

Jannicke Lunde Hesselberg

# Twister i leiemarkedet – Hvor trykker skoen?

Trondheim, 21.06.2016

NTNU  
Norges teknisk-naturvitenskapelige  
universitet  
Fakultet for arkitektur og billedkunst  
Institutt for byggekunst, prosjektering og forvaltning





NORGES TEKNISK-  
NATURVITENSKAPELIGE UNIVERSITET  
INSTITUTT FOR BYGGEKUNST, PROSJEKTERING OG FORVALTNING

Oppgavens tittel: Tvister i leiemarkedet – Hvor trykker skoen?	Dato: 21.06.2016		
	Antall sider (inkl. bilag): 126		
	Masteroppgave	X	Prosjektoppgave
Navn: Stud.techn. Jannicke Lunde Hesselberg			
Faglærer/veileder: Børge Aadland			
Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere:			

Boligleie er noe en stor del av befolkningen er i befatning med i løpet av livet. Pr. 2011 bodde 23 % av Norges befolkning i en leid bolig. Husleietvistutvalget (HTU) behandler en stadig økende mengde tvister mellom utleiere og leietakere ved boligleie. Slike tvister er ressurskrevende både økonomisk og tidsmessig for alle involverte parter. For å se om man kan avdekke risikofaktorer som bidrar til at tvister oppstår i et leieforhold, er det i denne oppgaven gjennomført en kvantitativ undersøkelse blant 334 avgjørelser hos HTU Sør- og Nord-Trøndelag fra 2013 og 2014. På bakgrunn av et sett forhåndsdefinerte variabler er det kartlagt ulike kjennetegn og faktorer som kan tenkes å påvirke utfallet i de saker som er undersøkt.

Analysen av kjennetegnene viser ulik grad av tendenser og mønster. Enkelte faktorer påvirker utfallet i større grad enn andre. Det kan se ut til at den største årsaken til uenigheter i boligleie skyldes manglende kunnskap hos partene, spesielt hos leietaker. Anbefalt tiltak for å redusere risikoen for at tvister oppstår er blant annet å øke befolkningens kjennskap til husleielovens bestemmelser på en enkel og oversiktlig måte. Den største gruppen leietakere er unge mennesker i 20-årene, og et konkret tiltak kan være å innføre husleierett som pensum i den videregående skolen.

Stikkord:

1. Husleietvistutvalget
2. Boligleie
3. Utleier
4. Leietaker

(sign.)



## FORORD

Denne oppgaven er min avsluttende eksamen på det erfaringsbaserte masterstudiet i Eiendomsutvikling- og forvaltning ved NTNU.

Ved siden av full jobb som daglig leder for et eiendomsselskap i Trondheim, samt familie med 2 små barn på hjemmebane, har jeg de siste 3 årene tatt denne masterutdanningen. Det har vært enormt lærerikt, og jeg har hatt - og vil for fremtiden ha stor nytte av den kunnskapen jeg har tilegnet meg gjennom studiet. Det har vært tidkrevende, og det har vært både opp- og nedturer i løpet av disse 3 årene, men grunnet et meget interessant og matnyttig studie har jeg klart å holde motivasjonen oppe, og er nå veldig glad for å ha kommet i mål!

Da jeg våren 2015 tok kontakt med Geir Morten Løkken i Husleietvistutvalget i Trondheim var jeg spent på om de ville stille opp og bidra med tilgang til det datamaterialet jeg trengte. Den umiddelbare positive responsen jeg fikk av Løkken ga meg god motivasjon til å komme i gang med masteroppgaven. God støtte og bistand fra Husleietvistutvalget i Trondheim har vært avgjørende for at jeg har kunnet gjennomføre denne oppgaven. Jeg håper at både Husleietvistutvalget og andre aktører innen boligutleie og husleierett kan dra nytte av resultatene fra undersøkelsen.

Tusen takk til min tålmodige mann Øystein, og mine to fantastiske barn Martin og Julie, for at dere har holdt ut og støttet meg i dette arbeidet. Dere er super! Jeg vil også rette en stor takk til Husleietvistutvalget i Trondheim, og spesielt leder Geir Morten Løkken, for deres bistand og imøtekommenhet. Dere er også super! Videre vil jeg takke min engasjerte og motiverende veileder Børge Aadland for all god hjelp og inspirasjon. Gjengen på Senter for eiendomsutvikling og -forvaltning; Elin, Geir, Nils, Tore, m.fl. fortjener også en stor takk. Dere sørger for å gi eiendomsbransjen et kompetanseløft.

Til slutt vil jeg takke mine sjefer (mamma og pappa) og mine kollegaer hos Bybroen Bolig for at dere har latt meg få muligheten til å ta dette studiet, og holdt hjulene i gang på jobb når jeg har vært borte.

Trondheim, juni 2016

Jannicke Lunde Hesselberg

## SAMMENDRAG

Boligleie er noe en stor del av befolkningen er i befatning med i løpet av livet, og er et tema som i mange sammenhenger er av stor allmenn interesse. Husleietvistutvalget (HTU) behandler en stadig økende mengde tvister mellom utleiere og leietakere ved boligleie. Slike tvister er ressurskrevende både økonomisk og tidsmessig for alle involverte parter. Det er derfor interessant å se om det finnes mønster av sammenhenger i de sakene HTU behandler, for å prøve å avdekke eventuelle risikofaktorer som øker sjansen for at tvister i leieforhold oppstår. For å kartlegge dette er det i denne oppgaven forsket på hva som kjennetegner de tvister som avgjøres av HTU Sør- og Nord-Trøndelag, og hva som påvirker utfallet. Det er foretatt en kvantitativ undersøkelse, der 334 avgjørelser fra 2013 og 2014 er systematisk analysert, basert på et sett forhåndsdefinerte variabler.

Målingen av de forskjellige kjennetegnene viser ulik grad av tendenser og mønster. I korte trekk kan nevnes at det er vesentlig overvekt av utleiere som klager inn saker, at utleier får medhold i mye større grad enn leietaker gjør, at Forbrukerrådets standardkontrakt er den klart mest brukte standardkontrakten, at klager i gjennomsnitt får tilkjent kun ca. 50 % av sitt erstatningskrav, og at mangelfull vask ved utflytting, skader og manglende/ødelagte nøkler er de forhold det oftest kreves erstatning for.

