvaret for tapsposter ut over de som kan kreves dekket etter § 10-3 første og annet ledd, noe som vi under vil se at følger av vilkåret "i alle tilfeller" og "misligholdet eller tapet".

Culparegelen i § 10-3(7) etterfølger regelen i sjetten ledd om at "tredje, fjerde og femte ledd" ikke gjelder for indirekte tap. På denne bakgrunn, tilsier ordlyden "i alle tilfeller" i at utleieren etter culparegelen kan kreve erstattet både direkte og indirekte tapsposter. Forskjellen på direkte og indirekte tap vil bli gjort rede for i punkt 2.8. Et eksempel på direkte tap er utgifter til alternativt husrom og på indirekte tap er tapte leieinntekter. Vilkaåret "i alle tilfeller" representerer altså det erstatningsrettslige grunnvilkåret om økonomisk tap.

Det følger av syvende ledd at "misligholdet eller tapet" må skyldes feil eller forsømmelse fra leierens side. Ordlyden "misligholdet" sett i sammenheng med resten av bestemmelsen peker på at leieren blir ansvarlig for tap som oppstår som følge av vedkommendes forsettlig eller uaktsomme mislighold.⁶⁰ Det vil si at dersom leieren kan klandres for at husrommet er i "dårligere stand" etter § 10-3(2), blir han ansvarlig for et eventuelt direkte eller indirekte tap som følge av misligholdet. Som for eksempel hotellutgifter til ny leier som følge av uaktsom ødeleggelse av møblene i husrommet, som gjorde husrommet midlertidig ubeboelig. Flere eksempler på direkte og indirekte tap følger av kapittel 2.8.

At "tapet" må skyldes feil eller forsømmelse fra leierens side vil si at leieren også blir ansvarlig for tap som skyldes leierens ikke-culpøse mislighold etter § 10-3(2), men

⁵⁹ Ot.prp.nr.82 s.206

⁶⁰ *Ibid*

som leieren likevel kunne bebreides for at han ikke avverget eller reduserte.^{61 62} Også dette tapet kan være direkte eller indirekte, jfr. ordlyden ”i alle tilfeller”, som refererer seg til både misligholdsvilkåret og tapsvilkåret. Et eksempel på slikt tap er når leieren unnlater å varsle om et mislighold som han vet vil komme og dette medfører at utleiers tap blir større enn om varsel hadde vært gitt.

Vilkåret ”feil eller forsømmelse” representerer grunnvilkåret om ansvarsgrunnlag og legger opp til en konkret vurdering om leieren kunne og burde ha avverget misligholdet eller tapet.⁶³ Man må undersøke om vedkommende har opptrådt så aktsomt som det kan forventes av en alminnelig fornuftig og aktsom person i vedkommendes situasjon. Vurderingen er altså objektiv ut fra rolleforventningen til vedkommende.⁶⁴

I kontraktsforhold, herunder i husleieforhold, er det slik at kontrakten i stor grad vil fastlegge partenes handleplikter overfor hverandre.⁶⁵ Om leierens opptreden var aktsom må altså ses i lys av de pliktene leieavtalen oppstiller, slik som avtalt vedlikeholdsplikt.

Videre, er culpanormen strengere i næringsforhold enn i andre kontraktsforhold.⁶⁶ I husleieloven regnes det som et næringsforhold når leietakeren leier et lokale, mens som et forbrukerforhold når leietakeren leier en bolig, som nevnt i oppgavens punkt 1.3. Imidlertid kan det være slik at boligleieren er et næringsdrivende firma og eller at leieren av et lokale er en privatperson. Her vil det fortsatt være å regne som henholdsvis boligleier og næringsleier. Næringsforhold i husleielovens forstand er altså ikke tilknyttet leietakerens profesjonalitet, men hva slags lokale han leier.⁶⁷ Dette skillet må også bli avgjørende i culpavurderingen, slik at det i husleielovens ånd i utgangspunktet må stilles strengere krav til leier av lokale enn av bolig.

