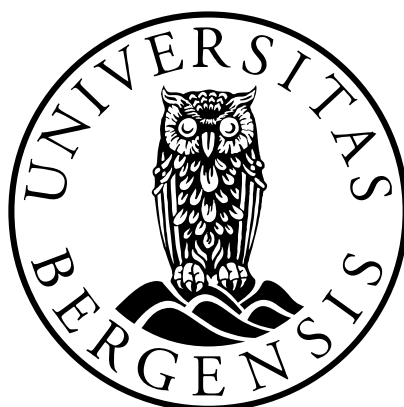


Leietakers vern mot utleiers oppsigelse av tidsubestemte husleieavtaler.

En redegjørelse for innholdet i leietakers oppsigelsesvern
etter husleieloven § 9-5 og § 9-8 andre ledd.



JUS399 Masteroppgave

Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

Kandidatnummer: 191830

Veileder: Jørgen Aas Eide

Antall ord: 13827

[1.6.2014]

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	s. 5
<hr/>	
1.1 Om emnet	s. 5
1.1.1 Bakgrunn for tema og oppgavens formål	s. 5
1.2 Sentrale begreper	s. 6
1.2.1 «Tidsubestemt leieavtale» og leietakers oppsigelsesvern	s. 6
1.3 Fremstillingen videre	s. 7
1.4 Rettskildebildet	s. 8
1.4.1 Husleieloven og forarbeider	s. 8
1.4.2 Rettspraksis	s. 8
1.4.3 Husleietvistutvalget	s. 9
2. Utleiers oppsigelse av tidsubestemt leieavtale etter husleieloven § 9- 5	s. 10
<hr/>	
2.1 Husleielovens differensiering mellom leie av bolig og leie av lokale etter husleieloven § 9-5, jf. § 1-2	s. 10
2.2 Nærmere om oppsigelsesgrunnene i boligleieforhold, jf. husleieloven § 9-5 andre ledd litra a) til d)	s. 13
2.2.1 Oppsigelse begrunnet med utleiers eller noen i husstandens egen bruk	s. 13
2.2.2 Oppsigelse begrunnet med riving eller ombygging	s. 14
2.2.3 Oppsigelse begrunnet med leietakers mislighold	s. 16
2.2.4 Oppsigelse begrunnet med annen saklig grunn	s. 19
3. Rettens kompetanse til å prøve utleiers oppsigelse av tidsubestemte leieavtaler, etter husleieloven § 9- 8 andre ledd	s. 21
<hr/>	
3.1 Bakgrunnen for rettens kompetanse til å prøve oppsigelsene	s. 21
3.2 Retten skal prøve om oppsigelsen er lovlig og om den eventuelt skal settes til side	s. 22
3.2.1 Generelt om innholdet i husll. § 9- 8 andre ledd første setning	s. 22
3.2.2 Næringsleieforhold	s. 23
3.3 Oppsummering	s. 25

3.4 Oppsigelsen skal settes til side dersom retten ut i fra en vurdering av begge parters forhold finner at den vil virke urimelig	s. 25
3.4.1 Generelt om innholdet i husll. § 9- 8 andre ledd andre setning	s. 25
4. Nærmere om sentrale momenter i rimelighetsvurderingen	s. 27
<hr/>	
4.1 Betydningen av forholdene på leiemarkedet	s. 27
4.1.1 Betydningen av forholdene på leiemarkedet ved boligleie	s. 27
4.1.2 Betydningen av forholdene på leiemarkedet ved næringsleie	s. 29
4.2 Betydningen av tilbud om erstatningsbolig eller lokale	s. 31
4.2.1 Betydningen av tilbud om erstatningsbolig	s. 31
4.2.2 Betydningen av tilbud om erstatningslokale	s. 32
4.3 Betydningen av leietakers aktivitet	s. 32
4.3.1 Betydningen av leietakers aktivitet ved boligleie	s. 32
4.3.2 Betydningen av leietakers aktivitet ved næringsleie	s. 35
4.4 Betydningen av leietakers mislighold	s. 36
4.4.1 Betydningen av leietakers mislighold ved boligleie	s. 36
4.4.2 Betydningen av leietakers mislighold ved næringsleie	s. 38
4.5 Betydningen av utleiers behov for å disponere over eiendommen etter eget ønske	s. 40
4.5.1 Betydningen av utleiers behov for å disponere over eiendommen etter eget ønske ved boligleie	s. 40
4.5.2 Betydningen av utleiers behov for å disponere over eiendommen etter eget ønske ved næringsleie	s. 42
4.6 Betydningen av leietakers forventning til leieforholdets varighet og leieforholdets lengde	s. 43
4.6.1 Betydningen av leietakers forventning til leieforholdets varighet og leieforholdets lengde ved boligleie	s. 43
4.6.2 Betydningen av leietakers forventning til leieforholdets varighet og leieforholdets lengde ved næringsleie	s. 43
4.7 Oppsummering	s. 45
5. Avsluttende bemerkninger/konklusjon	s. 45
6. Litteraturliste	s. 47
<hr/>	

1. Innledning

1.1 Om emnet

1.1.1 Bakgrunnen for tema og oppgavens formål

Et sted å bo er et «*grunnleggende behov og en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse*».¹ Av den grunn er et av de grunnleggende formålene til lov om husleieavtaler [husleieloven 1999, husll.] å «*medvirke til at leiere skal ha en stor grad av botrygghet*».^{2 3}

Hovedsakelig består boligleietakerne i Norge av unge, uerfarne og mindre ressurssterke personer.⁴ Nevnte leietakere utgjør således en sårbar gruppe.

Utleierne er hovedsakelig privatpersoner som leier ut deler av egen bolig eller hele sin sekundærbolig. Dette innebærer at utleierne selv kan velge hvem de vil leie ut til.⁵

I leieforhold hvor ingen av partene opererer som en del av næringsvirksomhet, kan det ikke forutsettes at partene skal ha inngående kjennskap til husleielovens bestemmelser. Likeså kan faren være stor for omgåelse av husleielovens bestemmelser, dersom en av partene har større kunnskap om reglene. Derfor er husleierett et konfliktfylt rettsområde, og det påhviler som hovedregel utleier en bevisbyrde ved uklarheter i husleieavtalen.⁶

På bakgrunn av ovennevnte er det et stort behov for å ha en husleielovgivning med klare og presise regler, som er lett tilgjengelige og forståelige for både leietaker og utleier.

Utleiers oppsigelse av en leieavtale i boligleieforhold er egnet til å forringe leietakers behov for trygge boforhold. Likeså har næringsleietaker også et behov for vern mot utleiers oppsigelser. En oppsigelse av leieforholdet kan bidra til at virksomheten må opphøre og leietaker kan bli påført store tap. Det er derfor husleieloven kapittel 9 både regulerer utleiers adgang til oppsigelse og leietakers vern i både bolig- og næringsleieforhold.

¹ NOU 2011:15 pkt. 3.1

² Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) s. 15

³ LOV-1999-03-26-17

⁴ NOU 2011:15 pkt. 8.1.1

⁵ NOU 2011:15 pkt. 8.1.2

⁶ Husleietvistutvalget behandlet i 1360 saker i 2012. Dette antas å være en dekning på ca. halvparten av alle husleietvister i Norge [Rapport] s. 7.

Temaet oppgaven skal behandle er utleiers oppsigelse av tidsubestemte leieavtaler i bolig- og næringsleieforhold, herunder redegjøre for innholdet i leietakers oppsigelsesvern ved leie av bolig- og lokale, etter husll. § 9-5 og § 9-8 andre ledd.

Ved å sammenfatte rettskildene på rettsområdet skal oppgaven søke å finne gjeldende rett, og skape klarhet og trekke opp rammene for leietakers oppsigelsesvern etter husleieloven.

1.2 Sentrale begrep

1.2.1 «Tidsubestemt leieavtale» og leietakers oppsigelsesvern

For å kunne vurdere leietakers vern mot utleiers oppsigelse etter husll. § 9-8 andre ledd, jf. § 9-5 må det foreligge en «*tidsubestemt leieavtale*» mellom partene.

For det første må det foreligge en «*leieavtale*» i husleielovens forstand. Dette er en «*skriftlig eller muntlig*» avtale «*om bruksrett til husrom mot vederlag*» som «*inngås for bestemt eller ubestemt tid*», jf. husll. § 1-1 første ledd første setning, sammenholdt med § 1-4 og § 9-1.

Etter husleielovens bestemmelser er en «*leieavtale*» med andre ord en tidsbestemt eller tidsubestemt avtale mellom leietaker og utleier om rett til bruk av bolig eller lokale. Denne bruksretten er kun av midlertidig karakter. Videre er det en forutsetning at utleier stiller husrommet til leietakers disposisjon og bruk, mot penger eller naturalytelser. Det stilles videre ikke krav om skriftlighet.

Med hensyn til de sentrale bestemmelsene husll. § 9-5 og § 9-8 andre ledd som oppgaven skal behandle, må leieavtalen for det andre være «*tidsubestemt*». En leieavtale er tidsubestemt når «*opphørstidspunktet [ikke][er] fastsatt i leieavtalen*», jf. husll. § 9-1.

Reguleres leieforholdet av en tidsubestemt leieavtale avsluttes leieforholdet ordinært ved «*oppsigelse*». Etter husll. § 9-4 og § 9-5 første ledd har henholdsvis leietaker og utleier adgang til å si opp leieforholdet. Det er partenes adgang til oppsigelse av leieforholdet som særlig kjennetegner en tidsubestemt leieavtale.

Det er videre på grunn av utleiers adgang til oppsigelse av de tidsubestemte leieavtalene at lovgiver har gitt retten kompetanse til å «*prøve om oppsigelsen er lovlig, og om den eventuelt skal settes til side*», dersom retten «*ut fra en vurdering av begge parter forhold finner at den vil virke urimelig*», jf. husll. § 9-8 andre ledd.

Det er rettens prøving etter husll. § 9-8 andre ledd som er kjernen i leietakers oppsigelsesvern.⁷

1.3 Fremstillingen videre

I punkt 1.4 vil jeg redegjøre for rettskildebildet og det utvalg av kilder som danner grunnlaget for å svare på oppgavens tema og problemstilling.

I oppgavens punkt 1.4.2 skal det først forklares hvorfor oppgaven *også* skal besvares på bakgrunn av dommer som er avsagt på grunnlag av den opphevede lov om husleie av 1939 [husleieloven 1939].⁸

Deretter skal oppgavens punkt 1.4.3 særskilt omhandle Husleietvistutvalget [HTU]. Her skal det legges vekt på Husleietvistutvalget sin rolle som tvisteløsningsorgan og kompetanse til å avgjøre boligleietvister etter husleieloven 1939 og husleieloven 1999.

Formålet i oppgavens punkt 2 er å gi en nærmere vurdering av utleiers adgang til oppsigelse av tidsubestemte leieavtaler etter husll. § 9-5 første og andre ledd. Bestemmelsen skiller mellom utleiers adgang til oppsigelse i hhv. nærings- og boligleieforhold og gir således uttrykk for to forskjellige regler.

På bakgrunn av dette skal punkt 2.1 omhandle den nærmere begrunnelsen for lovgivers differensiering, og hvordan denne påvirker leietakers oppsigelsesvern.

Som følge av husleielovens differensiering mellom boligleieforhold og næringsleieforhold, vil oppgavens oppbygning og innholdets fremstilling ha tilsvarende inndeling i hoveddelen.

I oppgavens punkt 2.2 skal husll. § 9-5 andre ledd behandles nærmere. Denne bestemmelsen regulerer og begrenser utleiers adgang til oppsigelse i *boligleieforhold*.

Videre skal det i punkt 3 undersøkes nærmere hvordan leietakers oppsigelsesvern ivaretas gjennom- rettens anvendelse av husll. § 9-8 andre ledd første setning, og kompetanse til å *prøve om oppsigelsen er lovlig og om den eventuelt skal settes til side*. Innholdet i punkt 2.2 er sammenfallende med rettens prøving av om oppsigelsen er lovlig i boligleieforhold etter husll. § 9-8 andre ledd først setning. Derfor vil den nærmere behandlingen av den nevnte bestemmelsen ha fokus på næringsleieforhold i punkt 3.2.2.

⁷ Ot.prp. s. 98

⁸ LOV-1939-06-16-6

Foruten punkt 3 består hoveddelen i oppgaven også av punkt 4. Her skal det i hovedsak gjøres nærmere rede for husll. § 9-8 andre ledd andre setning og de momentene som er av betydning for rettens prøving av om oppsigelsen *ut fra en vurdering av begge parters forhold, vil virke urimelig*.

Avslutningsvis i punkt 5 vil jeg på bakgrunn av oppgaven for øvrig, foreta en avsluttende vurdering av leietakers oppsigelsesvern etter husll. § 9-5 og § 9-8 andre ledd.

1.4 Rettskildebildet

1.4.1 Husleieloven og forarbeider

Oppgavens tema og problemstilling skal i hovedsak besvares på bakgrunn av husll. § 9-5 og § 9-8 andre ledd.

For nærmere å forstå innholdet i og hensynene bak de aktuelle bestemmelsene, er også forarbeidene til husleieloven 1999 NOU 1993:4 [NOU] og Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) [Ot.prp.] anvendt i oppgaven.

1.4.2 Rettspraksis

Foruten anvendelse av rettspraksis etter husleieloven 1999, vil også rettspraksis etter husleieloven 1939 benyttes i oppgaven.

Selv om husll. § 9-5 andre ledd ikke har noe motstykke i husleieloven 1939, følger det av Ot.prp. s. 199 at den kan anses som en «*videreføring av kravet om at oppsigelsen skal være saklig begrunnet i [husleieloven 1939] § 38 første ledd*».