Undersøkelsen viser også at variablene påvirker utfallet i ulik grad. Verken type utleier eller kjønn på leietaker ser ut til å ha særlig stor betydning for utfallet, det samme gjelder for type leieobjekt. Bruk av juridisk prosessfullmektig derimot, har betydelig større effekt for leietaker enn for utleier. Det viser seg at utleier har større sjanse for å vinne frem *uten* advokat enn *med*. Tilsvar er også avgjørende for utfallet. Man kan påstå at det å ikke komme med tilsvar er det samme som å tape saken. Videre viser undersøkelsen at det er like stor sjanse for å havne i konflikt ved bruk av standardkontrakt som det er med egenformulert kontrakt, og at de to typene kontrakt har en viss betydning for utfallet. Hvilken sakstype tvisten omhandler er også av betydning for utfallet. Selv om man kan se at enkelte variabler påvirker utfallet til en viss grad, kan det ut i fra teorien og statistikken se ut til at den største årsaken til uenigheter i boligleie skyldes manglende kunnskap hos partene. Mange tar for lett på de betingelser og plikter man binder seg til ved inngåelse av avtale, og kjenner ikke sine rettigheter. Det er usikkert hvorvidt enkelte spekulerer i å ta «snarveier» og prøver bevisst å utnytte uvitenhet hos motparten. Det ser i såfall ut til å straffe seg i mange tilfeller. Statistiske årsakssammenhenger fremgår ikke av undersøkelsen, så den gir ikke svar på hvilke forklaringsvariabler som ligger bak resultatene.

## INNHOLDSFORTEGNELSE

FORORD.....	III
SAMMENDRAG.....	IV
Tabell- og diagramoversikt.....	VI
1. INNLEDNING.....	1
1.1 Bakgrunn for valg av tema og problemstilling.....	1
1.2 Problemstilling og forskningsspørsmål.....	3
1.3 Avgrensning.....	4
1.4 Oppgavens struktur.....	5
2. TEORI / LITTERATUR.....	6
2.1 Rettskilder.....	6
2.2 Faktaopplysninger.....	10
2.3 Avtalerett (avtaleloven).....	11
2.3.1 Tolkning og rettsanvendelse.....	11
2.3.2 Ugyldighetsregler.....	13
2.4 Lov om husleieavtaler av 1999 (Husleieloven).....	14
2.4.1 Introduksjon / virkeområde.....	14
2.4.2 Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler.....	16
2.4.3 Husleiefastsettelse.....	17
2.4.4 Depositum.....	19
2.4.5 Mangler ved husrommet.....	21
2.4.6 Partenes plikter i leieperioden.....	22
2.4.7 Utleiers sanksjonsmuligheter ved mislighold.....	24
2.4.8 Leietakers sanksjonsmuligheter ved mislighold.....	25
2.4.9 Opphør av leieforhold.....	29
2.4.10 Rettigheter og plikter ved tilbakelevering av husrom.....	32
2.5 Om Husleietvistutvalget (HTU).....	34
2.6 Når en husleietvist oppstår.....	36
2.6.1 Inndrivelse av pengekrav.....	37
2.6.2 Tvangsfravikelse/utkastelse.....	37
3. METODE / UNDERSØKELSESOPPLEGG.....	39
3.1 Mitt undersøkelsesopplegg / datainnsamlingen.....	42
3.2 Kritisk vurdering av undersøkelsen.....	45

3.3 Forskningsetikk .....	49
4 FUNN OG ANALYSE AV TALLMATERIALE .....	51
4.1 Faktaopplysninger .....	51
4.1.1 Standardavtaler .....	52
4.1.2 Boligstatistikk .....	52
4.1.3 Tall fra HTU .....	54
4.2 Hva kjennetegner tvister som avgjøres av HTU? – presentasjon av funn.....	56
4.3 Hvilke faktorer påvirker utfallet av tvistene? – analyse av funn .....	78
5 DRØFTING AV RESULTATER OG KONKLUSJONER.....	89
6 OPPSUMMERING OG ANBEFALINGER .....	108
REFERANSER .....	114
VEDLEGG - Registreringsskjema	

## Tabell- og diagramoversikt

### Tabeller

Nr. 1: Oversikt boligtyper iht. Folke- og bolig telling 2011 (SSB).....	s. 53
Nr. 2: Type utleier (Leiemarkedsundersøkelsen SSB, 2015).....	s. 54
Nr. 3: Antall avgjørelser tatt i HTU i 2013 og 2014 (HTUs årsrapport 2014).....	s. 55
Nr. 4: Antall saker fordelt på hvem som har bragt saken inn for HTU (HTUs årsrapport).....	s. 55
Nr. 5: Sakstyper bragt inn for HTU i 2013 og 2014 (HTUs årsrapport 2014).....	s. 55
Nr. 6: Type utleier vs. type kontrakt.....	s.58
Nr. 7: Type leietaker .....	s. 62
Nr. 8: Kjennetegn erstatningssaker .....	s. 74
Nr. 9: Størrelse erstatningskrav og tilkjent beløp klager .....	s. 75
Nr. 10: Gjennomsnittlig erstatningskrav og tilkjent beløp klager .....	s. 76
Nr. 11: Gj.snittlig erstatningskrav og tilkjent beløp klager (korrigert for skjevhet) .....	s. 77
Nr. 12: Hvem klaget inn saken og hva ble utfallet vs. kjønn leietaker .....	s. 79
Nr. 13: Hvem klaget inn saken og hva ble utfallet vs. tilsvar .....	s. 80
Nr. 14: Hvem klaget inn saken og hva ble utfallet vs. boligtype .....	s. 81
Nr. 15: Hvem medhold vs. type kontrakt .....	s. 82
Nr. 16: Hvem klaget inn saken og hva ble utfallet vs. hvilken standardkontrakt .....	s. 82
Nr. 17: Hvem klaget inn saken og hva ble utfallet vs. sakstype.....	s. 83
Nr. 18: Hvem klaget inn saken og hva ble utfallet vs. geografisk område .....	s. 84
Nr. 19: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. klagers bruk av juridisk prosessfullmektig ...	s. 85
Nr. 20: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. type utleier .....	s. 85
Nr. 21: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. kjønn leietaker .....	s. 86
Nr. 22: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. type bolig .....	s. 86
Nr. 23: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. geografisk område .....	s. 87
Nr. 24: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. type kontrakt .....	s. 87
Nr. 25: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. hvilken standardkontrakt .....	s. 88
Nr. 26: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. grad av møblering .....	s. 88