Imidlertid er hensynet bak det å stille strengere krav til profesjonelle parter, enn til private eller amatører, at det forventes at den profesjonelle part langt på vei ikke opptrer uaktsomt innenfor det området vedkommende er profesjonell innenfor. Derfor kalles ofte culpaansvaret i næringsforhold for et profesjonsansvar.⁶⁸ For eksempel leger med medisin, mekanikere med mekanikk, revisorer med regnskap. Det blir imidlertid kunstig å se det slik at det ligger innenfor ekspertisen til en leier av et lokale å holde husrommet godt i stand. På dette punkt bør derfor vedkommende anses som like profesjonell og kompetent som en leier av bolig, hva gjelder å overholde pliktene til husrommets stand ved tilbakelevering. Det kan derfor argumenteres for at det ikke nødvendigvis bør oppstilles noe strenge culpanorm overfor leier av lokale versus leier av bolig.

⁶¹ *Ibid*

⁶² Kobbe s.573 og forarbeidsuttalelsene til § 2-13

⁶³ Jfr. uttalelsene i ot.prp.nr.82 side 163 bak den tilsvarende bestemmelsen for utleieren i § 2-13(5)a.

⁶⁴ Hagstrøm, *Obligasjonsrett*, s.473

⁶⁵ Hagstrøm, *Obligasjonsrett*, s.468

⁶⁶ *Ibid*

⁶⁷ Wyller, *Boligrett*, s.237

⁶⁸ Hagstrøm, *Obligasjonsrett*, s.473

Videre, er et viktig moment i culpavurderingen om leieren hadde et praktisk gjennomførbart handlingsalternativ som kunne avverget misligholdet eller tapet, og i så fall hvor krevende det ville vært å gjennomføre den alternative handling og hvor effektiv den ville vært. Dette følger av ulovfestede erstatningsrettslige prinsipper.

Særlig de momentene som her er nevnt bør inngå i en vurdering av om leieren har opptrådt så aktsomt som det kan forventes av alminnelig fornuftig og aktsom person i vedkommendes situasjon.

Ordlyden "fra leierens side" peker på at leieren ikke bare svarer for sin egen forsømmelse eller feil, men også andre personers feil eller forsømmelser som leieren står nærmere enn utleieren til å svare for. I boligforhold kan det for eksempel være husstandsmedlemmer, innleide håndverkere og personer en har på besøk.

Av § 10-3(7) annet punktum fremgår det at utmålingen av erstatningen etter culpaansvaret skal foregå etter reglene i "§ 2-14 første, femte og sjette ledd". Disse utmålingsreglene vil behandles i punkt 2.8.

2.7 Hvordan fungerer de tre grunnlagene ved siden av hverandre?

Selv om det hittil er indikert hvordan de tre erstatningsgrunnlagene i § 10-3 annet til syvende ledd skal anvendes i forhold til hverandre, vil trådene forsøkes samlet i dette kapitlet.

Den objektive erstatningsregelen i annet ledd gjelder for utbedringskostnader som følge av at husrommet er i en for dårlig stand ved tilbakeleveringen, jfr. ordlyden "utgifter til utbedring".

Kontrollansvarsregelen gjelder for "annet tap som følge av leierens mislighold", som i mangelstilfellene vil si annet tap enn utbedringskostnader etter annet ledd som følge av den mangelfulle stand. Det vil si at kontrollansvaret kan brukes som erstatningsgrunnlag i tillegg til den objektive regelen i annet ledd. For eksempel slik at man etter annet ledd krever utbedringskostnader for istandsetting av husrommet og etter tredje ledd utgifter for ekstra vann- og strømutfgifter i forbindelse med arbeidet.

Hva gjelder kontrollansvaret, må en ha i mente at det bare gjelder for direkte tap, til forskjell fra culpaansvaret som gjelder for både direkte og indirekte tap. Ettersom reglene for ansvarsfrihet i tredje ledd er svært strenge, skal det likevel godt gjøres at utleieren ikke får dekket sitt tap etter denne regelen.

Culpaansvaret gjelder som nevnt i henhold til ordlyden "misligholdet eller tapet" for det første for tap som følge av et culpøst mislighold og for det andre for tap som

følge av et ikke-culpøst mislighold som har ledet til et tap som leier burde og kunne ha avverget eller redusert. Ettersom misligholdet i seg selv erstattes gjennom kompensasjon for utbedringskostnader i medhold av annet ledd i mangelstilfellene, ser vi at culparegelen fungerer som erstatningsgrunnlag i tillegg til det objektive grunnlaget i annet ledd. For eksempel slik at utleier kan kreve utbedringskostnader etter annet ledd og tapte leieinntekter etter syvende ledd.