Rettens kompetanse til å sette til side en oppsigelse, på grunn av at den er urimelig etter husll. § 9-8 andre ledd, er i følge NOU s. 167 og Ot.prp. s. 102 «*en videreføring av [husleieloven 1939] § 38 første ledd*». Siden det ikke har vært «*til hensikt å forandre rimelighetsvurderingen etter gjeldene lov*» vil rettspraksis etter husleieloven 1939 fremdeles være relevant. På bakgrunn av dette skal rettspraksis fra husleieloven 1939 og husleieloven 1999 anvendes i oppgaven.

1.4.3 Husleietvistutvalget

Husleietvistutvalget er opprettet med hjemmel i husll. § 12-5 og er således et offentlig tvisteløsningsorgan utenfor det ordinære domstolsapparatet som skal mekle og treffe dømmende avgjørelser i boligleietvister.

Reglene for Husleietvistutvalgets saksbehandling følger av forskrift 28.09.2000 nr. 1020 [forskrift].

Etter forskrift § 1 har Husleietvistutvalget eksklusiv- og særlig kompetanse til å behandle tvister i boligleieforhold avgrenset til husleielovene 1939 og husleieloven 1999, for leieboliger i områdene Oslo, Akershus, Hordaland og Sør- og Nord Trøndelag.⁹

I hver enkelt sak skal det være representanter fra både utleier- og leietakersiden. I tillegg kommer en nøytral saksleder som er oppnevnt etter reglene i domstoloven kapittel 3, jf. forskrift § 2.

Mekling og domsavsigelse i Husleietvistutvalget er en rimelig tvisteløsning og skal erstatte behandling i Forliksrådet, jf. husll. § 12-5 andre ledd.¹⁰ Husleietvistutvalget er således tilgjengelig for alle som ønsker å få boligleietvisten løst rettslig. Saksbehandling i Husleietvistutvalget er dessuten obligatorisk for boligleietvister som ikke løses utenrettslig, uavhengig av tvistesummens størrelse.¹¹

Tvister som ikke løses gjennom mekling, avgjøres med «*skriftlig begrunnet flertallsvedtak*», jf. forskrift § 8 fjerde ledd. Dersom avgjørelsen ikke ankes til tingretten etter forskrift § 10 første ledd, skal avgjørelsene anonymiseres og «*gjøres offentlig tilgjengelig*», jf. forskrift § 14 andre ledd. Dette sikrer således avgjørelsens etterprøvbarhet og partenes forutberegnelighet både i den konkrete sak og fremtidige saker.

På bakgrunn av det som er fremgått så langt i punkt 1.4.3 er Husleietvistutvalgets avgjørelser en relevant rettskilde med argumentasjonsverdi, ved fastleggingen av en rettsregel på husleierettens område.

⁹ Mekling etter forskrift § 7 og domsavsigelse, jf. forskrift § 8

¹⁰ I utgangspunktet belastes bare partene for saksbehandlingsgebyr tilsvarende ett rettsgebyr, jf. forskrift § 14 første ledd

¹¹ Sak om formuesverdier opp til 125 000 kan behandles i Forliksrådet, jf. tvisteloven § 6-2 andre ledd litra a)

Domstolene har videre plikt til å varsle Husleietvistutvalget om avgjørelser som ankes til de ordinære domstolene og i tillegg «informere Husleietvistutvalget om resultatet ved gjenpart av avgjørelsen», jf. forskrift § 10 tredje ledd. Denne informasjonen skal sørge for at Husleietvistutvalget alltid er oppdatert på gjeldende rett og vil bidra til at husleielovens bestemmelser i større grad blir likt anvendt i de ordinære domstolene og Husleietvistutvalget.

Videre er følgelig ikke de ordinære domstolene bundet av Husleietvistutvalgets avgjørelser. Det er imidlertid Husleietvistutvalget selv. Dette vil få betydning for både den fremtidige rettsanvendelsen og partene i fremtidige saker. Siden det er jurister med spesialkompetanse på husleierett som jobber i Husleietvistutvalget, vil partene i boligleietvistene til enhver tid bli sikret lik behandling på bakgrunn av eldre avgjørelser og partenes forutberegnelighet og rettsikkerhet ivaretas.

På bakgrunn av dette tilsier ikke bare hensynet til, men også de reelle mulighetene for faktisk å oppnå et rimelig resultat i den konkrete sak, at Husleietvistutvalgets vedtak er en vektig rettskilde på husleierettens område. Muligens vil dette bidra til at andre rettsanvendere i større grad føler seg bundet av Husleietvistutvalgets avgjørelser, utover Husleietvistutvalget selv.

Husleietvistutvalgets vedtak vil i oppgaven bli omtalt som *rettspraksis*. Mens Husleietvistutvalget i kraft av sin kompetanse som tvisteløsningsorgan etter husleieloven - vil betegnes som *retten* ved behandlingen av husll. § 9-8 andre ledd.

2. Utleiers oppsigelse av tidsbestemt leieavtale etter husleieloven § 9-5

2.1 Husleielovens differensiering mellom leie av bolig og leie av lokale etter husleieloven § 9-5, jf. § 1-2

Utleiers oppsigelse av leietaker ved tidsbestemt leieavtale reguleres av husll. § 9-5. Av hovedregelen i bestemmelsens første ledd følger det at «[e]r ikke annet avtalt eller annet følger av loven her, kan tidsbestemt leieavtale sies opp av utleieren».

Av Ot.prp. s. 199 følger det at utleieren i utgangspunktet kan si opp leieavtalen «når han måtte ønske det». Videre presiseres det at «[d]et blir ikke stilt krav om at utleieren skal ha en

spesiell grunn til å si opp leieavtalen». Dette utgangspunktet modifiseres imidlertid når hele bestemmelsen i første ledd sees i sammenheng.

Utleiers vide adgang til oppsigelse er avhengig av at *«ikke annet [er] avtalt eller annet følger av loven her»*. Med andre ord kan enten partene regulere utleiers adgang til oppsigelse eller det kan fremgå av husleielovens øvrige bestemmelser.

Husleieloven § 9-5 andre ledd er et viktig unntak fra husll. § 9-5 første ledd.

Av husll. § 9-5 andre ledd fremgår det at *«[e]n tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom»* oppsigelsen er begrunnet med at

- «a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,*
- b) riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,*
- c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller*
- d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen»*.

Vilkåret *«bolig»* markerer at unntaket kun gjelder oppsigelse av leieavtale til husrom som er egnet for beboelse.

Utleiers adgang til oppsigelse er vesentlig innskrenket, sml. bestemmelsens første ledd. Oppsigelsen må være begrunnet i - eller kunne relateres til en eller flere av oppsigelsesgrunnene som fremgår av bestemmelsens litra a) til d). Dette er en absolutt betingelse for oppsigelsens gyldighet.¹²

Bestemmelsens avgrensning mot *«bolig»* er uttrykk for at utleiers oppsigelse i næringsleieforhold ikke er tilsvarende begrenset. Utleiers adgang til oppsigelse følger av utgangspunktet i husll. § 9-5 første ledd.

Formålet med å begrense utleiers oppsigelsesadgang til å gjelde nærmere oppregnede oppsigelsesgrunner i boligleieforhold, skal etter NOU s. 76 *«ikke bare høyne forutberegneligheten»* men også *«bidra til en styrking av leierens vern mot oppsigelse»*.

Forutberegnelighet og vern mot oppsigelser i leieforholdet er nødvendig fordi *«[b]oligen er en fundamental ramme rundt tilværelsen»*.¹³ Derav er det i husleieloven lagt *«stor vekt på å gi*

¹² Jf. husll. § 9-8 andre ledd, jf. § 9-7.

¹³ Ot.prp. s. 98

leieren, og hans familie, best mulig botrygghet»(Ot.prp. s. 98). Tilsvarende sosiale hensyn gjør seg imidlertid ikke gjeldende i næringsleieforhold (Ot.prp. s. 99)

Etter husll. § 9-5 første ledd er utleiers adgang til oppsigelse også avhengig av at «*ikke annet er avtalt*».

Vilkåret «*avtalt*» taler etter sin ordlyd for at partene selv kan regulere utleiers oppsigelsesadgang.

Hvilke avtaler og vilkår partene står fritt til å avtale på husleierettens område, må imidlertid utledes av husll. § 1-2.

Etter bestemmelsen i husll. § 1-2 første ledd «*kan [det] ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene [i husleieloven]*».

Videre følger det av bestemmelsens andre ledd at «*[v]ed leie av lokale kan loven fravikes i avtale*» med unntak av bl.a. husll. §§ 9-7 og 9-8.¹⁴

Avtalefriheten er bare begrenset i boligleieforhold til vilkår som er «*mindre gunstig*» for leietaker. Etter ordlyden tilsier dette at partene står fritt til å avtale vilkår som stiller boligleietaker i en bedre posisjon enn det som fremgår av husleieloven.¹⁵ I næringsleieforhold er avtalefrihet hovedregelen.

Formålet med å differensiere mellom bolig- og næringsleie er «*å avgrense [bolig]leierens mulighet til å fraskrive seg de rettighetene*» som følger av husleieloven (Ot.prp. s. 20). Dette sikrer at husleielovens formål i størst grad blir ivaretatt.

I relasjon til husll. § 9- 5 har således vilkåret «*ikke annet er avtalt*» mest praktisk betydning for leietakers oppsigelsesvern i næringsleieforhold. Ønsker næringsleietaker et vern mot utleiers oppsigelse, må dette uttrykkelig avtales. I fravær av avtale vil utleiers adgang til oppsigelse følge av husll. § 9-5 første ledd. Næringsleietaker har således i større grad et ansvar for å ivareta sine egne interesser i leieforholdet.

¹⁴ Kun disse bestemmelsene er relevant for oppgavens tema og er av den grunn gjengitt

¹⁵ Ot.prp. s. 20

2.2 Nærmere om oppsigelsesgrunnene i boligleieforhold, jf. husleieloven § 9-5 andre ledd litra a) til d)

2.2.1 Oppsigelse begrunnet med utleiers eller noen i husstandens bruk

Av husleieloven § 9-5 andre ledd litra a) følger det at en tidsubestemt leieavtale om bolig kan sies opp av utleier dersom «*husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden*».

Ut i fra ordlyden omfatter «*husstanden*» de personer som har en eller annen form for nær tilknytning - utover at de bor sammen.

Av Ot.prp. s. 108 følger det at «*[b]estemmelsen skal forstås på samme måte*» som husll. § 9-3 første ledd annet punktum litra a). Ut i fra denne bestemmelsens forarbeider er husstanden «*medlemmer av utleierens husstand, for eksempel barn*».¹⁶

Videre viser vilkåret «*eller*» at det er tale om to alternative vilkår for hvem sin bruk av boligen som gir utleier grunn til oppsigelse.

Rettspraksis viser at dette tolkes strengt.

I HTU 2011/10121 ble oppsigelsen satt til side som ugyldig fordi utleier begrunnet oppsigelsen med at «*boligen skal brukes som bolig for utleier*», mens det viste seg at det var datteren som skulle flytte inn.

Oppsigelsesgrunnen var i utgangspunktet tilstrekkelig. Datterens bruk omfattes også av husll. § 9-5 andre ledd litra a). Likevel viser saken at de reelle forholdene må stemme overens med grunnen for oppsigelsen. Vilkåret «*eller*» viser at oppsigelsen må begrunnes korrekt i et av de to alternative vilkårene for at den skal være lovlig. Avgjørelsen gir uttrykk for at bestemmelsen tolkes strengt og at det ikke er rom for utvidende tolkning.

Dette harmonerer godt med det vernet husleieloven forutsetter å gi leietaker, gjennom de særlig oppregnede oppsigelsesgrunnene, i husll. § 9-5 andre ledd.

I tillegg stiller husll. § 9-5 andre ledd litra a) krav til at husrommet skal brukes som «*bolig*».

Ordlyden tilsier at det må være en mer eller mindre fast bruk, dvs. et sted der mesteparten av tiden tilbringes og der eiendelene hovedsakelig er oppbevart.

¹⁶ Tilsvarende følger også av rettspraksis, se f.eks. HTU 2011/10121

Forarbeidene gir uttrykk for at det skal være «fast bopel» (Ot.prp. s. 99). Videre «er det ikke tilstrekkelig at leiebøligen skal benyttes sporadisk [...] som reservebolig, fritidsbolig eller liknende» (Ot.prp s. 199, jf. s. 198).¹⁷

2.2.2 Oppsigelse begrunnet med riving eller ombygging

Det følger av husleieloven § 9-5 andre ledd litra b) at en tidsbestemt leieavtale om bolig kan sies opp av utleieren dersom «*riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes*».

En naturlig språklig forståelse av «*riving eller ombygging*» tilsier at det må være tale om en forandring av husrommet og at forandringen må være av et visst omfang.

Av Ot.prp. s. 99 følger det at utleier bare bør kunne påberope seg oppsigelsesgrunnen i husll. § 9-5 andre ledd litra b) «*dersom det foreligger reelle planer om ombygging*». I samme proposisjon s. 199 presiseres det at de reelle planene må også kunne «*gjennomføres innen rimelig tid*».

Det er i tillegg presisert både i NOU s. 167 og Ot.prp. s. 199 at det «*forutsettes at regelen bare kan benyttes der utleieren har fått riving- eller byggetillatelse etter plan- og bygningsloven*».