Diagram

F1: Kjennetegn på den som klager inn sak .....	s. 56
F2: Utfall klager .....	s. 57
F3: Kjennetegn utleier .....	s. 58
F4: Type utleier vs. geografisk område .....	s. 59
F5: Type utleier vs. type depositumskonto .....	s. 59
F6: Type utleier vs. binding .....	s. 60
F7: Type utleier vs. gyldig tidsbegrensning .....	s. 60
F8: Type utleier vs. utvidet vedlikeholdsplikt leietaker .....	s. 61
F9: Type utleier vs. oppsigelsesadgang .....	s. 62
F10: Kjønn leietaker .....	s. 63
F11: Alder leietaker .....	s. 63
F12: Bruk av prosessfullmektig .....	s. 64
F13: Tilsvar og motkrav .....	s. 65
F14: Tilsvar vs. sakstype .....	s. 65
F15: Type leieobjekt .....	s. 66
F16: Type kontrakt .....	s. 67
F17: Standardkontrakt .....	s. 67
F18: Tidsubestemt / tidsbestemt kontrakt .....	s. 68
F19: Utvidet vedlikeholdsplikt .....	s. 68
F20: Type sikkerhet .....	s. 69
F21: Type depositumskonto .....	s. 69
F22: Type kontrakt vs. geografisk område .....	s. 70
F23: Sakstyper .....	s. 71
F24: Sakstype vs. type utleier .....	s. 71
F25: Sakstype vs. kjønn leietaker .....	s. 72
F26: Sakstype vs. alder leietaker .....	s. 72
F27: Sakstype vs. type kontrakt .....	s. 73
F28: Sakstype vs. type bolig .....	s. 73
F29: Sakstype vs. geografisk område .....	s. 74
F30: Typen erstatningskrav .....	s. 75
F31: Leieforhold opphørt .....	s. 77
A1: Hvem medhold vs. type utleie .....	s. 78
A2: Effekt ved bruk av advokat / studentdrevet rettshjelp .....	s. 79





# 1. INNLEDNING

## 1.1 Bakgrunn for valg av tema og problemstilling

Det finnes et stort og varierende omfang av utleieboliger i Norge. I henhold til Folke- og boligtellingsen, som sist ble utført av Statistisk Sentralbyrå i 2011, finnes det 2 205 191 bebodde boliger i Norge. Av disse er ca. 503 000 utleieboliger. Omtrent 23 % av husstandene i Norge bor altså i en leid bolig. Dette innebærer at det eksisterer et betydelig antall leieavtaler i markedet til enhver tid, og de fleste nordmenn vil på ett eller annet tidspunkt i løpet av livet være innom leiemarkedet. I følge Langsether og Sandlie (2006) er det kun 18 % av befolkningen som *ikke* er i befatning med leiemarkedet i løpet av livet.

Aktørene på utleiersiden består i hovedsak av private utleiere, profesjonelle private utleiere, kommunale utleiere og studentsamskipnader. På grunn av mangfoldet i leiemarkedet kan man anta at det finnes stor variasjon av typer leieavtaler og utleieboliger med ulik kvalitet.

I Langsether og Sandlies rapport (6/2006) fremgår det at det er ulikt kunnskapsnivå blant både utleiere og leietakere når det gjelder lovbestemmelsene i husleie- og boligrett. Rapporten avdekker at folk flest har en formening om at de kjenner til lovens bestemmelser, men resultatene viser noe annet.

Det er Lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr.17 (Husleieloven) med tilhørende forarbeider og forskrifter som regulerer forholdet og bestemmelsene mellom leietaker og utleier ved utleie av bolig. I 2001 ble det som prøveordning innført et eget husleietvistutvalg som skulle behandle husleietvister i Oslo kommune. Utvalget ble vedtatt som en permanent ordning i 2009, og i perioden frem til 2012 ble husleietvistutvalget innført som obligatorisk tvisteløsningsorgan i husleietvister i både Akershus, Hordaland, og Sør- og Nord-Trøndelag. I dag eksisterer det 3 avdelinger i Norge – hvorav en i Oslo, en i Bergen og en i Trondheim. Husleietvistutvalget, heretter omtalt som HTU, behandler alle typer tvister innen leie av bolig etter husleielovene av 1939 og 1999. HTU skal være et lavterskeltilbud, og som det fremgår av deres nettside ([www.htu.no](http://www.htu.no)) er formålet med Husleietvistutvalget:

*«å tilby parter i boligleieforhold rask, rimelig og kompetent behandling av husleietvister. HTU virker som en domstol og kan både mekle og treffe avgjørelse.»*

HTUs årsrapport for 2014 viser at det er et stort og økende omfang av tvister knyttet til boligleie, og at mange av disse til slutt havner i rettssystemet. Det er grunn til å tro at også en

stor del husleietvister løses utenfor rettssystemet. Følgelig er det mange som er berørt av husleierettslige problemstillinger. I følge årsrapporten skyldes ofte uenighetene at partene ikke er kjent med hvilke rettigheter og plikter de har etter husleielovens bestemmelser. Dette støtter funnene i Langsether og Sandlies (2006) rapport.

For en utleier er det ressurskrevende, både økonomisk og tidsmessig, å være i konflikt med leietaker. Det må derfor være et mål for enhver utleier å redusere antall tvister til et minimum.

Som daglig leder i et utleiefirma i Trondheim er jeg interessert i å undersøke hva som kjennetegner de sakene HTU behandler, om det finnes gjentakende mønster blant ulike variabler, og om man kan finne variabler som påvirker utfallet. Formålet er å avdekke eventuelle risikofaktorer som bidrar til at tvister oppstår og bringes inn for rettssystemet.