Med dette ser vi at kompensasjonsregelen i § 10-3(2) er det primære kompensasjonsgrunnlaget, mens kontrollansvarsregelen og culparegelen kan gi tilleggskompensasjon for eventuelle gjenværende tapsposter hos utleieren.

Videre, peker ordlyden "i alle tilfeller" i culparegelen på at regelen både gjelder for direkte og indirekte tap, slik at hvis direkte tap ikke kan erstattes etter kontrollansvarsregelen, så kan en forsøke seg med culparegelen hvis tapet skyldes leierens feil eller forsømmelse. Likeså kan culparegelen anvendes selv om erstatning etter kontrollansvaret førte frem, dersom det er igjen andre tapsposter som refererer seg til leierens skyld.⁶⁹

2.8 Erstatningsutmålingen

Reglene om hvordan erstatningen etter de tre nevnte erstatningsgrunnlagene skal utmåles og hvor grensen går mellom direkte og indirekte tap, følger av husleieloven § 2-14. Bestemmelsen gjelder direkte for tap på leierens hånd, men det er forutsatt i loven at den får anvendelse også for tap på hos utleier, jfr. henvisningen til § 2-14 i § 10-3(7).

Ettersom § 2-14 er utformet som en generell bestemmelse om utmåling, vil mer spesielle bestemmelser om utmåling i de enkelte erstatningsbestemmelsene gå foran denne.⁷⁰ En slik mer spesiell regel er som nevnt § 10-3(6), som vil gjennomgå til slutt i dette kapitlet.

I den videre behandlingen vil det avgrenses fra regelen om avgrensning i årsakssammenheng i § 2-14 første ledd annet punktum og regelen i § 2-14 fjerde og femte ledd om lemping og reduisering av erstatningen.

2.8.1 Utmålingens hovedregel

Det følger av § 2-14(1) at erstatningen skal svare til "det økonomiske tapet leieren har lidt som følge av forsinkelsen eller mangelen". Utgangspunktet er altså full erstatning. Det vil ifølge forarbeidene si at den skadelidende part skal stilles i den samme økonomiske situasjon som om den skadevoldende part oppfylte leieavtalen på riktig måte, men slik at erstatningen bare dekker det faktiske nettotapet på den skadelidtes hånd.⁷¹ Det vil igjen si at det må gjøres fradrag for besparelser som følger

⁶⁹ Wyller, *Norsk lovkommentar*, note 767 til husleieloven § 10-3

⁷⁰ Wyller, *Norsk lovkommentar*, note 132 til husleieloven § 2-14

⁷¹ Ot.prp.nr.82 s.164

av misligholdet, slik som for eksempel sparte utgifter til elektrisitet og fyring.⁷² Det skal altså gis erstatning for den positive kontraktsinteresse.

2.8.2 Skillet mellom direkte og indirekte tap

Direkte tap i denne oppgavens sammenheng vil si tap som oppstår som en direkte følge av den mangelfulle stand etter § 10-3(2), og visa versa for indirekte tap.

I § 2-14(2) forklares det mer konkret hva som menes med "indirekte tap", noe som er av betydning ved kontrollansvaret, som bare gjelder for direkte tap. Hvorfor kontrollansvaret bare gjelder for direkte tap, mens culpaansvaret også gjelder for indirekte tap må skyldes at det anses som rimelig at leieren bærer en tyngre økonomisk byrde når hans mislighold har vært culpøst enn når han blir rammet av den bortimot objektive kontrollansvarsregelen.

I husleieloven § 10-3(6) slås det fast det at kontrollansvaret ikke omfatter slikt "indirekte tap" som nevnt i § 5-8(4), som igjen viser til "slikt indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd, likevel slik at tap som følge av skade på husrommet med tilbehør regnes som direkte tap". Disse vilkårene vil behandles i det videre.

I § 2-14(2) opereres det med tre former for indirekte tap – driftsavbruddstap, fortjenestetap og tingskadetap i bokstavene a, b og c. Det som ikke faller inn under alternativene som oppstilt i annet ledd, er altså å regne som direkte tap, jfr. også forarbeidene.⁷³

Driftsavbruddstap i annet ledd bokstav a er definert som "tap som følge av minsket eller bortfalt produksjon". Ordlyden relaterer seg til næringsvirksomhet og passer best på tilfellene der næringsleierens produksjon blir rammet, slik som industriproduksjonen til den som leier et industrilokale. Minsket eller bortfalt "produksjon" på utleierens hånd må i så fall være den økonomiske produksjonen utleievirksomheten representerer, i form av generering av leieinntekter for utleieren. Tap som følge av reduserte eller bortfalte leieinntekter må etter dette kunne regnes som driftsavbrudd etter bokstav a, altså indirekte tap.