Ut i fra den rettspraksis som ligger til grunn for denne oppgaven kan det først utledes at «*ombygging*» er de arbeider som i vesentlig grad endrer rominndelingen, planløsningen i boligen eller arbeider som medfører at leieobjektet opphører å eksistere.¹⁸

Videre er planene reelle når utleier f.eks. har finansieringen i orden, engasjert arkitekt, bygningskyndige – eller andre fagfolk. Der de nevnte personer har utarbeidet konkrete planer eller vurdert nødvendigheten av ombyggingen.¹⁹

En sammenstilling av rettspraksis viser imidlertid at det etter gjeldende rett ikke stilles krav til at utleier har fått riving- eller byggetillatelse, for at bestemmelsen i husll. § 9-5 andre ledd litra b) skal komme til anvendelse.²⁰

¹⁷ Se f.eks. HTU 2011/10121

¹⁸ HTU 2010-159 og LG-2008-31990

¹⁹ LG-2008-31990, HTU 2010-159, HTU 2011/10097

²⁰ LG-2008-31990, HTU 2011/10097. HTU 2010/159 er den eneste dommen i rettskildematerialet der utleier har offentligtilatelse, men den vektlegges ikke som en forutsetning for oppsigelse.

Det foreligger dermed motstrid mellom forarbeidene og rettspraksis.

Forarbeidene er i utgangspunktet en viktig rettskilde og gir uttrykk for departementets syn på hvordan husll. § 9-5 andre ledd litra b) skal anvendes, for å sikre leietaker et tilstrekkelig oppsigelsesvern. Etter alminnelig rettskildelære vil rettsanvenderen gjennom å undersøke forarbeidene, for den nærmere forståelsen av bestemmelsens innhold, få noe objektivt å forholde seg til ved fastleggingen av en rettsregel. På denne måten vil lovgivers mening og likebehandlingsprinsippet i størst mulig grad bli ivaretatt.

Imidlertid er forarbeidenes vekt som rettskilde bl.a. avhengig av hvor gamle de er. Husleielovens forarbeider er sytten år gamle. For det første vil ikke den rettskildemessige vekten være like stor som den en gang var. For det andre fremgår det ikke av lovteksten, som er den mest autorative rettskilden, at det stilles krav til riving- eller byggetillatelse.

Rettspraksis viser at det har utviklet seg en annen forståelse av husll. § 9-5 andre ledd litra b), som ligger nærmere opptil bestemmelsens ordlyd, og i større grad ivaretar hensynet til partenes forutberegnelighet.

I tillegg kreves det at husrommet må «*fravikes*» som følge av riving eller ombygging av eiendommen, jf. husll. § 9-5 andre ledd litra b).

Ut i fra en naturlig språklig forståelse av vilkåret «*fravikes*» må arbeidenes størrelse og omfang være så omfattende at leietakeren umulig kan bli boende.

Av Ot.prp. s. 99 følger det at utleier ikke bør ha rett til oppsigelse dersom leieforholdet ikke skaper «*vesentlige vansker for gjennomføringen av tiltaket*».

Ut i fra en vurdering av de konkrete arbeidenes omfang og varighet i LG-2008-31990, fant retten det «*ikke tvilsomt [at det var] nødvendig å fraflytte leiligheten i ombygningsperioden*», som var estimert til å vare i ni måneder. I tillegg innebar arbeidene en endring av planløsningen i leiligheten.

Det stilles videre et krav til at utleier må bevise at de faktiske planene skal gjennomføres og hva de konkret innebærer. Utdyper ikke utleier dette kan det «*ikke legges til grunn at en fortsettelse av leieforholdet vil medføre problemer ved gjennomføringen*» (T-OSLO-2007-192738).

I HTU 2011/10097 forelå det rapport på at boligen hadde fukt- og soppskader. Fordi boligens totale skadeomfang ikke var tilstrekkelig kartlagt på avgjørelsestidspunktet, var det usikkert hvor omfattende ombyggingen faktisk kom til å bli. Til tross for dette ble det i vurderingen av om leietaker måtte fravike boligen, også lagt vekt på at det måtte *«kreves vesentlig vilje til samarbeid og tilpassingsevne fra leietaker»*.

Når det ikke var sannsynlig at leietaker ville samarbeide var det lite som indikerte på at *«ombyggingsarbeid[ene] [kunne] gjennomføres uten at leietaker [ville] legge hindringer i veien»*. Ombyggingen kunne ikke gjennomføres uten at leietaker fravek leiligheten.

Rettspraksis viser at det stilles relativt strenge krav til de konkrete planenes omfang, men også forholdet mellom utleier og leietaker vektlegges, av hensyn til fremdriften av ombyggingsarbeidene

Det som er gjennomgått i punkt 2.2.2 viser at både vilkåret «ombygging» og «fravikes» stiller forholdsvis strenge krav til utleiers ombyggingsplaner og gjennomføring. Fraværet av krav til riving- eller byggetillatelse kan ikke anses å bidra til en svekkelse av leietakers oppsigelsesvern, sammenlignet med det vernet som er forutsatt i husleieloven.

2.2.3 Oppsigelse begrunnet med leietakers mislighold

Utleier kan også si opp en tidsubestemt leieavtale om bolig dersom *«leieren har misligholdt leieavtalen»*, jf. husleieloven § 9-5 andre ledd litra c).

Vilkåret *«misligholdt»* taler etter sin ordlyd for at avtalen ikke har blitt oppfylt etter sitt innhold.

Utleiers adgang til oppsigelse gjelder i de tilfellene leietakeren har *«misligholdt pliktene etter [leie]avtalen»*. Dette følger av Ot.prp. s. 99.

Videre følger det av forarbeidene at *«det kreves ikke at misligholdet er så vidt kvalifisert at det gir grunnlag for å heve avtalen»* (NOU s. 167). Tilsvarende følger også av Ot.prp. s. 99 og 199.

Følgelig stilles det ingen krav til at misligholdet må være betydelig i omfang og varighet, for å være en saklig grunn til oppsigelse etter husll. § 9-5 andre ledd litra c).

Dette fremgår også av rettspraksis.²¹ Det er imidlertid en forutsetning for oppsigelsesadgangen etter husll. § 9-5 andre ledd litra c) at misligholdet må ha skjedd forut for- og faktisk foreligge på oppsigelsestidspunktet.²²

Et typisk misligholdstilfelle som er særlig nevnt i forarbeidene er når «*[leietaker] har latt være å betale husleie og dette ikke skyldes lovlig tilbakeholdelse av betalingen*» (Ot.prp. s. 99).

Leietakers adgang til lovlig tilbakehold av leiebetaling følger av husll. § 2-15. Ut i fra bestemmelsen kan leietaker «*holde tilbake så mye av leien at det sikrer de kravene leieren har mot utleieren som følge av mangel eller forsinkelse*».

Leietakeren må først og fremst sørge for at den tilbakeholdte betalingen kun «*sikrer de kravene*» leietaker har mot utleier. Dette innebærer at den summen leietaker holder tilbake må stå i forhold til styrken og omfanget av utleiers mislighold.

Dersom leietaker velger å holde tilbake leiebetaling, fremgår det av rettspraksis, at dette skjer på leietakers egen risiko. Leietaker har selv ansvar for at det faktisk foreligger et mislighold fra utleiers side (LG-2012-070156). Foreligger det ikke et mislighold eller den tilbakeholdte summen er uforholdsmessig stor, er ikke leietakers tilbakehold av leiebetaling lovlig.

Rettspraksis gir også uttrykk for at selv om utleier får pengene etter forfallsdato, er det ikke alltid et mislighold fra leietakers side. I LA-1994-00228 var leien 10 dager forsinket over ca. to år. Forsinkelse av leiebetalingen var ikke et mislighold og saklig grunn til oppsigelse. Leietaker hadde trodd at utleier aksepterte forsinket innbetaling.

På bakgrunn av denne dommen og RG 1997. 281 stilles det krav til at utleier må gi klart uttrykk gjennom varsel at sen innbetaling ikke er akseptert. Uten varsel vil ikke betalingsforsinkelsen anses som saklig grunn til å si opp leietaker. Gir utleier imidlertid varsel har leietaker ingen grunn til å tro at forsinket betaling kan skje uten konsekvenser. Leietakers tilbakehold av leiebetaling er således et mislighold, som er en saklig grunn til oppsigelse.

Heller ikke leietakers rettidige betaling etter at oppsigelse er gitt, vil reparere tidligere forsinkede eller unnlatte leiebetalinger (RG 1997. 281 og LB-1999-01679). Følgelig er betaling etter varsel av frigjørende virkning.

²¹ F.eks. RG 1986. 861

²² RG 1986. 861

Leietakers bråk og uro kan også være et mislighold og grunn til oppsigelse.

Etter husll. § 5-2 andre ledd *«plikter [leieren] å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt til sikring av god husorden».*

I tillegg følger det at Ot.prp. s. 180, jf. NOU s. 142 at leietaker må *«opprettholde vanlig ro og orden i eiendommen selv om utleieren ikke har fastsatt bestemte ordensregler eller gitt konkrete påbud».*

Dette fremgår også av LB-1997-00779, der det presiseres at leietaker må sørge for at *«ordensreglene blir overholdt av andre i husstanden og av personer som leietakeren ellers har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig».*

Utenfor begrepet mislighold faller de tilfellene som følger av et vanlig naboforhold. Dette innebærer at man må *«akseptere [...] at [naboer] søker bistand hos hverandre»* ved alvorlige og enkeltstående hendelser – til tross for at det er om natten (LB-1997-00779). Likevel vil flere tilfeller av bråk, som isolert sett ikke oppleves særlig sjenerende for naboene, til sammen kunne anses som mislighold (RG 1986. 861).

For at ordensforstyrrelser skal være et mislighold stilles det krav til at utleier har fremsatt klage på bråket.²³ LB-1997-00779 viser at en skriftlig klage var tilstrekkelig for å innfri kravet som stilles for at leietakers sjenerende adferd skal være et mislighold og oppsigelsesgrunn.

RG 2003. 201 viser at det etter husleieloven 1999 må fremsettes mer enn en advarsel. Er det gitt advarsel kan heller ikke utleier kort tid etterpå fremsette oppsigelse, selv om det skjer nye tilfeller av uakseptabel adferd. Det forventes at utleier sender en advarsel til for *«å forsikre seg om at den første advarselen var kommet frem, noe som enkelt hadde latt seg gjøre».* (RG 2003. 201).

Selv om leietakers sjenerende adferd har avtatt etter oppsigelsen, er de påklagde forholdene fremdeles et mislighold og grunn til oppsigelse (RG 2003. 201). Dette harmoniserer godt med bestemmelsens ordlyd, ved at det er tilstrekkelig at misligholdet foreligger på oppsigelsestidspunktet.

På bakgrunn av det som er gjennomgått under oppgavens punkt.2.2.3 er mislighold en oppsigelsesgrunn når det først og fremst er et avvik mellom det som er avtalt eller følger av husleieloven og leietakers handlemåte. Misligholdet må ikke skyldes omstendigheter på

²³ RG 1986. 861, LB-1997-00779, LA-2013-087251

utleiers side. I tillegg oppstilles det en betingelse for mislighold som oppsigelsesgrunn, at utleier har utvist aktivitet gjennom f.eks. skriftlig advarsel til leietaker om at vedkommende handlemåte ikke er akseptert.

2.2.4 Oppsigelse begrunnet med annen saklig grunn

Det fremgår av husleieloven § 9-5 andre ledd litra d) at en «*tidsubestemt leieavtale om bolig kan sies opp av utleieren dersom det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen*».

Ordlyden «*annen saklig grunn*» tilsier at alle omstendigheter som har grunnlag i faktiske forhold, kan være egnet til å bringe leieforholdet til opphør.

Dersom utleier sier opp leietaker på grunnlag av «*annen saklig grunn*», følger det av Ot.prp. s. 199 at oppsigelsen for det første skal ha «*en konkret grunn*». I tillegg «*skal den oppgitte oppsigelsesgrunnen ha en viss vekt*». Til veiledning for hvilken vekt oppsigelsesgrunnen skal ha «*vil alternativene nevnt under [husll. § 9- 5 andre ledd] bokstavene a til c gi en antydning om*».

Med andre ord må det følgelig stilles strenge krav etter husll. § 9-5 andre ledd litra d) for at forholdet skal kunne være «*annen saklig grunn*» til oppsigelse. Dette er særlig i de tilfellene oppsigelsen begrunnes med forhold som ligger nært opptil, men som ikke faller direkte inn under, oppsigelsesgrunnene i husll. § 9-5 andre ledd litra a) til c).

For eksempel innebærer dette at arbeider som skal utføres i boligen, men som etter arbeidets art ikke er å anse som ombygging, likevel må vurderes etter den standarden som fremgår av husll. § 9-5 andre ledd litra b), ved vurderingen av om det foreligger «*annen saklig grunn*» til oppsigelse etter bestemmelsens litra d).²⁴ Den sentrale problemstillingen blir om de konkrete arbeidene er av slik art og omfang at de nødvendiggjør at leietaker må fravike boligen. Annet ville være å omgå det vern husleieloven forutsetter å gi leietaker.

Videre har utleier ofte andre grunner for oppsigelse, enn det som følger av de særlig oppregnede oppsigelsesgrunnene i husll. § 9-5 andre ledd litra a) til c). Det er nødvendig at utleiers interesser også ivaretas gjennom en adgang til oppsigelse på andre grunnlag.

²⁴ TOSLO-2005-169251

Siden det ville være umulig å oppregne uttømmende «*alle grunner som kan tenkes å være saklige*» er husll. § 9-5 andre ledd litra d) inntatt i husleieloven (Ot.prp. s. 99). Oppsigelse på grunn av «*annen saklig grunn*» er en sekkebestemmelse og «*[a]lle andre oppsigelsesgrunner som ikke inngår i de positivt oppnevnte, må vurderes under denne rettslige standarden*» (Ot.prp. s. 99).

Til tross for at de øvrige oppsigelsesgrunnene i bestemmelsen gir både avtalepartene og rettsanvenderen forholdsvis klare holdepunkter, om innholdet i leietakers oppsigelsesvern, vil det likevel innebære et «*ikke ubetydelig element av skjønn [...] fordi oppsigelsesgrunnene ikke kan angis helt eksakt*» (NOU s. 66).