Flere interesseorganisasjoner som for eksempel Huseiernes Landsforbund, Forbrukerrådet og Leieboerforeningen tilbyr standard leiekontrakter som partene kan bruke. Man kan anta at mange stoler på at slike kontrakter er utarbeidet på et nøytralt grunnlag, slik at de ivaretar begge parter på best mulig måte. Jeg vil i denne oppgaven blant annet prøve å finne ut i hvor stort omfang slike standardkontrakter blir benyttet, og om leieforhold med slike kontrakter sjeldnere er i konflikt enn leieforhold med egenformulerte leieavtaler.

Dersom det viser seg at det er klare sammenhenger og gjentakende mønstre i de sakene HTU behandler, er målet å kunne komme med anbefalte tiltak til både utleiery og leietakere for å redusere risikoen for at tvister oppstår og bringes inn for rettssystemet.

## 1.2 Problemstilling og forskningsspørsmål

På bakgrunn av ovennevnte har jeg valgt forske på følgende problemstillinger:

### *1. Hva kjennetegner tvister som avgjøres av Husleietvistutvalget?*

Årsaken til at dette er interessant er det faktum at det i Norge til enhver tid pågår et stort antall husleietvister. Det at HTU i det hele tatt eksisterer skyldes den store mengden husleietvister som bringes inn for rettssystemet. Dette er nok kun toppen av isfjellet når det gjelder antall tvister mellom leietakere og utleiere. Det er ressurskrevende for de parter som er involvert i slike saker, og for å kunne redusere antall tvister er det interessant å se på hva som kjennetegner de saker som bringes inn for HTU. Dersom undersøkelsen kan avdekke spesielle faktorer som utpeker seg kan man forhåpentligvis komme med anbefalinger om tiltak som kan redusere risikoen for at tvister oppstår.

### *2. Hvilke faktorer påvirker utfallet av tvistene?*

Som ledd i forskningen på husleietvister er det også interessant å kartlegge om det er spesielle faktorer som påvirker utfallet i de saker som avgjøres av HTU. Dersom man kan identifisere risikofaktorer og/eller suksesskriterier man bør unngå eller legge større vekt på ved avtaleinngåelse, kan denne informasjonen forhåpentligvis bidra til at antallet tvister reduseres. Kanskje kan man også ved å belyse hva rettspraksis fastslår, redusere antall saker uten reelle krav dersom befolkningen er bedre kjent med rettsinstansenes tolkning av lovverket.

For å finne svar på problemstilling 2 har jeg stilt følgende forskningsspørsmål:

- *I hvilken grad påvirker forhold ved utleieren utfallet?*
- *I hvilken grad påvirker forhold ved leietakeren utfallet?*
- *I hvilken grad påvirker bruk av prosessfullmektig utfallet?*
- *I hvilken grad påvirker forhold ved leiekontrakten utfallet?*
- *I hvilken grad påvirker leieobjektet utfallet?*
- *I hvilken grad har sakstype noe å si for utfallet?*
- *I hvilken grad har geografisk område noe å si for utfallet?*
- *I hvilken grad påvirker ulike variabler erstatningskrav og tilkjent erstatningsbeløp?*

For å belyse disse problemstillingene er det gjennomført en kvantitativ undersøkelse basert på et utvalg tvister som er behandlet i HTU. Ut over det datamateriale som HTU selv presenterer i sin årsrapport kan jeg ikke se at det er gjort lignende forskning tidligere.

### 1.3 Avgrensning

Som nevnt tidligere i innledningen behandler HTU husleietvister i Oslo, Akershus, Hordaland, og Nord- og Sør-Trøndelag. Til sammen håndterer hver avdeling store mengder saker, og av hensyn til tidsbegrensning for denne oppgaven har jeg valgt å avgrense min undersøkelse til å omfatte kun HTU i Sør- og Nord-Trøndelag. Nevnte avdeling har kontor i Trondheim. Ulempen med en slik avgrensning er at man ikke vil avdekke om det eksisterer geografiske forskjeller mellom de ulike avdelingene. En mer utdypende vurdering av betydningen av dette kommer jeg tilbake til i metodekapittelet.

Saker som bringes inn for HTU løses på 2 måter; enten blir partene enige om et forlik gjennom megling, eller så blir saken avgjort av et utvalg på 3 medlemmer. Avgjørelsen som vedtas av utvalgsmedlemmene er likestilt med en rettskraftig dom. Det mest interessante for oppgaven er å dokumentere rettspraksis, og jeg har derfor valgt å foreta en systematisk gjennomgang av alle saker som har gått til *avgjørelse* i 2013 og 2014. Etter korrigering for skjevhet i utvalget utgjør dette til sammen 334 saker. Av disse sakene er det hentet ut informasjon på grunnlag av et sett forhåndsdefinerte utvalgskriterier basert på problemstillingene og forskningsspørsmålene. Saker som er forlikt ved megling er utelatt i undersøkelsen.

I de fylker hvor HTU ikke eksisterer bringes tilsvarende husleietvister inn for forliksrådet. Jeg velger følgelig å ikke inkludere disse i oppgaven.

Husleieloven regulerer forholdet ved både boligutleie og utleie av næringslokaler. HTU behandler kun boligutleie, og denne oppgaven er således avgrenset til kun å omfatte bolig.

## 1.4 Oppgavens struktur

Denne oppgaven er delt inn i 6 hovedkapitler, basert på Olssons (2011) anbefalte struktur.

Kapittel 1 presenterer oppgaven, dens formål og dens oppbygning.

I kapittel 2 presenteres teori innenfor feltet avtalerett, husleierett og boligrett. Dette vil gi leseren kunnskap om emnet og et godt grunnlag for å lese resultatene av analysen.

I kapittel 3 gis en beskrivelse av hvordan jeg har valgt å tilnærme meg oppgavens problemstilling, og hvilke forskningsmetoder jeg har brukt.