Annet ledd bokstav b gjelder fortjenestetap, hvor loven anvendt på tilfellene for utleiertap kan formuleres som "tapt fortjeneste som følge av at en kontrakt med tredjemann faller bort" for så vidt utleieren "uten rimelig grunn lar være å (...) treffe (...) tiltak for å unngå eller minske tapet". Ordlyden i det første sitatet taler typisk om de tilfellene der utleieren taper leieinntekter fordi en husleiekontrakt med tredjemann, altså personen som skulle overta husrommet etter den nåværende leieren, faller bort. Det andre sitatet legger opp til en konkret rimelighetsvurdering. Tapte leieinntekter vil altså være et direkte tap så lenge utleieren har forsøkt å unngå eller minske tapet. Dermed vil kontrollansvarsregelen så vel som culperegelen være aktuelle ansvarsgrunnlag.

⁷² *Ibid*

⁷³ Ot.prp.nr.82 s.164.

I annet ledd bokstav c finner vi den tredje formen for indirekte tap, nemlig tingsskadetap, som defineres som "tap som følge av tingskade". Ordlyden i denne oppgavens kontekst taler om økonomisk tap som oppstår som en konsekvens av en skade på utleierens ting. Utleierens ting vil være husrommet og inventaret som følger med. I utgangspunktet vil altså leierens skade på møbler være en tingskade, hvor reparasjon eller utskiftning av disse vil være et indirekte tap i henhold til bokstav c, ettersom reparasjonen eller utskiftningen er et tap "som følge av tingskade[n]". Imidlertid følger det et massivt unntak fra dette i § 5-8(4).

I sistnevnte bestemmelse følger det at "tap som følge av skade på husrommet med tilbehør regnes som direkte tap". Ordlyden "husrommet med tilbehør" peker som nevnt på det avgrensede arealet som leietakeren leier i henhold til avtalen. Men dersom husrommet er del av en større eiendom med andre husrom og/eller fellesarealer, er det i juridisk teori augmentert for at disse øvrige områdene må omfattes av vilkåret "husrommet" i § 5-8(4), hvis leieren gjør skade der.⁷⁴ For eksempel ved en lekkasje fra leierens husrom ned i etasjen under. Imidlertid tilsier alminnelig god rettskildebruk at det må sterkere rettskildemessig grunnlag til for å kunne operere med en slik utvidende tolkning, når ordlyden er såpass klar på at det er leierens avgrensede husrom det er snakk om.

Etter dette, ser vi at unntaket i § 5-8(4) etter sin ordlyd er så vidt at det i tilfellene av skade på utleierens hånd dekker hovedregelen i § 2-14 annet ledd bokstav c. Med andre ord kan ikke "tap som følge av tingskade" regnes som et indirekte tap i tilfellene hvor tingsskaden rammer utleierens ting. Man kan altså si at bokstav c ikke gjelder i denne oppgavens tilfelle.

Videre, følger det av § 2-14(3) at reglene i annet ledd ikke gjelder "kostnader ved vanlige tiltak som kompensere at husrommet (...) har mangler" og "tiltak som begrenser annet tap enn det som annet ledd omfatter". Ordlyden viser at disse to typene kostnader skal regnes som direkte tap, som vil si at de kan erstattes etter kontrollansvarsregelen hvor veien til erstatning er kortere for utleier enn etter culpaansvaret.