Det er muligens på bakgrunn av det ovennevnte at rettspraksis har åpnet opp for at oppsigelse av leietaker, er en *konkret* grunn til oppsigelse, når utleier kan oppnå høyere fortjeneste ved salg av boligen.²⁵ Oppsigelsesgrunnen har i tillegg *vekt*, dersom utleier undersøker mulig prisoppnåelse både med og uten leietaker, og kan påvise en klart høyere fortjeneste (TOSLO-2007-192738, HTU 2010/10119).²⁶

Til tross for dette, er det uvisst om det var lovgivers mening at økt fortjeneste ved salg skulle være en saklig grunn til oppsigelse. Av NOU s. 168 fremgår det at utleier ofte kan få økt fortjeneste ved salg av eiendommen uten leietaker. Videre følger det at «*slike hensyn må tillegges en viss vekt i interesseavveiningen, men her er det grunn til å vise tilbakeholdenhet*».²⁷

Det er utvilsomt at denne bemerkningen var ment å være knyttet til rettens rimelighetsvurdering etter husll. § 9-8 andre ledd. Mer usikkert er det om uttalelsen i forarbeidene er et uttrykk for at salg av boligen også er en anerkjent oppsigelsesgrunn etter husll. § 9-5 andre ledd.

Siden NOU og Ot.prp. er lite utfyllende med tanke på hvilke oppsigelsesgrunner som er å anse saklig grunn, etter husll. § 9-5 andre ledd litra d), er det imidlertid åpnet opp for at enhver grunn som er konkret og av vekt er egnet til å bringe leieforholdet til opphør.

Når rettspraksis har anerkjent muligheten for å selge eiendommen uten leietaker som en saklig grunn til oppsigelse, er dette nå å anse som en «*annen saklig grunn*».

²⁵ TOSLO-2007-192738, HTU 2010/10119

²⁶ I TOSLO-2007-192738 var en femtedels tap ikke tilstrekkelig til at leietaker kunne bli sagt opp.

²⁷ NOU s. 168

Dette viser at leietakers oppsigelsesvern etter husll. § 9-5 andre ledd ikke er så sterkt, til tross for at utleiers adgang til oppsigelse er innskrenket. Skal leietaker ha et vern og særlig etter husll. § 9-5 andre ledd litra d) må saken bringes inn for retten, dersom leietaker er usikker på om utleiers oppsigelsesgrunn er tilstrekkelig til å bringe leieforholdet til opphør.

For øvrig viser punkt 2.2.4 at husll. § 9-5 andre ledd litra d) harmoniserer godt med husleielovens formål. I følge Ot.prp. s. 15 «*må det være god balanse mellom de ulike interessene i markedet*» for at husleieloven skal medvirke til et godt fungerende boligmarked. Likevel kan det være en åpning for at leietakers oppsigelsesvern ikke er så sterkt, som husleielovens og oppsigelsesreglenes formål gir uttrykk for, sml. punkt 2.1.

3. Rettens kompetanse til å prøve utleiers oppsigelse av tidsbestemte leieavtaler etter husleieloven § 9-8 andre ledd

3.1 Bakgrunnen for rettens kompetanse til å prøve oppsigelsene

Utleiers oppsigelse er i utgangspunktet tilstrekkelig til å bringe leieforholdet til opphør, så fremt den «*skriftlig [...] begrunnes*» i forhold som enten fremgår av eller kan relateres til vilkår i leieavtalen eller husll. § 9-5 andre ledd, jf. husll. § 5-9, jf. § 9-7 første og andre ledd.^{28 29}

På bakgrunn av oppsigelsen skal leietaker kunne vurdere- og velge om oppsigelsen skal godtas eller om det skal fremsettes protest. Flytter leietaker ut i «*henhold til oppsigelsen, anses den som godtatt*», jf. husll. § 9-7 tredje ledd og partenes fremtidige forpliktelser i leieforholdet opphører.

Vil ikke leietaker godta oppsigelsen «*kan [leieren] innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt, protestere skriftlig til utleieren mot oppsigelsen*», jf. husll. § 9-8 første ledd.

Leietakers protest må gjøre gjeldende innsigelser mot oppsigelsens formkrav, saklighet og/eller at den vil virke urimelig.

²⁸ Kreves det ikke oppsigelsesgrunn, jf. oppgavens punkt 2.1, kan oppsigelsen begrunnes med det utleier selv mener er en oppsigelsesgrunn

²⁹ Husleieloven § 9-7 og 9-8 gjelder både i boligeie- og næringsleieforhold, jf. husll. § 1-2, sml. oppgavens punkt 2.1

Dersom utleier likevel ønsker å få tilbake bruksretten over boligen eller lokalet har utleier søksmålsbyrden. Utleier må bringe tvisten inn for retten «*innen tre måneder etter at leierens frist løp ut*» for å få stadfestet oppsigelsen, jf. husll. § 9-8 første ledd.

Siden «*utleieren [...] i en oppsigelsessak [også kan] påberope seg [...] andre grunner enn de som er opplyst [i oppsigelsen]*» må retten vurdere både oppsigelsen og utleiers øvrig påberopte grunner, for å få avklart rettsforholdet mellom partene, etter husll. § 9-8 andre ledd (NOU s. 171).

Av husll. § 9-8 andre ledd i helhet følger det at «*[r]etten skal prøve om oppsigelsen er lovlig, og om den eventuelt skal settes til side. Oppsigelsen skal settes til side dersom retten ut fra en vurdering av begge parter forhold finner at den vil virke urimelig*».

3.2 Retten skal prøve om oppsigelsen er lovlig og om den eventuelt skal settes til side

3.2.1 Generelt om innholdet i husll. § 9-8 andre ledd første setning

Det følger av husll. § 9-8 andre ledd første setning at retten først skal «*prøve om oppsigelsen er lovlig, og om den eventuelt skal settes til side*».

Ut i fra ordlyden «*prøve om oppsigelsen er lovlig*» må retten foreta en grundig undersøkelse av om utleier har rett, etter lov eller avtale, til å si opp leietaker.

De krav som stilles til rettens prøving av om oppsigelsen er lovlig fremgår av Ot. prp. s. 201. Først må retten «*ta stilling til om oppsigelsen forutsetter en bestemt oppsigelsesgrunn, som enten framgår av leieavtalen eller av [husleieloven] § 9-5 annet ledd*». Dersom oppsigelsen forutsetter en bestemt grunn må retten for det andre «*prøve om grunnen foreligger*».

Før retten konkret prøver oppsigelsen opp mot oppsigelsesgrunnene, må retten aller først prøve om formkravene som stilles til oppsigelsen, etter husll. § 9-7 er oppfylt. Da formkravene er en absolutt betingelse for oppsigelsens gyldighet.

Videre følger det av Ot.prp. s. 98 at det «*[g]jennom rettspraksis er slått fast at det skal relativt lite til for at en oppsigelse skal regnes som saklig begrunnet*».³⁰

³⁰ Dette gjelder uavhengig av hvilken oppsigelsesgrunn i husll. § 9-5 andre ledd som er gjenstand for behandling. Se f.eks. HTU 2010/10119, LB-2002-02829, LG-2008-31990

Dette gir retten adgang til å finne at oppsigelsen er lovlig, til tross for at det oppstår tvil om hvorvidt oppsigelsesgrunnen er saklig. Rettspraksis viser også at tvilen faller i leietakers disfavør.³¹

Videre legger bestemmelsens ordlyd opp til at retten også skal vurdere om oppsigelsen skal settes til side, dersom oppsigelsesgrunnen ikke foreligger, jf. «*eventuelt settes til side*».

Dette har imidlertid ikke vært meningen. Av Ot.prp. s. 201 fremgår det uttrykkelig at dersom «*[oppsigelses]grunnen ikke foreligger, skal oppsigelsen settes til side*».

Dette synes også å være oppfatningen i rettspraksis.³²

Hvilket tidspunkt som er relevant for rettens prøving av om oppsigelsen er lovlig - fremgår verken av husleieloven eller forarbeidene.

Av Rt. 2001. 157 s. 161 følger det at «*[u]tgangspunktet bør være det tidspunkt da varsel om avbrudd ble gitt leietakeren*».

Det er på oppsigelsestidspunktet utleier må ha hatt en reell grunn til å avslutte leieforholdet. Når oppsigelsestidspunktet legges til grunn ved rettens vurdering – er det lettere å avklare de faktiske forhold som både er grunnlaget for- og fremgår av utleiers oppsigelse.

For å kunne avgjøre realiteten av det som fremgår i oppsigelsen må det likevel «*kunne tas hensyn til det som har skjedd etter at varselet ble gitt*» (Rt. 2001. 157).

Med andre ord vil utleiers handlemåte i tiden etter oppsigelsen er fremsatt, være egnet til å belyse om oppsigelsesgrunnen grunner i reelle forhold. Eller om oppsigelsen kun er fremsatt med mål om å bringe leieforholdet til opphør. Retten vil lettere kunne skille mellom saklige og usaklige oppsigelser. Dette er klart i tråd med det formål bestemmelsen bygger på «*å sikre leieren trygghet mot usaklige [...] oppsigelser*» (Ot.prp. s. 102).

3.2.2 Næringsleieforhold

Av NOU s. 77 fremgår det at dersom partene i næringsleieforhold inngår tidsbestemte leieavtaler, er det mest utbredt med avtaler som spesifiserer utleiers oppsigelsesgrunn.

³¹ LB-2002-02829

³² Se f.eks. HTU 2011/10121.

Når det foreligger leieavtale som regulerer utleiers adgang til oppsigelse, innebærer rettens prøving av om oppsigelsen er lovlig etter husll. § 9-8 andre ledd, at retten må undersøke om oppsigelsen er i samsvar med de nærmere bestemte oppsigelsesgrunnene som fremgår av leieavtalen, sml. punkt 3.2.1.

I de nevnte tilfellene beror rettens prøving av om oppsigelsen er lovlig i større grad på avtaletolkning, enn lovanvendelse.

Når det ikke foreligger avtale mellom partene følger utleiers adgang til oppsigelse av husll. § 9-5 første ledd. I disse tilfellene kreves det ingen spesiell grunn for oppsigelsen. jf. punkt 2.1.

Dette reiser spørsmål om rettens prøving av om oppsigelsen er «lovlig», etter husll. § 9-8 andre ledd, er egnet til å gi næringsleietaker det oppsigelsesvernet som husleieloven forutsetter å gi etter husll. § 1-2 andre ledd, jf. § 9-8 andre ledd.

Hva som er «lovlig» etter husll. § 9-8 andre ledd er et vidt begrep og avgrenses ikke bare mot husll. § 9-5. Vilkåret åpner også opp for at oppsigelsen må være i samsvar med husleielovens øvrige bestemmelser og lov for øvrig.

Dette innebærer at retten må sørge for at utleier ikke har begrunnet oppsigelsen med forhold som strider mot husleielovens øvrige bestemmelser, som f.eks. forbudet mot diskriminering i husll. § 1-8.

Først og fremst vil rettens prøving av om oppsigelsen er lovlig, etter husll. § 9-8 andre ledd, gi næringsleietaker et grunnleggende vern mot utleiers oppsigelser, som ikke har annet formål enn å bringe leieforholdet til opphør.

Imidlertid rekker ikke rettens prøving av om oppsigelsen er «lovlig» lenger enn det som er anvist ovenfor, jf. ordlyden og forarbeidene, sml. punkt 3.2. Oppsigelsesvernet er i utgangspunktet ikke særlig sterkt.

For å imøtekomme behovet for å ivareta leietakers oppsigelsesvern følger det av Ot.prp. s. 99 at *«utgangspunktet [er] at utleier kan si opp leieavtalen [uten spesiell grunn], men at retten kan sette oppsigelsen til side som urimelig»*. Fordi *«kjernen i oppsigelsesvernet er [...] at oppsigelsen skal settes til side dersom den virker urimelig overfor leieren»* (Ot.prp. s. 98).

Av LE-2008-056635 fremgår det at oppsigelsesgrunnen er et moment som vurderes i rimelighetsvurderingen. Fordi en «*usaklig oppsigelse vanskelig kunne anses rimelig*» vil retten kunne avdekke om utleiers oppsigelsesgrunn er lovlig.

Næringsleietakers vern mot utleiers oppsigelser som ikke er lovlig, må ut i fra dette i stedet oppstilles på bakgrunn av rettens vurdering av – og kompetanse til å sette til side oppsigelser som er urimelig, jf. husll. § 9-8 andre ledd andre setning. Med andre ord vil leietaker ved denne fremgangsmåten ha et indirekte vern mot oppsigelser som ikke er lovlig.

Hvorvidt denne fremgangsmåten er tilstrekkelig til å ivareta næringsleietakers vern mot utleiers oppsigelser, skal behandles nærmere i punkt 3.4 og 4.

3.3 Oppsummering

Husleieloven § 9-8 andre ledd første setning er på bakgrunn av det som fremgår i oppgaven en kontrollbestemmelse. Dens anvendelse gir retten mulighet til rettslig kontroll av om oppsigelsesgrunnen er reell. Leietaker er vernet mot oppsigelser som ikke har annet formål - enn å bringe leieforholdet til opphør. Såfremt utleier har et legitimt behov for å si opp leietaker og dette er i samsvar med lov eller avtale – er oppsigelsen lovlig.