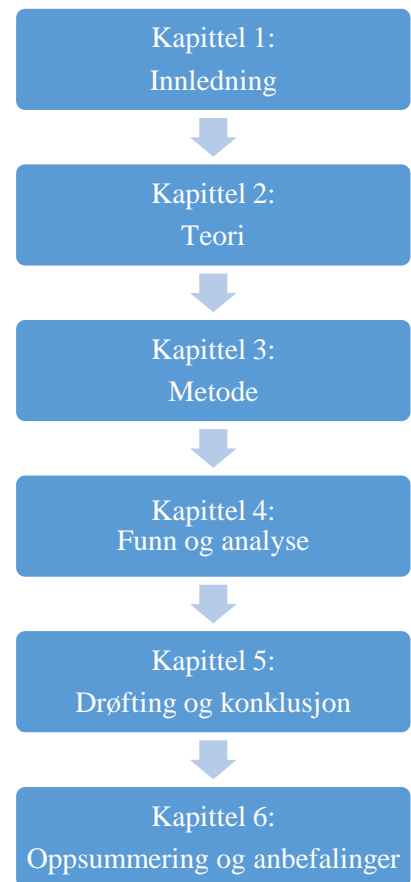
Kapittel 4 er delt inn i 3 deler. Først presenteres faktainformasjon om leiemarkedet, så presenteres funn knyttet til problemstilling 1 i tabeller og diagram. Deretter fremstilles analyse av problemstilling 2 i tabeller og diagram.

I kapittel 5 diskuteres funnene fra undersøkelsen opp mot teorien og resultatene konkluderes opp mot problemstillingene.

Til slutt, i kapittel 6, oppsummeres resultatene kortfattet.

Anbefalinger til videre forskning gis fortløpende underveis i oppgaven.

Registreringsskjemaet til undersøkelsen følger som vedlegg.



## 2. TEORI / LITTERATUR

I denne delen av oppgaven vil vi gjøre oss kjent med teorien som ligger til grunn for oppgavens tema og problemstillinger. Først får vi en presentasjon av de rettskilder man kan benytte.

### 2.1 Rettskilder

Når man skal ta standpunkt til et rettsspørsmål må man først avgjøre hvor man skal lete etter stoff som kan gi hjelp til å besvare det. Jo klarere støtte for et standpunkt man finner i lovttekster eller Høyesterettsdommer, desto mindre behov er det for å undersøke andre kilder. Dersom man derimot mangler tungtveiende argumenter bør man foreta mer omfattende undersøkelser, for eksempel ved å lete i underordnede domstolers praksis eller forvaltningspraksis. I følge Eckhoff og Helgesen (2001) kan man klassifisere rettskildene som ligger til grunn for tolkning av en juridisk problemstilling som følger:

- Lovverk
- Lovens forarbeider
- Rettspraksis
- Andre myndigheters praksis
- Privates praksis (sedvane)
- Juridisk teori / rettsoppfatninger
- Reelle hensyn (vurdering av resultatets godhet)

Rekkefølgen i denne listen er ikke bestemmende for vektning av kildene. Dersom Høyesterett har tolket loven annerledes enn lovtteksten veier det normalt høyere i følge Eckhoff og Helgesen (2001). Det trenger dog ikke nødvendigvis alltid å være slik. Dersom det er dissens og/eller saken er gammel gir den lavere vekt enn en Høyesterettsdom som er enstemmig og av nyere dato.

➤ Lovverk:

Ved leie av husrom ligger det alltid en avtale mellom to parter til grunn. Utleier på den ene siden og leietaker på den andre siden. I utgangspunktet er det avtaleloven av 1918 som regulerer alle avtalerettslige bestemmelser, men det er innen mange områder etablert egne særskilte lover for det spesifikke emne. Dette gjelder også innen husleierett, som i følge Wyller (2009) er en del av den spesielle obligasjonsrett. Det er Lov om husleieavtaler LOV-1999-03-26-17 (Husleieloven) som ligger til grunn og regulerer bestemmelsene i alle leieforhold inngått etter 1. januar 2000. Leieavtaler inngått før denne dato reguleres av Husleielov av 1939, LOV-1939-06-16-6. Det er altså bestemmelsene i dette lovverket som legger premissene for de tvister som oppstår i husleieforhold, og anses som den viktigste primærkilden til temaet. I tilfeller hvor husleieloven ikke har en dekkende bestemmelse, vil avtalelovens bestemmelser komme til anvendelse. Tvangsfullbyrdelsesloven, forskrift om husleietvistutvalg og eksempler fra rettspraksis er rettskilder som også er relevant for oppgaven.

➤ Lovens forarbeider:

I forarbeidene til lovverket gis det utfyllende tolkninger av lovbestemmelsene. Husleielovutvalgets innstilling inntatt i NOU 1993: 4, samt Odelstingsproposisjonen – Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) er av særlig betydning for husleieloven av 1999.

➤ Rettspraksis:

I følge Eckhoff og Helgesen (2001) har en rettsavgjørelse størst innflytelse når den blir ansett som prejudikat eller presedens for et spørsmål som senere er oppe til avgjørelse. Eckhoff og Helgesens (2001:159) definisjon på prejudikat/presedens er:

*«at avgjørelsen er et mønster som det kan være aktuelt å følge»*

Husleietvister omhandler som regel mindre pengebeløp, og på grunn av risikoen for betydelige sakskostnader er det få saker som ankes videre til domstolene. Det meste av rettspraksis innen husleierett finnes derfor i de lavere rettsinstanser, som forliksråd, tingrett og husleietvistutvalg. Som det fremgår av Eckhoff og Helgesen (2001) har ikke de underordnede domstolars avgjørelser like stor vekt som Høyesterettsprejudikater. Dersom standpunkter skal stå seg for de underordnede domstolene må man rette seg etter Høyesteretts avgjørelser. Selv om en rettsanvender synes at både ordlyd, forarbeider og formålsbetraktninger peker i en



annen retning, må man altså rette seg etter det Høyesterett har sagt om lovens forståelse. Men selv om en dom ikke anses som prejudikat kan den få betydning for senere avgjørelser ved at det kan bli trukket slutninger fra domsutfallet, eller at uttalelser i domsgrunnlaget blir tillagt vekt. Eckhoff og Helgesen (2001) påpeker at ved områder hvor avgjørelser sjelden blir påanket videre kan rettsinstansens praksis bli bestemmende for rettstilstanden innen det aktuelle felt. I og med at det kun er et fåtall av avgjørelsene i HTU som blir anket videre har presedens fra HTU stor vekt innen husleieretten.