Det første unntaket refererer seg etter en alminnelig oppfatning til kostnader tilknyttet tiltak fra utleierens side som er ment å hindre ulemper som følger med mangelen leieren har påført husrommet. Det kan for eksempel være tiltak som blir iverksatt for å hindre økonomiske eller praktiske ulemper ved mangelen, slik som leie av alternativt husrom.⁷⁵

Ordlyden i det andre unntaket taler om kostnader utleieren har hatt ved tiltak som begrenser vedkommendes indirekte tap – i denne oppgavens tilfelle som følge av mangelen. Dette kan for eksempel være kostnader med provisoriske ordninger som gjør at husrommet kan brukes også før en mangel er rettet.⁷⁶

⁷⁴ Wyller, *Boligrett*, s.299

⁷⁵ Støttes i ot.prp.nr.82 s.165

⁷⁶ *Ibid*

Regelen i tredje ledd gir også utleieren mulighet til å få konvertert tap fra indirekte til direkte, slik at han oppnår dekning etter kontrollansvarsregelen.⁷⁷ Han kan i eksemplet over hvor husrommet er påført en mangel som gjør at ny leietaker ikke kan flytte inn til avtalt tid, leie et alternativt husrom til vedkommende istedenfor å forholde seg passiv og pådra seg selv et indirekte tap i form av manglende leieinntekter fordi leieforholdet med ny leietaker ryker.

2.8.3 Avtalefrihet

Det følger for øvrig av § 2-14 sjette ledd at det "kan avtales at det ikke skal betales erstatning for indirekte tap som går inn under annet ledd". Når bestemmelsen uttrykkelig angir avtalefrihet, har den som nevnt betydning både ved leie av bolig og lokale.

3 Avsluttende del

3.1 Oversikt

I kapitlene over har jeg gjort rede for vilkårene for og omfanget av leierens erstatningsansvar ved tilbakeleveringen av husrommet etter husleieloven § 10-3. I dette kapitlet vil jeg derimot vurdere i hvilken grad regelverket er tilfredsstillende utformet, hva gjelder lovtekstens utforming og hvordan den ivaretar hensynene til utleier og leier.

3.2 Er regelverket tilfredsstillende utformet?

Det har ikke vært en ambisjon for denne oppgaven å kartlegge hvor godt erstatningsreglene i § 10-3 fungerer i praksis. Imidlertid har oppgaven bidratt til å kartlegge hvilke deler av denne lovbestemmelsen som er mer og hvilke som er mindre godt formulert av hensyn til forutberegnelighet for partene. Leietakerens plikter etter § 10-2 vil holdes utenfor i dette kapitlet, da jeg mener reglene der er utformet på en logisk og hensiktsmessig måte.

Inntrykket en sitter igjen med etter å ha studert § 10-3 nærmere, er at lovteksten er svært kort og stramt formulert i forhold til hvor mye stoff som ligger bak rettsreglene. Særlig culperegelen er så kort formulert at det er egnet til misforståelser. Det står at det kan kreves erstatning dersom "misligholdet eller tapet" skyldes leierens feil eller forsømmelse. Det menes som nevnt at det kan kreves erstatning for tap som følge av culpøst mislighold og for tap som følge av ikke-culpøst mislighold dersom en kunne redusert eller forhindre tapet. Imidlertid kan regelen enkelt misforstås slik at en tror at det kan kreves erstatning for culpøst mislighold eller culpøst tap, som ikke gir mye mening.

⁷⁷ Kobbe m.fl, *Kobbets kommentarer til husleieloven*, s.114

Å formulere culperegelen over to setninger, slik jeg skisserer i forrige avsnitt, som vi i dag finner komprimert i syvende ledd første punktum, ville definitivt gjort loven mer forståelig for partene så vel som for juristene som skal anvende retten. Dette hensynet bør etter min mening veie tyngre enn ulempen ved gjøre § 10-3 én setning lenger.

Videre blir reglene unødvendige tunge ved å bruke så korte og upresise formuleringer som "annet tap" i tredje ledd og "i alle tilfeller" i syvende ledd. Istedenfor å skrive "annet tap", kunne det stått "annet tap enn etter første og annet ledd". Det er bare noen få ord ekstra for betydelig økt leservennlighet og forutberegnelighet. Vilkåret "i alle tilfeller" innebærer som nevnt både at culperegelen gjelder for direkte så vel som indirekte tap, og at bestemmelsen kan anvendes uavhengig av om erstatningskrav har ført frem etter de foregående erstatningsreglene. Dette bør også komme med i selve lovteksten.