3.4 Oppsigelsen skal settes til side dersom retten ut fra en vurdering av begge parter forhold finner at den vil virke urimelig

3.4.1 Generelt om innholdet i husll. § 9-8 andre ledd andre setning

På bakgrunn av det som fremgår av oppgavens pkt. 3.1 – har lovgiver åpnet opp for at «*oppsigelsen skal settes til side dersom retten ut fra en vurdering av begge parter forhold finner at den vil virke urimelig*», jf. husll. § 9-8 andre ledd andre setning. Etter punkt 3.2.1 og 3.2.2 er dette en særskilt viktig del av leietakers oppsigelsesvern etter husleieloven.

En oppsigelse skal settes til side når retten finner at leietakers interesser veier tyngst. En oppsigelse som settes til side er en ugyldig oppsigelse. Den vil ikke få «*virkning etter sitt*

innhold» (Ot.prp. s. 102). Dette innebærer at leietaker får fortsette leieforholdet på de samme avtalevilkår, som før oppsigelsen ble fremsatt.³³

Det er videre «*situasjonen slik den fremstår på domstidspunktet*», som er utgangspunktet for interesseavveiningen (NOU s. 168 og Ot.prp. s. 102). Det er dermed «*adgang til å ta hensyn til omstendigheter som inntreffer i tiden etter at oppsigelsen er gitt*» (LG-2008-31990).

Hvorvidt en oppsigelse er urimelig beror først og fremst på rettens «*vurdering av begge parters forhold*», jf. § 9-8 andre ledd.

Ordlyden tilsier at subjektive momenter på både utleiers- og leietakers side vil være relevante i vurderingen.

Ut i fra NOU s. 168 legger regelen opp til en «*bred avveining av partenes motstridende interesser*».

Utover dette har ikke lovgiver hatt til hensikt å binde rettens skjønn i interesseavveiningen. Annet enn at «*leietakers behov for å fortsette leieforholdet må veies opp mot utleiers ønske om å bruke [husrommet] på annen måte*» (Ot.prp. s. 102).

Hvilke momenter som er relevant på hver av partenes side og hvordan disse skal vektes – innenfor denne overordnede retningslinjen, gir forarbeidene i utgangspunktet lite veiledning om.

I boligleieforholdene har imidlertid lovgiver gitt uttrykk for at «*[r]etten alltid bør legge vekt på om oppsigelsen vil føre til at leieren blir uten et sted å bo*» (Ot.prp. s. 102).

Dette innebærer at desto vanskeligere det er for leietaker å finne en annen bolig, desto større er behovet for å fortsette det eksisterende leieforholdet. Dersom det på bakgrunn av rettens vurdering er «*grunn til å tro at [leieren blir uten bolig]*», følger det videre av forarbeidene at «*oppsigelsen vanligvis [bør] settes til side*» (Ot.prp. s. 102). Dette utgangspunktet harmonerer godt med husleielovens grunnleggende formål om å «*medvirke til at leiere av bolig kan ha en stor grad av botrygghet*» (Ot. prp. s. 15).

Utover dette må retten på bakgrunn av skriftlige materiale og muntlige opplysninger vurdere utleiers «*begrunnelse for å avvikle leieforholdet opp mot [leietakers] begrunnelse for å få fortsette leieforholdet*» (HTU 2010/9).

³³ Parelius & Bragdø- Ellenes s. 215

Oppgaven i det følgende skal forsøke å redegjøre for innholdet i leietakers oppsigelsesvern i henhold til hvilke momenter på begge parter side som er relevante i rettens vurdering. I tillegg skal det undersøkes hvordan retten vekt disse momentene.

4. Nærmere om sentrale momenter i rimelighetsvurderingen

4.1 Betydningen av forholdene på leiemarkedet

4.1.1 Betydningen av forholdene på leiemarkedet ved boligleie

Som det fremgår av Ot.prp. s. 102 «*vil situasjonen på boligmarkedet [...] få innflytelse på rettens vurdering*» av om oppsigelsen skal settes til side.

For det første kan det utledes av rettspraksis at det er situasjonen på boligmarkedet og leietakers utsikter for å skaffe ny bolig i nærområdet- eller i samme kommune, som tillegges vekt.³⁴ I de tilfellene der den nærmeste ledige boligen er i en annen kommune, er dette et tungtveiende moment som taler for at leieforholdet bør fortsette.

Spesielt tungtveiende vil momentet være, dersom leietaker har barn i skolepliktig alder og «*flyttingen vil kunne medføre at [barnet] [...] må bytte skolekrets*» (HTU 2010/9).³⁵

Dette harmoniserer godt med uttalelsen i Ot.prp. s. 102, som gir uttrykk for at det i rimelighetsvurderingen «*bør legges vekt på om oppsigelsen vil få konsekvenser for andre enn leieren selv, for eksempel husstandsmedlemmer*».

Tilsvarende vern har ikke par uten barn. Medfører oppsigelsen at leietaker må flytte til et annet, mindre sentralt område i forhold til nåværende bolig – vil dette i utgangspunktet ikke tillegges stor vekt i rimelighetsvurderingen.³⁶

Videre er leieprisen for annen bolig i samme kommune eller nærområde, et hensyn som faller inn under «*situasjonene på boligmarkedet*».

³⁴ Se også LB-2006-184623, LE-2006-189197, LF-2010-031224

³⁵ HTU 2010/10119 og LF-2010-031224

³⁶ HTU 2010-154

For det tilfellet leietaker har betalt langt under det som er normalt i området og ikke er i stand til å betale markedsleie for andre leieobjekter, er dette noe utleier i utgangspunktet ikke skal belastes for.³⁷

Det er den lovlige markedsleie for utleieboligen som skal legges til grunn ved vurderingen av leietakers tilgang på andre tilgjengelige boliger i området. Dersom markedsleie i området tilsvarer en vesentlig mindre bolig, har leietaker «*urealistiske forventninger til hva slags bolig han kan forlange i forhold til økonomien*» (LB-1997-00230).

Hvorvidt leietakers økonomi tåler en høyere leiepris fastlegges på bakgrunn av leietakers samlede utbetalte inntekt og låneforpliktelser. Dette vurderes opp mot økningen i leieprisen leietaker må forvente ved å flytte.

Så fremt leietakers økonomi som helhet tillater en leieøkningen, må leietaker «*etter en fraflytting [...] påregne en noe større andel av [...] [inntektene går] til bolig enn det [leietaker] har nå*» (LB-1999-03384). Oppsigelsen var ikke urimelig.

Leietaker må enten akseptere og betale høyere husleie eller finne en mindre sentral bolig. I utgangspunktet er ikke økte leieutgifter et viktig moment i favør av leietakers interesser.

Annerledes vil dette kunne være i de tilfellene leietaker har betalt markedsleie i det eksisterende leieforholdet. Dersom de nye leieprisene står i misforhold til leietakers inntekt viser LB-2002-02829 at en økning i leieutgiftene, vil være et moment som taler for at leietakers interesser må tillegges vekt.

Er derimot leietaker kvalifisert til å få boutgiftene dekket av det offentlig, vil ikke en prisøkning på ny bolig være tilstrekkelig grunn til at leieforholdet må vedvare (LB-2006-184623).

Momentet «*situasjonen på boligmarkedet*» innebærer også at retten må ta boligens størrelse i betraktning i vurderingen av om oppsigelsen er rimelig.

Står leietaker i fare for å bli husløs fordi andre tilgjengelige boliger er for små – er dette et moment av vekt i vurderingen. En bolig på 60 kvm er ikke tilstrekkelig til å huse to voksne og tre barn.³⁸

³⁷ LB-1997-00230, LB-1999-03384

³⁸ Eidsvoll herredsrett, 9.mai 1997 inntatt i Kobbe s. 485.

Mens en leilighet på 80 kvm er egnet som bolig til en familie på tre. At det ikke er tilstrekkelig lagringsplass vil ikke være et moment som taler i leietakers favør (HTU 2010/9).

Leietaker som står i fare for å bli husløs fordi det er mangel på andre boliger på leiemarkedet - som tillater dyrehold «*kan heller ikke i seg selv medføre at en oppsigelse må anses urimelig for leietaker når det foreligger en lovlig oppsigelsesgrunn*» (HTU 2011/10097). Dette vil ikke være et moment i favør av leietakers interesser.

Ut i fra den rettspraksis som er gjennomgått er situasjonen på boligmarkedet et moment med flere aspekter, som retten vurderer i helhetsvurderingen.

På bakgrunn av punkt 4.1.1 kan det utledes at selv om det finnes alternative boliger i nærområdet eller kommunen, må den være økonomisk oppnåelig og egnet til å tilfredsstille leietakers og familiens behov for plass til å leve. Blir noen av de nevnte momentene ikke tilfredsstilt - er dette i favør av leietakers interesser. Fordi det er en nærliggende grunn til å tro at leietaker blir stående uten bolig som følge av oppsigelsen, bør oppsigelsen som utgangspunkt settes til side.

4.1.2 Betydningen av forholdene på leiemarkedet ved næringsleie

På bakgrunn av sakene RG 1979. 452, TOSLO-2001-12374 og LE-2008-056635 kan det utledes at hensyn til virksomhetens etablerte kundekrets, renommé og å forhindre store inntektstap er sentrale momenter i vurderingen av andre alternative lokalers tilstrekkelighet.

Ut i fra disse hensynene stilles det således krav til at det alternative lokalet må være i nærheten av det eksisterende lokalet.

Er det nærmeste ledige lokalet i en annen bydel, taler i utgangspunktet dette for at leietaker har behov for å fortsette det eksisterende leieforholdet.³⁹

Riktignok kan det tenkes unntak for virksomheter der inntekten ikke er avhengig av at kundene oppsøker butikken. For en virksomhet som driver internett-, postordrehandel eller produksjon av varer til utsending, vil muligens ikke flytting over en noe lengre avstand være et viktig moment i favør av leietaker i rimelighetsvurderingen.

Dette forutsetter imidlertid at det faktisk finnes alternative ledige lokaler i eller utenfor distriktet. Dersom virksomheten blir stående uten lokaler som følge av oppsigelsen og driften

³⁹ TOSLO-2001-12374

står i fare for å måtte avvikles – vil situasjonen på leiemarkedet, som et moment i rimelighetsvurderingen, tale for at oppsigelsen er urimelig (RG 1988. 61).

Videre er det stor variasjon av næringsleietakers behov og krav til lokalene. Noen virksomheter trenger særskilt utstyr til driften og ofte er lokalet innredet for dette behovet. Således vil ikke ethvert ledig lokale være et egnet lokale for å kunne drive virksomheten.

Selv om det er ledige lokaler i nærheten, som også tilfredsstillir virksomhetens særlige behov- er det likevel andre tungtveiende grunner som taler for at leieforholdet må fortsette.⁴⁰ Begrunnelsen for dette er at det først og fremst har kostet leietaker store investeringer i å etablere seg i lokalet. I tillegg vil det ofte innebære store utgifter til å flytte og re-etablere virksomheten i nye lokaler.

Dette viser samtidig at de hensyn som kan tillegges vekt i rimelighetsvurderingen må utelukkende være knyttet til næringsvirksomheten.⁴¹

Gjennom rettspraksis stilles det krav til at leietaker må fremlegge bevismateriale, som tallfester tapet av bl.a. investeringskostnadene.⁴²

I LB-1999-00217 ble oppsigelsen av en tannlege kjent ugyldig, som følge av at opphør av driften, ville påføre leietakeren et betydelig tap. Det ble fremlagt bevis på at re-etablering i nye lokaler ville innebære kostnader mellom 500 000 og 1 million kroner. Dette tapet kom i tillegg til de 400 000 leietakeren hadde betalt for tannlegepraksisen, som var i lokalet.

Rettspraksis viser også at tap på 150 000, som følge av re-installering i andre lokaler også er urimelig.⁴³

Taps-momentet er således av stor vekt. Særlig for små bedrifter eller enkeltmannsforetak. Dette fordi det ofte ikke vil være bedriftsøkonomisk mulig å påta seg enda større og uforutsette utgifter.

I næringsleieforhold er det under ellers normale forhold heller ikke et moment av vekt i favør av næringsleietakers interesser, at flytting vil innebære leie av dyrere lokaler.⁴⁴

⁴⁰ Se f.eks. LB-1999-00217 og LE-2008-056635

⁴¹ LB-1999-00217

⁴² LA-2000-00132, LB 1999-00217

⁴³ LE-1990-00223

4.2 Betydningen av tilbud om erstatningsbolig eller lokale

4.2.1 Betydningen av tilbud om erstatningsbolig

På bakgrunn av Ot.prp. s. 102 har utleier «ingen plikt til å tilby leieren et alternativt husrom». Likevel er det mange utleiere som tilbyr leietaker dette. Av den grunn «må [tilbudet] tas i betraktning ved rettens vurdering av om oppsigelsen skal settes til side».⁴⁵ Tilbudet vil således være et moment av vekt i favør av utleiers interesser.

Et tilbud som ble gitt leietakerne seks måneder før oppsigelsen ble i RG 1951. 297 ikke tillagt vekt da det var «[fremsett] lenge før oppsigelsene ble gitt til saksøkerne».⁴⁶ Tilsvarende fremgår av RG 1960. 581, men det presiseres at ettersom tilbudet var fremsatt før oppsigelsen «[kunne][det] derfor ikke tillegges vekt ved interesseavveiningen».

På bakgrunn av rettspraksis må tilbudet fremsettes samtidig med oppsigelsen, dersom det skal tillegges vekt i favør av utleiers interesser. Dette fordi det først er på dette tidspunktet leietaker blir klar over at utleier vil bringe leieforholdet til opphør og reelt kan ta stilling til tilbudet som fremsettes.