Vi vil i kapittel 4 se nærmere på den rettspraksis HTU utøver innen husleieretten.

➤ Privates praksis (sedvanerett):

I følge Eckhoff og Helgesen (2001) kan sedvaner, som blir til gjennom private menneskers praksis, ha relevans som rettskildefaktor. Ofte skjer handlinger og rutiner fordi det over tid har blitt en «akseptert løsning» innenfor en bransje eller et juridisk felt. For at en sedvane skal anses rettslig bindende må følgende være oppfylt:

- Ensartet praksis (utbredelse)
- Fulgt over tid
- Av flere (konsekvent)
- I et visst omfang
- I den tro at en var forpliktet i form av en rettsregel

(Aadland, 2015)

Dersom det kan påvises sedvanerett for en gitt handling eller opptreden i bransjen vil dette bli tillagt vekt ved behandling av en sak i rettsystemet. Privates praksis har historisk sett ofte vært foranledningen til at lovendringer finner sted.

I disse dager er delingsøkonomi er hett tema, fordi man har funnet nye måter å inngå avtaler på som ikke omfattes av lovgivningen når det gjelder blant annet skatteregler i Norge. Den nye utleieformen som har vokst frem av nettstedet Airbnb vil muligens kunne føre til at man må endre rettsreglene både når det gjelder husleierett, avtalerett og skatt på leieinntekt.

Leiemarkedet i Norge har gjennom store deler av 1900-tallet vært preget av ulik grad av offentlig regulering, spesielt når det gjelder prisfastsettelse. Dette la følgelig føringer for sedvane for bransjen. Etter den nye husleieloven kom i 1999 ble den offentlige reguleringen gradvis avskaffet, og rettsspørsmål som reiser seg etter den nye loven vil ikke kunne legge til

grunn praksis etter gammel lov i like stor grad. Etter at Husleiereguleringsloven ble opphevet i 2008 er leiemarkedet nå helt uten offentlig regulering, noe som har åpnet for mer skjønnsmessige vurderinger.

I og med at husleieloven i stor grad er ufravikelig ved boligutleie, vil privates praksis og sedvane være av mindre betydning innen husleieretten.

➤ Juridisk teori:

Når det gjelder faglitteratur så gir blant annet Wyller (2009) i «*Boligrett*», Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) i «*Husleieavtaler*», og Tokvam (2009) i «*Boligutleie i praksis*» generelle husleierettslige fremstillinger etter husleieloven av 1999. Fra disse bøkene er det hentet teori og forklaringer rundt bestemmelser, begreper og terminologi innen husleierett, samt informasjon om rettspraksis og praktisk anvendelse av lovens bestemmelser. Videre er det trukket inn elementer fra generell avtalerett som også kommer til anvendelse ved husleierett. Teori innen dette feltet er funnet i Hov, J. (1998) – «*Avtaleslutning og ugyldighet*». Også Eckhoff og Helgesens (2001) bok «*Rettskildelære*» er det hentet relevant teori fra. I tillegg er det hentet noe teori fra pensum i studiet Eiendomsutvikling- og forvaltning, da spesielt fra faget Eiendomsjuss.

➤ Reelle hensyn:

Ved tolkning og rettsanvendelse er det formålet med loven som tillegges størst vekt. I tillegg kommer også reelle hensyn. Med dette menes vurderinger av hva som for eksempel er rettferdig, rimelig eller formålstjenlig. Eckhoff og Helgesen (2001) hevder at dette punktet skiller seg ut fra de ovennevnte punktene i denne listen ved at reelle hensyn i stor grad er et resultat av rettsanvenderens egne overveielser. De øvrige 5 punktene er derimot faktorer man kan skaffe seg kjennskap til gjennom lesning eller annen informasjonsinnhenting.

Aadland (2015) beskriver reelle hensyn som utenforliggende hensyn, personlige interesser eller praktiske vansker som kan legge føringer for utfallet av et vedtak / en domsslutning.

Dersom for eksempel lovtekst og forarbeider, eller andre argumenter, strider mot hverandre, kan ofte vurderinger og reelle hensyn avgjøre utfallet. Reelle hensyn kan også bli enerådende i tilfeller hvor man står overfor spørsmål som ikke tidligere er løst ved lov eller som har vært oppe i praksis (Eckhoff og Helgesen 2001). Dette kommer særlig til anvendelse ved oppsigelsessaker innen husleieretten. I henhold til husleieloven (husll.) § 9-8 annet ledd annet

punktum skal en oppsigelse settes til side dersom den vil virke urimelig. Hva som er urimelig vil måtte vurderes ut ifra reelle hensyn.

Som det fremgår av HTUs tildelingsbrev for 2014 fra Kommunal og moderniseringsdepartementet, heretter omtalt som KMD, er det overordnede målet i boligpolitikken at alle skal bo godt og trygt. Botrygghet er viktig for en god bosituasjon. Mange leier bolig i kortere eller lengre perioder i livet. Hensynet til gode og stabile boforhold for leiere, må balanseres mot hensynet til å stimulere boligeiere til å leie ut.

Hovedregelen ved anvendelse av rettskildene er i følge Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) at de formål som uttrykkelig fremgår av loven eller forarbeidene, går foran de formål som rettsanvender mener at bestemmelsene må tillegges. Eckhoff and Helgesen (2001) hevder på sin side at rettsanvenderens vurderinger kan få betydning for rettsanvendelsen på forskjellige måter: dels som særskilte rettskildefaktorer (reelle hensyn), dels ved bedømmelse av hva som er relevant og hva som er nødvendig å ta i betraktning, og dels under avveininger og annen samordning av rettskildefaktorer.

## 2.2 Faktaopplysninger

I tillegg til rettskilder og faglitteratur er også ulike faktaopplysninger fra blant annet HTU, Huseiernes landsforbund (HL), Forbrukerrådet, Leieboerforeningen og Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA) relevant for å svare på oppgavens problemstillinger. De fleste av disse organisasjonene driver juridisk rådgivning innen husleierett, og tilbyr utleiere og leietakere informasjon og veiledning innen viktige emner når det gjelder leieforhold. En annen informasjonskilde som gir nyttig informasjon om leiemarkedet er Statistisk sentralbyrå (SSB). De utarbeider ulike statistikker over både boligmarked (herunder utleieboliger) og leiepriser (Leiemarkedsundersøkelsen).