Det er også etter min mening uheldig at culperegelen bruker begrepet "feil og forsømmelse" da det er vage begreper som ikke reflekterer den rettslige culpanormen på en spesielt god måte. Det er bedre å erstatte disse ordene med "forsett eller uaktsomhet" eller "bebreidelse" eller "skyld". Noen av de andre kontraktstypelovene, herunder avhendingsloven, har skiftet ut uttrykket "feil og forsømmelse" med "skyld". Det følger av avhendingsloven § 4-5 fjerde ledd at "Dersom forseinkinga eller tapet har årsak i *skyld* på seljarens side, kan kjøparen krevje skadebot både for direkte og indirekte tap." Denne regelen har et umiddelbart mer presist inntrykk også med tanke på at vilkårene direkte og indirekte tap ikke ligger skjult bak en annen formulering.

En annen klar ulempe ved utformingen av § 10-3 er at kontrollansvarsregelen er vanskelig å anvende på mislighold som består i en mangel. Det har vi sett over ved behandlingen av kontrollansvaret. Det er som der nevnt nesten bare kontrollvilkåret som er anvendelig i mangelssituasjoner. Lovgiver var ifølge forarbeidsuttalelsen i odelstingsproposisjonen over innforstått med dette, men valgte å beholde regelen slik den var for å sikre et ensartede kontrollansvarsregler i alle kontraktstypelovene. Når lovgiver har tatt så klart standpunkt til dette, nytter det lite å argumentere for at § 10-3(3) burde endres til å passe bedre på mangelstilfellene – og er derfor noe jeg ikke vil begi meg ut på i denne sammenheng. Man kan imidlertid håpe at Høyesterett vil gi klarere veiledning på dette punkt i fremtidige avgjørelser.

Til slutt, kan det bemerkes at det er påfallende at lovgiver bare har vist til utmålingsregelen § 2-14 i culperegelen, men ikke i de to andre erstatningsgrunnlagene i kapittel 10. Utmålingsregelen skal jo benyttes i forbindelse med alle tre ansvarsgrunnlag. Loven ville derfor vært mer oversiktlig og dermed gitt større forutberegnelighet dersom det ble inntatt henvisninger til § 2-14 også i tredje og andre ledd.

3.2 Ivaretar regelverket hensynet til partene på en balansert måte?

Etter gjennomgangen av §§ 10-2 og 10-3 fremstår regelverket stort sett som balansert hva gjelder hensynet til leieren på den ene siden og utleieren på den andre. Et eksempel på det er at det forholdsvis milde culpaansvaret både gjelder for direkte og indirekte tap, mens det strenge kontrollansvaret kun gjelder for direkte tap. Det rent objektive og dermed særlig strenge erstatningsansvaret i annet ledd, fremstår også som balansert ettersom det i realiteten kun kreves at leieren betaler seg ut av sitt mislighold, i tråd med det kontraktsrettslige prinsippet om at avtaler skal holdes - *pacta sunt servanda*.

De eneste punktene i regelverket som virket noe overraskende hva gjelder balansen i partsforholdet, var regelen i § 10-2(5) om at utleier og leier gyldig kan avtale, også i boligleieforhold, at leieren plikter å tilbakelevere husrommet i bedre stand enn da han overtok bruken – samt adgangen i § 10-2(2) til å regulere seg bort fra vilkåret om alminnelig slit og elde også i boligleieforhold kan avtale seg vekk fra vilkåret i § 10-2(2) om alminnelig slit og elde. Det var blant annet dette mediene og forbrukerrådet reagerte på i avisartikkelen referert over, der det ble antydnet at avtalefriheten i husleieloven burde snevres inn i leierens favør.

På den ene side kan adgangen til å avtale seg vekk fra fradraget for alminnelig slit og elde i § 10-2(2) i boligleieforhold anses som tyngende for leieren som gjerne er den svakere part, ettersom slik forringelse av husrommet uansett er forutsatt å skulle dekkes av den løpende husleie. På den annen side er det ikke alltid slik at leieren er den svakere part økonomisk og ressursmessig sett. Dessuten har partene full frihet til å regulere en leiekostnad som står i et rimelig forhold til leierens vedlikeholdsansvar. Dermed er det ingen grunn, slik jeg ser det, til å begrense avtalefriheten partene imellom på dette punkt.