En leietaker må videre få tilbud om andre leieboliger. Et tilbud i form av f.eks. salgsoppgaver der leietaker kan kjøpe bolig, er ikke tilstrekkelig til å betraktes som et tilbud om erstatningsbolig.⁴⁷ I motsatt ende av skalaen, er imidlertid et tilbud som gjelder bolig i samme bygård, etasje og bydel å anse som fullverdige tilbud.⁴⁸

En leietaker har på sin side ingen plikt til å ta i mot de tilbud utleier legger frem samtidig med oppsigelsen. Et avslag på et ellers tilfredsstillende tilbud er ikke noe utleier kan bebreides for. Selv om leietaker skulle bli stående uten bolig, anses boligbehov ivarettatt ved det fremsatte tilbud.⁴⁹ Dette er uansett et moment av vekt i utleiers favør.

⁴⁴ Se f.eks. RG 1963. 267 motsatt RG 1988. 61, men i dette tilfellet hadde utleier kjøpt en eiendom med kunnskap om at leietaker hadde en rimelig leiepris. Oppsigelsen var urimelig da leietaker ikke ville kunne holde driften oppe, som følge av flytting og høyere leiepriser andre steder.

⁴⁵ Ot.prp. s. 102

⁴⁶ RG 1951. 297 og RG 1960. 581

⁴⁷ RG 1960. 581 og RG 1993. 1227

⁴⁸ For eksempel RG 1988. 131 og LB-2006-184623

⁴⁹ Kobbe s. 484

4.2.2 Betydningen av tilbud om erstatningslokale

I boligleieforhold må tilbudet om erstatningsbolig være reelt, egnet for leietakers behov og ledig for overtakelse, for at det skal tillegges vekt i favør av utleiers interesser. Tilsvarende gjaldt også i næringsleieforhold (RG 1979.452). Var ikke tilbudet tilstrekkelig kvalifisert – talte det for at det eksisterende leieforholdet måtte fortsette.

Rettspraksis etter husleieloven 1999 viser imidlertid at tilbud om erstatningslokale i utgangspunktet ikke er vanlig praksis i næringsleieforhold. Dersom det skulle forekomme er det rimelig å anta at tilsvarende momenter gjelder ved vurderingen av tilbudets tilstrekkelighet, for at det skal kunne tillegges vekt i utleiers favør, sml. 4.2.1.

Det er heller mer vanlig i næringsleieforhold at utleier gir forslag til alternative lokaler, for å underbygge at leietakers behov for å fortsette leieforholdet ikke er reelt. Et praktisk eksempel på dette er LG-2008-006339. Etter rettens mening foreslo utleier to egnede butikklokaler. Likevel mente retten at det var opp til leietaker å undersøke om de foreslåtte lokalene var ledig og egnet til leietakers næringsvirksomhet.

Selv om det ikke er vanlig praksis at utleier tilbyr leietaker annet lokale, kan tilbud om økonomisk hjelp til å dekke flyttekostnader mv., være egnet til å tale i favør av utleiers interesser (LA-1999-00369). Likevel vil det ikke tillegges vekt i rimelighetsvurderingen, dersom utleier verken gir tilbud om økonomisk kompensasjon eller erstatningslokale (LB-1998-02313).

4.3 Betydningen av leietakers aktivitet

4.3.1 Betydningen av leietakers aktivitet ved boligleie

Det fremgår uttrykkelig av Ot.prp. s. 102 at dersom leietaker blir sagt opp *«må [det] forventes at leieren ser seg om etter et annet sted å bo»*.

Det kan på bakgrunn av bl.a. sakene LB-2002-00441 og HTU 2011/10097 utledes at den passive leietakers interesser ikke tillegges vekt i rimelighetsvurderingen. Rettspraksis stiller således et krav til leietakers aktivitet for at oppsigelsen skal kunne settes til side som urimelig.

Spørsmålet er således hvilke krav som med rimelighet kan stilles til leietakers aktivitet og undersøkelser, for at oppsigelsen skal virke urimelig.

Ut i fra den rettspraksis som ligger til grunn for oppgaven kan det utledes at det ikke er tilstrekkelig at leietaker antar at det vil være umulig å finne bolig i nærområdet. Leietaker må først og fremst sannsynliggjøre at det ikke er mulig å finne et annet sted å bo. Det må være en reell fare for å bli husløs, for at behovet for å fortsette leieforholdet skal tillegges vekt (HTU 2010/154 og HTU 2010/9).

Noen utklipp av boligannonser eller et par søk på internett - er heller ikke tilstrekkelig til å bevise at leietaker har innfridd de forventninger som stilles til leietakers aktivitet (HTU 2010/9 og LE-2006-189197).

Det forhold at leietaker regnes som vanskeligstilt på det private boligmarkedet, på grunn av enten fysiske-/ psykiske sykdommer eller vanskelige økonomiske omstendigheter. Synes i utgangspunktet heller ikke å lempe på de forventningene som stilles til leietakers aktivitet i nevneverdig grad.⁵⁰

En leietaker som hadde psykiske og fysiske plager, ble i LH-2009-155928 forventet å undersøke alternative botilbud. Dette innebar å søke hjelp hos det offentlige i form av kommunal omsorgsbolig. Retten mente at *«utleier må kunne forvente at en leietaker sørger for å søke de omsorgstjenester [leietaker] måtte ha behov for, dersom [leietaker] uten slik hjelp er til unødig belastning for utleier»*.

Videre kan det på bakgrunn av dommen utledes at et avslag på tilbud om søknadshjelp fra utleier sammenlignes med et avslag på tilbud om erstatningsbolig. Der tilbudet teller i favør av utleiers interesser, siden leietakers boligbehov er forsøkt ivaretatt.

Har leietaker imidlertid fått avslag på søknad om omsorgsbolig. Anses dette som et fullverdig forsøk på å skaffe seg en annen bolig. I LG-2008-31990 hadde leietakers demens utviklet seg siden den første søknaden om omsorgsbolig. Ny søknad var sendt og oppsigelsen var urimelig da leietakeren umulig kunne ha lenge igjen å bo i leieboligen.

Heller ikke leietakers vanskelige økonomiske situasjon, er tilstrekkelig til at det stilles mindre krav til aktivitet. Det forventes at arbeidsføre leietakere skaffer seg jobb for å dekke de nødvendige boustiftene. I LF-2010-031224 hadde leietaker bodd rimelig over en lengre periode. Retten uttalte at selv om leietakeren var uten arbeid, var det et tungtveiende moment i vurderingen at *«begge ektefellene [var] fullt ut arbeidsføre og [...] kunne skaffe seg vanlige*

⁵⁰ LG-2008-31990 og LH-2009-155928

lønnsinntekter som [var] tilstrekkelige til å bære ordinære boligutgifter». Tilsvarende følger også av LB-2006-184623.

Utleier skal heller ikke belastes for leietakers manglende evne til å spare opp midler. Retten mente i LF-2010-031224 at leietaker selv måtte *«bære risikoen for at [leietaker] i denne perioden ikke [hadde] lagt seg opp egenkapital».* Dette er således ikke et moment av vekt i rimelighetsvurderingen i leietakers favør.

Har ikke leietaker mulighet for å skaffe seg tilstrekkelig høy inntekt til å få tilgang til det private leiemarkedet, forventes det at leietaker søker sosial- stønning, for å få dekket sine boligutgifter. I LB-2006-184623 ble det lagt avgjørende vekt i rimelighetsvurderingen på at leietaker som var slått personlig konkurs ville *«få økonomisk støtte til nødvendige boligutgifter [i] den grad han [fylte] vilkårene for dette».* Oppsigelsen var ikke urimelig.

I tillegg viser rettspraksis at forventning til styrken av leietakers aktivitet, også er avhengig av den tiden leietaker har hatt på å innrette seg, i henhold til at leieforholdet vil bringes til opphør.

Dersom utleier lenge før oppsigelsen har gitt uttrykk for sitt behov for å disponere over boligen, forventes det at leietaker begynner å undersøke mulighetene for å finne et annet sted å bo (RG 1988. 131, LB-2002-00441).

Likevel må det på bakgrunn av husll. § 9-5 og rettspraksis fremholdes at det først er når oppsigelsen foreligger, at leietaker med sikkerhet får faste holdepunkter for at utleier vil bruke boligen til andre formål. Det er fra dette tidspunktet og frem i tid at leietaker får en reell oppfordring til å handle.

En oppsigelse som trekkes tilbake for å unngå rettsprosess - eller ikke fyller formkravene i husll. § 9-7, vil kunne fremsettes på nytt. Enten når utleier vil gå til sak - eller når formfeilen er rettet. Selv om den tilbaketrukne eller i utgangspunktet ugyldige oppsigelsen ikke har noen virkning etter sitt innhold, vil dette gi leietaker et forvarsel om at leieforholdet vil bringes til opphør. Således vil det gi leietaker en oppfordring til å handle. Dette kan utledes av HTU 2010/9.

Tiden fra oppsigelsen er mottatt til saken kommer opp til behandling i retten, eller i påvente av at ankebehandling skal gjenopptas – forventes leietaker aktivt å se etter et annet sted og bo. Dersom leietaker i denne tiden ikke har foretatt undersøkelser - er i utgangspunktet ikke de

forventningene som stilles til leietakers aktivitet innfridd. Dette fremgår av HTU 2010/9 og LH-2009-155928.

Den rettspraksis som er gjennomgått under oppgavens punkt 4.3.1, viser at de forventningene som stilles i forarbeidene, til leietakers ivaretagelse av egen bosituasjon, praktiseres som et generelt krav til aktivitet. Således er kravet til leietakers aktivitet strengere i praksis - enn det som fremgår av forarbeidene. Har ikke leietaker innfridd kravet til aktivitet, vil det utvilsomt være i disfavør av leietaker og utleiers interesser vil få større vekt.

Et strengt krav til leietakers aktivitet vil i størst grad ivareta husleielovens formål om å være en balansert lovgivning. Der leietaker ikke favoriseres i for stor grad. Utleier har fått innskrenket sin oppsigelsesadgang i boligleieforhold gjennom husll. § 9-5 andre ledd. Det synes dermed forsvarlig også å stille krav til leietaker. Et krav til aktivitet for å finne annen bolig vil både ivareta boligbehovet til leietaker, samtidig som utleier igjen får disposisjonsretten over boligen.

4.3.2 Betydningen av leietakers aktivitet ved næringsleie

I rettens vurdering av oppsigelsens rimelighet i næringsleieforhold, er det også forventet at leietaker ser seg om etter andre lokaler.

I likhet med kravet som stilles til boligleietakers aktivitet, verner heller ikke husleieloven om en næringsleietaker som forholder seg helt passiv. Det kreves at leietaker både søker etter- og er interessert i å finne alternative lokaler (LG-2008-006339).

Viser ikke leietaker at det er forsøkt å finne andre lokaler, er ikke interessene i tilstrekkelig grad forsøkt ivaretatt. Det er dermed lite som taler for at leietaker har en beskyttelsesverdig interesse, som bør ivaretas gjennom rettens vurdering av oppsigelsens rimelighet. For det tilfellet utleier har påpekt alternative lokaler, kan retten etter egen vurdering finne at lokalene er tilstrekkelig til leietakers formål og leietakers behov for å fortsette leieforholdet er ikke reelt (LG-2008-006339).

I tillegg kreves det at leietaker foretar grundige undersøkelser. Dette innebærer at det ikke er tilstrekkelig for rettens vurdering, at det er usikkert om andre lokaler er ledig (TOSLO-2001-12374). Selv om lokalene ikke er ledige eller det overhodet ikke finnes lokaler i området, vil leietaker ved passivitet eller lite utfyllende undersøkelser – ikke ha utvist tilstrekkelig aktivitet til å påvise at oppsigelsen er urimelig.

Hvilke krav til undersøkelser som stilles utover dette i næringsleieforhold, fremgår ikke særskilt av rettspraksis. På bakgrunn av de krav som stilles til boligleietaker, må det antas at det stilles like- om ikke strengere krav til næringsleietakers undersøkelser. Næringsleietaker har et større ansvar for å ivareta sine egne interesser, sammenlignet med boligleietaker, sml. punkt 2.1.

Hvilke krav som med rimelighet kan stilles til leietakers aktivitet er også avhengig av den tiden leietaker har på å innrette seg.

En leietaker som i flere år har vært løpende orientert om utleiers planer om å avslutte leieforholdet, har i utgangspunktet en sterk oppfordring til å handle. Dette fremgår av saken TOSLO-2001-12374. Leietakers unnlattelse av å handle talte i favør av utleiers interesser. Dette til tross for at det var tilnærmet umulig å skaffe andre lokaler i nærområdet og virksomheten ville bli påført et inntektstap ved oppsigelsen.

I motsatt tilfelle der utleier ikke har informert om sine planer om at leieforholdet vil bringes til opphør - er vekten av momentet i rimelighetsvurderingen avhengig av leietakers behov for lokalene.

Dersom virksomheten i liten grad blir berørt av å måtte gi opp lokalene, tillegges utleiers manglende informasjon ingen vekt (RG 1979.464). Motsatt følger av LB-1999-00217.

4.4 Betydningen av leietakers mislighold

4.4.1 Betydningen av leietakers mislighold ved boligleie

Etter husll. § 9-5 andre ledd litra c) er leietakers mislighold en oppsigelsesgrunn, sml. punkt 2.2.3.

Av Ot.prp. s. 102 følger det at leietakers mislighold av leieavtalen vil «*være et moment i rettens avveining*» i rimelighetsvurderingen. Likevel må det avgjøres konkret hvor stor betydning leietakers mislighold skal tillegges. Dette avgjøres ut i fra en vurdering «*på bakgrunn av tilfellets grovhet, konsekvensene for naboer, eiendommen og hvorvidt det er gitt advarsel og lignende*». Et beviselig mislighold vil klart styrke utleiers stilling og tale for at leieforholdet bør opphøre.