Vi går nærmere inn på de ulike faktaopplysninger som innledning til kapittel 4.

I de følgende delkapittel vil vi se hva lovverk og juridisk teori sier om oppgavens tematikk.

## 2.3 Avtalerett (avtaleloven)

Det sentrale i alle rettsregler og enkeltstående rettslige avgjørelser er i følge Hov (1998) å slå fast hvilke rettigheter og plikter fysiske og juridiske personer har overfor hverandre. Som det fremgår av ordlyden i husll. § 1-1 gjelder loven kun der leietakerens rett til å bruke husrommet har sitt grunnlag i en *avtale* med utleieren. Alminnelige avtalerettslige regler og avtaleloven vil derfor komme til anvendelse i tilfeller hvor husleieloven ikke har dekkende bestemmelser.

### 2.3.1 Tolkning og rettsanvendelse

Den alminnelige avtalerettslige generalklausul i avtaleloven § 36 vil særlig være av betydning innen husleieretten. Den gir domstolene adgang til å sette til side en leieavtale som har urimelige leievilkår. Dersom avtalen er en standardkontrakt mellom en næringsdrivende og en forbruker, vil også tolkningsreglene i § 37 kunne komme til anvendelse.

Begrepet «dispositivt utsagn» ble i følge Hov (1998) lansert av Carl Jacob Arnholm, og er på mange måter det grunnleggende element i avtaleretten. Hov (1998:58) gir følgende definisjon av begrepet:

*«Som et utgangspunkt kan vi si at et «dispositivt utsagn» er et utsagn som gir uttrykk for at avgiveren av utsagnet gir fra seg rettigheter eller påtar seg plikter på et område hvor han rettslig sett har adgang til å foreta slike disposisjoner – utsagnet kan gjelde noe han eier, hans egen arbeidskraft, osv.»*

Et dispositivt utsagn tar altså sikte på å stifte rett, plikt eller kompetanse mellom fysiske eller juridiske personer. En bindende avtale kan således sies å være inngått når det foreligger dispositive utsagn som dekker hverandre, det vil si at det foreligger et løfte med tilhørende aksept i følge Parelius and Bragdø-Ellenes (2010). I utgangspunktet kan en person kun forplikte seg selv gjennom dispositivt utsagn, og har ikke kompetanse til å forplikte andre tredjeparter. Dersom et dispositivt utsagn er gyldig, det vil si bindende, er hovedregelen vedrørende en rettslig plikt at den berettigede kan få dom for plikten og at han kan få namsmyndighetenes hjelp til å få plikten håndhevet. Videre vil den berettigede kunne kreve erstatning dersom den andre part ikke oppfyller sin del av avtalen, forutsatt at den berettigede virkelig har lidt et økonomisk tap som følge av kontraktsbruddet. Dette kalles i følge Hov (1998) for den positive kontraktsinteresse og er en erstatning som skal stille den berettigede i

samme stilling som om han hadde fått oppfyllelse i henhold til avtalen.

Sett opp mot husleieretten, så *kan* en avtale gjøres skriftlig eller muntlig, men den *skal* settes opp skriftlig dersom en av partene krever det jfr. husll § 1-4. Dette betyr at dersom utleier og leietaker muntlig har kommet til enighet om leie av et husrom, og at skriftlig kontrakt skal signeres på et senere tidspunkt, er avtalen å anse som bindende selv om ikke kontraktsdokumentet er signert. Selv om husleieloven i hovedsak er ufravikelig, kan leie av husrom være forbundet med en god del særbestemmelser. Ved en eventuell uoverensstemmelse mellom partene vil det ved muntlig avtale være en utfordring å kunne dokumentere hva man ble enige om ved avtaleinngåelsen. En skriftlig leieavtale er derfor helt klart å anbefale mener Parelus og Bragdø-Ellenes (2010).

I følge Hov (1998) vil bakgrunnen for avtalen (bakgrunnsretten), altså de rettsregler som er med på å bestemme hvilke rettsvirkninger en avtale totalt sett fører med seg, ha meget stor betydning ved tolkning i både vid og snever forstand innen husleierett. Dersom det oppstår tvil om innholdet og omfanget av rettigheter og plikter i leieavtalen, må avtalen tolkes. Tolkingsregler er ulovfestede rettsregler, men svært ofte vil tolkningen likevel bygge på skjønn. Prinsipper og momenter for slik tolkning følger av alminnelig avtalerett (avtaleloven). Hov (1998) hevder at store deler av avtalerettens rettskildes grunnlag består av ulovfestede regler og prinsipper. Det innebærer at det ved tolkning og rettsanvendelse må legges til grunn både sedvanerettsregler, alminnelige kontraktsregler, avtalerettslige grunnprinsipper, etablert praksis mellom partene, normer for god bransjeskikk og/eller kontraktstypeløsninger (*naturalia negotii*). Videre sier Hov (1998) at dersom felles partsforståelse ikke oppnås, gjelder utgangspunktet om en objektiv tolkning av avtalens bestemmelser i sin kontekst. Han mener at ukklarhetsregelen vil ha stor betydning i husleieforhold. Det innebærer at avtalen skal tolkes mot den som har hovedansvaret for den ukklarhet som har oppstått, det vil si at avtalen tolkes i disfavør av avtalens forfatter eller den kyndige part i forholdet. I de fleste tilfeller anses utleier som denne part, og en uklar bestemmelse tolkes derfor i mange tilfeller i utleiers disfavør. Her kan også det avtalerettslige grunnprinsipp om gjensidig lojalitet mellom partene få betydning. Dersom det er et ubalansert styrkeforhold mellom partene, vil man vente mer lojalitet mot den svakere part. Med andre ord vil rettsanvenderen søke å finne frem til det som er rimelig og rettferdig. Dette omtales som noblesse oblige (Hov, 1998).