Hva gjelder regelen i § 10-2(5), kan denne etter min mening bli særlig tyngende for boligleieren i perioder med boligmangel, men neppe ellers. Et eksempel på en slik periode var Norge på 1950-tallet, som blant annet resulterte i bygging av drabantbyer rundt mange av landets større byer. I slike perioder er det vanskelig både å få tak i bolig å leie og å kjøpe, noe som går hånd i hånd økonomisk og historisk sett. I slike tilfeller, vil leieren ofte føle seg presset til å leie den bolig han kan få tak i på utleierens fastsatte vilkår, da det vil være lite eller intet forhandlingsrom på leietakersiden.

Dersom utleieren under slike omstendigheter krever at leieren skal pusse opp husrommet til en bedre stand etter § 10-2(5) i løpet av leieperioden i tillegg til at det skal betales av høy leie, vil avtalefriheten i femte ledd kunne fremstå som urimelig overfor boligleieren. Derimot vil det kunne være en balansert og rimelig løsning at det kreves slik oppussing mot en lavere leie.

Etter dette kunne en hevde at det burde inntas en begrensning i avtalefriheten i femte ledd hva gjelder boligleieforhold, for tilfeller der slik avtale ville blitt urimelig. Behovet for en slik lovendring faller imidlertid bort ved at leieren alltid har avtaleloven § 33 og § 36 som sikkerhetsventiler mot henholdsvis uredelige og urimelige avtaler. Utleiere som forsøker å sko seg på leiere innenfor rammene av § 10-2(5) i situasjoner som nevnt over, vil altså kunne få sin ubalanserte husleieavtale korrigert etter disse bestemmelsene, slik at en unngår uheldige utslag av avtalefriheten i husleieloven.

I alminnelige tider uten boligmangel, vil leieren derimot stå fritt til å la være å inngå en avtale som vedkommende mener går for langt i retning av å pålegge plikt til å forbedre husrommet i tillegg til leien en må yte. Her mener jeg det er hensiktsmessig at avtalefriheten, også i boligleieforhold, går så langt som den gjør i § 10-2(5). Dermed kan for eksempel en praktisk anlagt leietaker inngå av avtale om å pusse opp husrommet mot ingen eller en lav månedlig leie, noe som vil gagne begge parter.

Oppsummert, mener jeg regelverket ivaretar partenes hensyn på en balansert og fornuftig måte. Et forbedringspotensial knytter seg som nevnt kun til reglens språklige utforming.

Litteraturliste

Juridisk litteratur

Aulstad, Johan Greger. 2009: *Tilbakelevering av lokale*. Tidsskrift for eiendomsrett 2009, side 13-48. Oslo: Gyldendal Akademisk Forlag.

Hagstrøm, Viggo. 2011: *Obligasjonsrett*. 2. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Kobbe, Harald S, Henriette Løken Berle og Anders Pind. 2000: *Kobbes kommentarer til husleieloven*. Oslo: Cappelen Akademisk Forlag.

Magistad, Vigdis Knutsen. 2008: *Leie av lokaler*. Oslo: Cappelen Akademisk forlag.

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

Wyller, Christian Fr. 2009: *Boligrett*. 5. reviderte utgave. Stavanger: Wyller forlag.

Wyller, Christian Fr. *Norsk Lovkommentar*. Hovedredaktører: Peter Lødrup, Knut Kaasen og Steinar Tjomsland. Tilgjengelig: *Rettsdata.no*, publisert 4.11.2014.
<http://abo.retsdata.no.pva.uib.no/browse.aspx?sDest=gL19990326z2D17> (5.5.2015)

Lover

Bustadsoppføringslova (13. juni 1997 nr. 43)

Husleieloven (26. mars 1999 nr. 17)

Kjøpsloven (13. mai 1988 nr. 27)

Forarbeider

NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler

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

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

Domsregister

Rt-1958-1030 (Høyesterett)

Rt-2004-675 (Høyesterett)

RG-1998-888 (Borgarting lagmannsrett)

LB-2010-165582 (Borgarting lagmannsrett)

Nettsider

Statistisk sentralbyrå (publisert 18. desember 2012). *Folke- og boligtellingsen, husholdninger, 2011* [Internett], SSB. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/fobhushold/> [Lest 10. mai 2015]

Hellum Marschhäuser, Synne (publisert 13. November 2014) *Ber disse utleierne endre på leiekontraktene sine*. Artikkel. Fedrelandsvennen, [Internett]. Tilgjengelig fra http://www.fvn.no/bolig_old/Ber-disse-utleierne-endre-pa-leiekontraktene-sine-2708487.html [Lest 11. mars 2015]