At det er gitt skriftlig advarsel fra utleier med krav om at ordensforstyrrelsene skal opphøre, tillegges vekt i rimelighetsvurderingen.⁵¹ At leietaker i tiden etter advarselen handler på en måte som viser at *«hverken klagene eller advarsel [blir] etterkommet»* er dette et moment som tillegges stor vekt for at oppsigelsen ikke er urimelig (LA-2013-087251).

Størst vekt har mislighold som oppsigelsesgrunn dersom klagene grunner i reelle forhold og ikke bare subjektiv frykt fra naboer eller utleier. Dersom leietakers handlemåte objektivt sett ikke utgjør noen reell fare for andre beboere eller naboer, vil misligholdet kunne tillegges mindre vekt i rimelighetsvurderingen (LA-1994-00228). Motsatt LA-2013-087251 og LH-2009-155928.

Selv om det ikke skal vektlegges at misligholdet har avtatt etter oppsigelsen, for at det skal foreligge en lovlige oppsigelsesgrunn, vil muligens leietakers positivt endrede adferd etter oppsigelsen tale for at det skal mer til for at oppsigelsen er rimelig. For det tilfellet *«ingen klage er fremsatt mot [leietaker] etter oppsigelse [tillegges dette rettslig vekt]»* i favør av leietakers interesser (RG 1986. 861). Dette er i samsvar med det som fremgår i punkt 3.4.1.

Formålet med å tillegge misligholdet vekt på bakgrunn av momentene nevnt innledningsvis i dette punktet – er for å sikre at oppsigelsen ikke blir satt til side som urimelig i de tilfellene leietakers adferd er et faktisk og utbredt problem for utleier, eiendommen eller naboene. Leietakers særlige sosiale behov og fare for å bli husløs er momenter av stor vekt og kan være egnet til å sette til side en oppsigelse som urimelig, selv om det foreligger et mislighold.⁵²

Styrken av misligholdet som et moment av vekt vil bidra til at de sosiale hensynene på leietakers side ikke vil stå seg like sterkt i vurderingen.⁵³ Dette bidrar til utleier får fristilt boligen dersom misligholdet er av slik karakter, at det er et reelt behov for å si opp leieavtalen.

Betalingsmislighold er også en oppsigelsesgrunn, jf. husll. § 9-5 andre ledd litra c), sml. oppgavens punkt 2.2.3.

For at misligholdet skal tillegges vekt i rimelighetsvurderingen, kan det på bakgrunn av LA 1994-00228 utledes, at når det har vart over en lengre periode styrkes utleiers interesser i

⁵¹ LH-2009-155928

⁵² RG 1986. 861 og LB-1997-00779

⁵³ LA-2013-087251

at oppsigelsen er rimelig. Har det i tillegg fortsatt etter at oppsigelsen er fremsatt – er det et tungtveiende – om ikke avgjørende moment for at oppsigelsen er rimelig.

Har leietaker over lengre tid betalt på et annet tidspunkt enn det som fremgår av avtalen – eller ikke betalt leie i det hele tatt - kan det i noen tilfeller likevel være en urimelig oppsigelse. Hvor stor vekt leietakers mislighold tillegges i rimelighetsvurderingen i den konkrete sak er avhengig av hvor stor aktivitet utleier har utvist i forsøk på å gjøre leietaker oppmerksom på at leietakers handlemåte ikke er akseptert. Det stilles som tidligere nevnt krav til at utleier skriftlig advarer- eller på annen måte informerer leietaker.

4.4.2 Betydningen av leietakers mislighold ved næringsleie

Utleier i næringsleieforhold kan også si opp leietaker begrunnet med støy og bråk. Dette gjelder både når bråket er tilknyttet eiendommen og skjer inne i selve eiendommen. Foruten at det i vurderingen av misligholdets styrke legges vekt på bråkets sjenanse for naboer, er det også av betydning i næringsleieforhold at bråket er egnet til å skape et dårlig omdømme for lokalet. Dette er noe som kan påvirke salgs- eller leieprisen og utleiers behov for å få tilbake kontrollen over eiendommen er stor. I praksis er det et krav til at aktiviteten på eiendommen må være noe annet, enn hva som var forutsatt på avtaletidspunktet.⁵⁴

Dette taler for at det er en høyere terskel for hva som anses som mislighold pga. støy og bråk i næringsleieforhold, sammenlignet med boligleieforhold.

Den største forskjellen mellom boligleie- og næringsleieforhold når støy er en oppsigelsesgrunn, er det ulike ansvaret leietakerne har for støyende adferd på eiendommen.

Mens boligleietaker ikke alltid kan klandres for tredjemenns bråk, er næringsleietaker i større grad ansvarlig for andres støyende adferd i – eller i forbindelse med lokalet i næringsleieforhold.⁵⁵ Manglende forståelse for belastningen på lokalene eller området og manglende tiltak for å forbedre forholdene, er momenter som klart taler for at leietakers interesser må vike i disse situasjonene.

Betalingsmislighold er også grunn til oppsigelse i næringsleieforhold. I disse leieforholdene er det mest vanlig at utleier krever å heve avtalen, jf. husll. § 9-9 første ledd litra a) og oppsigelsens rimelighet er unntatt rettens prøving, jf. husll. § 9-8 andre ledd tredje punktum. I

⁵⁴ LE-1990-00223 og LG-2012-070156

⁵⁵ LB-1997-00779, LG-2012-070156

tillegg er det vanlig at partene i kraft av avtalefriheten særskilt avtaler at f.eks. betalingsmislighold ut over 14 dager, gir utleier rett til å heve leieavtalen.

Til tross for dette er det noen avgjørelser som foreligger – der betalingsmislighold som oppsigelsesgrunn er behandlet.

I LG-2012-070156 hadde leietaker misligholdt leiebetalingen i noen måneder, for så å etterbetale i en periode på seks måneder. Leietaker betalte imidlertid ikke i tidsrommet frem til utleier fremsatte oppsigelsen. Etter lagmannsrettens vurdering var dette et klart mislighold av leietakers betalingsplikt og oppsigelsen ble ikke ansett urimelig.

Det må videre tenkes at dersom utleier hadde fremsatt en oppsigelse tidligere ville også dette vært et mislighold og styrken av misligholdet ville også ha blitt tillagt vekt til utleiers favør. Dette fordi leietakers sosiale hensyn ikke tillegges vekt i rimelighetsvurderingen, sammenlignet med boligleietaker, sml. punkt 4.4.1.

På den andre siden viser LA-1999-00369 at leietakers betaling 290 dager etter forfall også er et mislighold og saklig grunn til oppsigelse. Likevel ble ikke misligholdet tillagt vekt i rimelighetsvurderingen. Dette fordi utleiers forretningsfører hadde akseptert betalingsutsettelsen.

Ut i fra rettspraksis stilles det således forholdsvis strenge krav til utleiers opptreden for at betalingsmisligholdet skal være lovlig oppsigelsesgrunn og dermed tillegges vekt i rimelighetsvurderingen. Også opptreden til personer som kan identifiseres med utleier, vil bli tillagt vekt.

Hvor strenge kravene og hvor stor vekt misligholdet vil tillegges i rimelighetsvurderingen vil også kunne avhenge av hvor profesjonell utleier er.

For eksempel var utleier av et næringslokale i RG 1995. 732 styret i et boligsameie, bestående av beboerrepresentanter uten uteleiererfaring. At styret ikke hadde gått kraftigere til verks som f.eks. oppsigelse, men latt leietaker over en lengre periode betale på etterskudd, kunne ikke styret bebreides for. Selv om leietaker hadde fått purring på leiebetalingen, var det på eget ansvar at leietaker hadde trodd at uregelmessig betaling kunne skje uten konsekvenser og at betaling etter oppsigelsen var fremsatt hadde frigjørende virkning.

Leietakers gjentakende neglisjering av utleiers krav og ignorering av varsler viser at misligholdet bør tillegges stor vekt i rimelighetsvurderingen. Et leieforhold er avhengig av

gjensidig respekt og til en viss grad samarbeid. Når dette ikke ivaretas eller motarbeides, taler de beste grunner for at leietakers interesser ikke bør tillegges vekt i rimelighetsvurderingen.

Har utleier grunn til å tro at partene ikke har felles forståelse av betalingens omfang og forfallstidspunkt, pålegges utleier å bringe klarhet i avtaleforholdet. Bevisbyrden er pålagt utleier og betalingsmisligholdet må dokumenteres for retten.⁵⁶ Rettspraksis stiller således et krav til skriftlig purring. Både for å gjøre leietaker oppmerksom på at utleier ikke aksepterer leietakers betalingspraksis og som en forutsetning for at leieforholdet kan bringes til opphør på grunn av betalingsmislighold.⁵⁷ Har ikke utleier fulgt opp sine plikter, vil betalingsmisligholdet normalt tillegges liten vekt i rimelighetsvurderingen.

4.5 Betydningen av utleiers behov for å disponere over eiendommen etter eget ønske

4.5.1 Betydningen av utleiers behov for å disponere over eiendommen etter eget ønske ved boligleie

Foruten å verne om leietakers interesser, skal husleieloven også «*[ivareta] utleiers motivasjon for å leie ut*» (Ot.prp. s. 15). Mer konkret innebærer dette at også utleiers «*[interesser] knyttet til økonomisk avkastning og en fleksibel og forsvarlig utnyttelse av den faste eiendommen*», er viktige hensyn som ligger til grunn for husleieloven.

Ved utleiers oppsigelse av leietaker etter husll. § 9-5 andre ledd litra a) vil dette være «*et sterkt moment i [utleiers] favør*» (Ot.prp. s. 102). Likevel må vekten av oppsigelsesgrunnene avgjøres konkret i rimelighetsvurdering etter husll. § 9-8 andre ledd. Ut i fra hvor sterkt behov utleier har for å disponere over boligen til egne formål.⁵⁸

Rettspraksis viser at utleiers behov for å bruke boligen selv, er et tungtveiende moment i rimelighetsvurderingen.

Særlig viktig er momentet dersom utleier selv står i fare for å bli stående uten bolig, dersom leieforholdet ikke opphører. I LE-2006-189197 var utleiers behov for boligen et tungtveiende moment fordi det var «*uholdbart [for utleier] å fortsette å bo i samme leilighet som [utleiers] tidligere kjæreste*». Tilsvarende gjelder dersom utleier har stor gjeld og risikerer tvangssalg,

⁵⁶ RG 1995. 732

⁵⁷ RG 1995. 732 og LA-1999-00369

⁵⁸ NOU s. 168, Ot.prp. s.102

dersom leieforholdet ikke avsluttes og utleier kan flytte inn i den utleide boligen (HTU 2010/9).

Heller ikke kan det forventes at utleier skal bo i mindre attraktive deler av boligen, når boligens bedre del er leid ut. Særlig gjelder dette i de tilfeller utleier er eldre og de alternative bo-mulighetene ikke er tilfredsstillende av helsemessige årsaker.⁵⁹ I normaltillfellene der hensyn til utleiers subjektive forhold ikke hadde vært så sterke, ville trolig utfallet blitt det samme. Nettopp fordi utleiers egen bruk er et tungtveiende moment i vurderingen.

Disse nevnte sakene illustrerer også de usikre boforholdene en leietaker står ovenfor, som følge av at boligmarkedet i Norge består av private utleiere som ofte leier ut sekundærboliger, sml. punkt 1.1.1.

Mindre vekt har oppsigelsesgrunnen dersom boligen skal disponeres av andre i utleiers husstand. Enda mindre vekt igjen dersom andre personer skal disponere over boligen.⁶⁰

Husleieloven legger også til rette for at utleier i utgangspunktet kan få tilbake disposisjonsretten, for det tilfellet boligen skal bygges om, sml. husll. § 9-5 andre ledd litra b).

Rettspraksis viser at momentet vil ha særlig stor vekt i utleiers favør i interesseavveiningen i de tilfellene boligens tilstand tilsier at det er et særlig behov for å bygge om. Dette er de tilfellene der boligen er direkte helsefarlig eller utleier står i fare for verditap, dersom f.eks. soppangrep ikke avverges (RG 1960. 581, RG 1986. 419, HTU 2010/159).

Selv om det er usikkerhet rundt boligens skadeomfang og hvor store ombyggingsarbeidene kommer til å bli – tillegges likevel oppsigelsesgrunnen vekt i favør av utleiers interesser (HTU 2011/10097).

Ombygging som følge av mindre nødvendige tiltak i boligen – vil også tillegges vekt i utleiers favør i rimelighetsvurderingen (LG-2008-31990).

Rettspraksis viser også at uoverensstemmelser mellom utleier og leietaker, er egnet til å bringe leieforholdet til opphør etter husll. § 9-5 andre ledd litra d).

Av stor vekt i utleiers favør er leietakers manglende vilje til å innrette seg etter utleiers krav, som f.eks. forbud mot røyking eller utagerende og truende adferd mot utleier (LE-2006-

⁵⁹ LB-2006-184623

⁶⁰ Ot.prp. s. 102

189197). Særlig stor vekt vil denne oppsigelsesgrunnen ha dersom utleier i tillegg har små barn (LH-2009-155928).

4.5.2 Betydningen av utleiers behov for å disponere over eiendommen etter eget ønske ved næringsleie

Utleier i næringsleieforhold har også et behov for å disponere annerledes over lokalet og en oppsigelse av næringsleietaker er nødvendig for å realisere dette behovet.

At utleier trenger lokalet til eget næringsformål er også et viktig moment i utleiers favør. På bakgrunn av rettspraksis kan det utledes at dersom behovet er reelt og aktuelt eller er avgjørende for fremtiden til utleiers virksomhet er dette moment av stor - om ikke avgjørende vekt for at oppsigelsen er rimelig.⁶¹ Dersom utleier har informert om sine planer i lengre tid, er dette et moment som ytterligere styrker utleiers interesser i rimelighetsvurderingen.⁶²

I hovedsak er også de oppsigelsene der utleier skal bruke forretningslokalet til bolig rimelige.⁶³ Det er også av stor vekt til fordel for utleiers interesser at utleier ønsker kontrollen på eiendommen selv og med fremleietaker direkte- uten å måtte gå om hoved-leietaker.⁶⁴

Ombygging eller riving av lokalet er også en oppsigelsesgrunn, som i utgangspunktet taler i favør av utleier i interesseavveiningen. Særlig sterkt er momentet dersom samfunnsmessige hensyn i tillegg taler for at området må oppgraderes og leietakers virksomhet umulig kan fortsette.⁶⁵

⁶¹ Se f.eks. LA-2000-00132 og motsatt LB-1999-00217 og LE-2008-056635

⁶² LA-2000-00132 og TOSLO-2001-12374. Motsatt LB-1999-00217

⁶³ RG 1979. 464 og LG-2008-006339

⁶⁴ LB-2007-059185

⁶⁵ Begge dommene er samfunnshensynene i favør av utleier TOSLO-2001-12374, men RG 1988. 61 veide leietakers særlige interesser tyngre

4.6 Betydningen av leietakers forventning til leieforholdets varighet og leieforholdets lengde

4.6.1 Betydningen av leietakers forventning til leieforholdets varighet og leieforholdets lengde ved boligleie

I utgangspunktet er en leieavtale kun en midlertidig bruksrett og leietaker bør ikke ha noen forventning om et langvarig eller evigvarende leieforhold. Særlig ikke når leieavtalen er tidsbestemt.

Dette utgangspunktet er også rettspraksis holdning til leieforholdets varighet som moment i rimelighetsvurderingen. Selv om et leieforhold har vart opptil tjue år, har ikke det lange leieforholdet vært tillagt avgjørende vekt i favør av leietakers interesser.⁶⁶

Dersom det er en forutsetning mellom partene at leietaker skal ha en evigvarende leierett, stilles det krav til at dette er tydelig avtafestet. Dette er leietakers eget ansvar.⁶⁷ En leietakers forventning vil således ikke bli tillagt nevneverdig vekt, dersom det ikke fremlegges tilstrekkelig med bevis.⁶⁸

Imidlertid følger det et unntak av LG-2008-31990. Leietaker på 82 år hadde bodd i boligen hele sitt voksne liv. Leietakeren var innstilt på å få bo i boligen så lenge han selv ønsket. Selv om det bare var en tidsbestemt leieavtale som regulerte leieforholdet, la retten vekt på leietakers forventninger. Leieforholdets forventede varighet var et tungtveiende moment, men hensynet til leietakers sviktende helse var en medvirkende faktor.

4.6.2 Betydningen av leietakers forventning til leieforholdets varighet og leieforholdets lengde ved næringsleie

Som det fremgår av NOU s. 77 er oppsigelsesvernet og muligheten for rettens overprøving i næringsleieforhold viktig, da *«leieren [indirekte] i alle fall sikres trygghet for en viss minst leietid»*. Rettens overprøving av oppsigelsen skal således forhindre at det blir *«inngått avtaler som [gir] utleierne adgang til å bringe leieforholdet til opphør på kort varsel»*.

Et av husleielovens bærende hensyn for også å verne næringsleietaker mot urimelige oppsigelser er at *«en oppsigelse av et langvarig leieforhold [vil] kunne virke hardt for en som*

⁶⁶ RG 1988.131

⁶⁷ LF-2010-031224

⁶⁸ HTU 2010/9

driver næring dersom [leietaker] har investert mye arbeid og kapital i lokalitetene» (Ot.prp. s. 103).

På bakgrunn av dette kan det synes som om næringsleietaker skal sikres et minimum av leietid, mens oppsigelse av lengre leieforhold kan være urimelig dersom leietaker er godt tilpasset i lokalene.

Leieforholdets lengde regnes fra det tidspunkt leieavtalen ble stiftet og frem til oppsigelsen (LG-2008-006339).

I RG 1979. 452 hadde virksomheten holdt til i de samme lokalene i 50 år. For det første var leieforholdets varighet et moment som talte for at oppsigelsen var urimelig. De nye eierne visst om det eksisterende leieforholdet da de kjøpte bygget og måtte selv ta risikoen for ikke å kunne benytte lokalet til egne formål. For det andre var det en suksessfull og godt innarbeidet butikk i området.

På bakgrunn av denne dommen, skulle muligens resultatet i LG-2008-006339 blitt tilsvarende siden virksomheten hadde holdt til i de samme lokalene i 82 år. Forskjellen mellom disse to saksforholdene var imidlertid for det første at det ved eierskifte på utleiersiden i 2001 hadde blitt inngått ny leieavtale. For det andre var det en butikk som leverte stadig dårligere resultat. Leieforholdets lengde ble ikke tillagt vekt i rimelighetsvurderingen.

Heller ikke i sakene LB-1998-02313 og LB-2007-059185 ble leieforholdets varighet tillagt vekt, selv om de hadde vart opp i mot 14 år. Bakgrunnen for dette var at leietaker i den første saken ikke hadde brukt lokalene i nevneverdig grad. I den andre saken hadde leietaker endret den opprinnelig avtalte bruken av lokalene, da de ble fremleiet. Hensynet til at utleier med rimelig grunn må få disponere over lokalene igjen, for å sørge for at lokalene brukes på den måten de var tiltenkt, er et tungtveiende moment.

På bakgrunn av det som er omtalt, er ikke et langvarig leieforhold et moment som automatisk taler for at oppsigelsen er urimelig. Også kortvarige leieforhold kan etter rettens helhetsvurdering bli satt til side som urimelig etter husll. § 9-8 andre ledd.

Dette er f.eks. i de tilfeller der lokalet er tilpasset leietakers virksomhet og utgjør selve livsgrunnlaget til leietaker. I tillegg må det være bedriftsøkonomisk umulig å foreta uventede investeringer som er knyttet til en re-etablering. Særlige eksempler på dette er sakene LB-

1999-00217 og LE-2008-056635. I disse sakene hadde leieforholdet vart i henholdsvis to og tre år og oppsigelsen var urimelig.

I tillegg er også utleiers kunnskap om egen fremtidige bruk av lokalene på avtaletidspunktet, et moment av stor vekt i rimelighetsvurderingen i favør av leietakers interesser.⁶⁹

Heller ikke kan en leietaker som bevisst inngår en leieavtale der det er opplyst om lokalets usikre fremtid, ha en berettiget forventning om et langvarig leieforhold. At leieforholdet har vært kortvarig vil dermed ikke være et viktig moment i vurderingen for at oppsigelsen er urimelig (LA-2000-00132).

Ut i fra det som fremgår ovenfor er tidsperspektivet i seg selv ikke tilstrekkelig til at oppsigelsen vil virke urimelig overfor leietaker, det er mer virkningene av at en virksomhet har vært lenge et sted eller tapet virksomheten blir påført ved å måtte flytte, som kan gjøre oppsigelsen urimelig. Disse momentene kan være av vekt- uavhengig av om leietaker har leid lokalet over en kortere eller lengre periode.

4.7 Oppsummering

Husleieloven § 9-8 andre ledd andre setning kan på bakgrunn av punkt 3.4.1 og 4 anses å være en tilleggsbestemmelse. Utleiers oppsigelse er lovlig og den er egnet til å bringe leieforholdet til opphør. Likevel kan retten sette den til side etter eget skjønn, dersom oppsigelsen vil virke urimelig overfor leietaker. På denne måten kan utleiers adgang til oppsigelse bli enda mer innskrenket – enn det som følger av lov eller avtale. Imidlertid viser gjennomgangen i punkt 4 at utleiers oppsigelsesadgang kun blir ytterligere innsnevret i et fåtall av saker. Det er kun i de tilfellene utleier enten ikke har et særlig sterkt behov for husrommet, eller der leietaker har særlige tungtveiende grunner for å fortsette leieforholdet.

5. Avsluttende bemerkninger/konklusjon

Hovedmålet med denne oppgaven har vært å gi en nærmere redegjørelse for innholdet av leietakers oppsigelsesvern etter husll. § 9-5 og § 9-8 andre ledd.

⁶⁹ LE-2008-056635

Som det følger av punkt 2 har i utgangspunktet leietaker et vern mot utleiers oppsigelser. Boligleietaker har et sterkt vern gjennom husleieloven, som følge av utleiers innskrenkede adgang til oppsigelse. Næringsleietaker har på sin side et større ansvar for å ivareta sine egne interesser.

I henhold til rettens prøving av oppsigelsen etter husll. § 9-8 andre ledd, jf. punkt 4 er det kun de aller svakeste leietakerne som har et særlig sterkt vern. Enten som følge av boligleietakers særlig sosiale- eller næringsleietakers særlige driftsmessige hensyn.

Utleiers kunnskap om nevnte hensyn kan bidra til at utleier i større grad blir mer selektiv i utvelgelsesprosessen av leietakere ved avtaleinngåelsen, i og med at utsiktene for å få tilbake bruksretten ytterligere vanskeliggjøres. Særlig denne gruppen boligleietakere vil etter mine vurderinger kunne oppleve større problemer med å skaffe seg et sted å bo som følge av en ytterligere innstramming av utleiers adgang til oppsigelse etter husll. § 9-5 andre ledd.

Etter min mening er imidlertid er ikke denne utfordringen noe som bør eller kan imøtekommes gjennom en innstramming eller liberalisering av oppsigelsesreglene i husleieloven. Husleielovens regler om oppsigelse bør fortsatt være preseptorisk og inneholde detaljerte regler av hensyn til forutberegnelighet og partenes rettsikkerhet. Menneskets behov for et sted å bo er en forutsetning for å ha et godt og fullverdig liv, sml. punkt 1.1.1 og ivaretagelsen av dette bør være et kollektivt samfunnsansvar.

Behovet for enkle og klare regler er egnet til å redusere konfliktnivået på husleierettens område.

Slik det følger av punkt 2.2 er det i hovedsak husll. § 9-5 andre ledd litra b) og d) som er bestemmelsene som synes minst rettslig avklart og som skaper de fleste konflikter som er knyttet til oppsigelse i husleieforhold.

Etter mitt syn bør ikke riving- eller byggetillatelse oppstilles som en forutsetning for utleiers oppsigelse, jf. min drøftelse i punkt 2.2.2

Således vil en fjerning av kravet om riving- eller byggetillatelse fra forarbeidene, være et bidrag som er egnet til å redusere antall tvister om dette tema i fremtiden.

Videre vil klarere retningslinjer for hvilke grunner som er «*annen saklig grunn*» etter husll. § 9-5 andre ledd litra d) kunne bidra til å styrke partenes forutberegnelighet.

Konklusjonen er at husleieloven 1999 stort sett fungerer adekvat og de aller fleste leietakere i bolig- og næringsleieforhold har et sterkt vern mot utleiers oppsigelser. Særlig må svake grupper som allerede er etablert på leiemarkedet ha et betydelig vern. Nevnte gruppers vern må også fremtidig husleielovgivning ivareta.

6. Litteraturliste

Litteratur

Kobbe, H.S. & Løken Berle, H. & Pind, A. (2000) *Kobbes kommentarer til husleieloven*. Oslo, Cappelen Akademisk Forlag. fork. [Kobbe]

Magistad, V. (2008) *Leie av lokaler*. Oslo, Cappelen Akademisk Forlag.

Parelius, L.A. & Bragdø- Ellenes, S. (2010) *Husleieavtaler* 2.utg. Bergen, Fagbokforlaget. fork. [Parelius & Bragdø- Ellenes]

Wyller, K.F. (2009) *Boligrett* 5. utg. Stavanger, Eget forlag.

Domsregister

Rettstidende:

Rt. 2001. 157

Rettens gang (RG):

RG 1951.297

RG 1960. 581

RG 1963. 267

RG 1979.452

RG 1979. 464

RG 1986. 419

RG 1986. 861

RG 1988. 61

RG 1988.131

RG 1993. 1227

RG 1995. 732

RG 1997. 281

RG 2003.201

Lagmannsretten:

LE-1990-00223

LA-1994-00228

LB-1997-00230

LB-1997-00779

LB-1998-02313

LB-1999-00217

LB-1999-01679

LA-1999-00369

LB-1999-03384

LA-2000-00132

LB-2002-00441

LB-2002-02829

LE-2006-189197

LB-2006-184623

LB-2007-059185

LG-2008-31990

LG-2008-006339

LE- 2008-056635

LH-2009-155928

LF-2010-031224

LG-2012-070156

LA-2013-087251

Tingretten:

TOSLO-2001-12374

TOSLO-2005-169251

TOLSO-2007-192738

Husleietvistutvalget:

HTU sak nr. 2010/9

HTU sak nr. 2010/154

HTU sak nr. 2010/159

HTU sak nr. 2010/10119

HTU sak nr. 2011/10097

HTU sak nr. 2011/10121

Forarbeider:

NOU 1993:4 «Lov om husleieavtaler» fork.[NOU]

Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) «Om lov om husleieavtaler (husleieloven» fork. [Ot.prp.]

NOU 2011:15 «Rom for alle» fork. [NOU 2011:15]

Rapporter:

Kommunal og moderniseringsdepartementet (16. desember 2013) *Samfunnsøkonomisk analyse av Husleietvistutvalget* [Internett], Kommunal og moderniseringsdepartementet.

Tilgjengelig fra:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/rapporter_planer/rapporter/2013/samfunnsokonomisk-analyse-av-husleietvis.html?id=748045 > [Lest 20.mai 2014].

Fork. [Rapport]

Lov/ forskrift:

LOV-1999-03-26-17 [husleieloven 1999, husll.]

LOV-2005-06-17-90 [tvisteloven]

F28.09.2000 nr 1020 «*Forskrift om husleietvistutvalget, Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag*» [forskrift].