Når det gjelder dokumentasjon av krav, er det et alminnelig prinsipp ved bevisbedømmelse at den som hevder å ha et krav mot en annen har ansvar for å sannsynliggjøre at kravet er rettmessig, jfr. sak 2014/20147 i HTU.

### 2.3.2 Ugyldighetsregler

En bestemmelse i en husleieavtale kan som følge av mangler ved tilblivelsen av avtalen, løftegivers habilitet eller utsagnets innhold kjennes ugyldig i henhold til ugyldighetsregler i alminnelig avtalerett (avtaleloven). Det innebærer at avtalen eller utsagnet ikke får rettsvirkning. Dersom det kun er en spesifikk bestemmelse i avtalen som kjennes ugyldig, vil det kun føre til bortfall av den aktuelle bestemmelsen. Den øvrige avtalen vil bestå. Er derimot avtalen inngått under tvang eller svik, vil hele avtalen falle bort.

Eksempler på situasjoner hvor en leieavtale eller bestemmelse kan kjennes ugyldig:

1. Dersom leietaker er umyndig og verge ikke har medvirket i avtaleinngåelsen.
2. Dersom den som signerer på vegne av juridiske personer eller selskap ikke har avtalekompetanse.
3. Dersom en av partene signerer under tvang.
4. Dersom en av partene er sinnssyk eller er i en tung nevrotisk tilstand.
5. Dersom avtalen, eller deler av avtalen er i strid med loven.
6. Dersom en av partene lyver og avtalen inngås på bakgrunn av uriktige opplysninger, iht. avtaleloven § 33.
7. Dersom avtalen eller en bestemmelse anses som urimelig for en av partene jfr. avtaleloven § 36.

(Hov 1998).

Når en avtale er beheftet med en ugyldighetsgrunn bør det, i følge Hov (1998), være et bærende prinsipp at ugyldighetsgrunnen ikke får virkning lenger enn den rekker.

## 2.4 Lov om husleieavtaler av 1999 (Husleieloven)

Som nevnt er det Lov om husleieavtaler LOV-1999-03-26-17 (Husleieloven) som ligger til grunn for de husleieavtaler som inngås. Dette delkapittelet vil gi oss en innføring i de rettsregler som er relevant for oppgavens problemstillinger.

### 2.4.1 Introduksjon / virkeområde

Definisjonen på et husleieforhold fremgår av husll. § 1-1:

«Loven gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag»

Wyller (2009) presiserer at leieretten er en *midlertidig* bruksrett, og at betegnelsen husrom omfatter bolig og lokaler. Det rettslige utgangspunktet for et leieforholds innhold og virkninger er den enkelte leieavtale, men hovedregelen i husll. § 1-2 er at den er preceptorisk ved boligleie. Det vil si at den er ufravikelig og at man ikke kan avtale noe som er mer til ugunst for leietaker enn det som står i lovbestemmelsene. Det finnes dog noen unntak, og disse fremgår blant annet av § 9-6, samt kapittel 2, 5 og 11. Dersom det i leieavtalen er inntatt bestemmelser som er i strid med ufravikelige bestemmelser i husleieloven anses de som ugyldige, og lovens bestemmelser går da foran (NOU, 1993:4 s. 101-102).

Det sentrale formålet med husleieloven er i følge Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) at leier av bolig skal ha en stor grad av trygghet hva gjelder retten til bolig. Det handler om menneskers grunnleggende behov for å ha tak over hodet, og et sted å leve og bo. Leietaker skal således beskyttes mot uvilkårlig og urimelig behandling, og loven har derfor bestemmelser som går langt i å begunstige leietakers rettsstilling. Særlig viktig er vern mot usaklig eller urimelig oppsigelse, samt vern mot urimelig husleieøkning.

Leietaker og utleier har naturlig nok ofte motstridende interesser i et leieforhold. Langsether og Sandlie (2006) karakteriserer det som en motsetning mellom utleiers behov for en friest mulig disposisjonsrett over *kapitalgodet* bolig, og leietakerens behov for å kunne disponere over det samme leieobjektet som *velferdsgodet* bolig. Boutgifter er som regel den største faste utgiften for en leietaker, mens det for utleier utgjør en betydelig inntekt. Dette fører til at tvister ofte har stor økonomisk betydning for partene. Som det fremgår av Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) er husleieavtalen fra *leiers* ståsted selve nøkkelen til et sted å bo, det vil si at

leietaker gis en bruksrett til et spesifikt husrom mot vederlag, jfr. husll § 1-1. Leietaker har således behov for forutsigbarhet og stabilitet forbundet med husleiens størrelse, avtalens varighet, og bo- eller brukssituasjonen for øvrig. For *utleiers* del innebærer en leieavtale at man nyttiggjør seg eiendommens verdi gjennom opptjening av husleie. Stabilitet og forutsigbarhet er derfor også viktig for utleier. Utleier har ofte også andre interesser knyttet til leieforholdet; det kan være et ønske om at leietaker vedlikeholder eiendommen, muligheter for å avslutte leieforholdet ved leietakers mislighold eller dersom utleier selv har behov for boligen, eller at leietaker ikke endrer husrommets beskaffenhet uten utleiers samtykke.

I Norge har det vært tradisjon for å beskytte leietaker helt siden den første husleieloven trådte i kraft i 1939. Den var preget av tidsepoken det var skrevet i, og ble endret flere ganger i etterkrigstid. I 1990 ble det opprettet et husleielovutvalg som skulle utarbeide en ny husleielov. På bakgrunn av utvalgets forslag kom regjeringen med et lovforslag i Ot.prp. nr. 82 (1997-1998). Ny lov ble vedtatt i 1999, og den trådte i kraft 1. januar 2000. Mange av lovendringene har blant annet kommet som et resultat av endret boligmarked hvor det livslange leieboerskap, i følge Langsether m.fl (2003), er erstattet med kortvarige leieforhold, og den profesjonelle private gårdeier med mange utleieboliger er erstattet med den uprofesjonelle private utleier som leier ut deler av egen bolig eller sekundærbolig. For å ivareta og legge til rette for et balansert leiemarked har KMD i lovens forarbeider veiet leierens behov for trygghet opp mot utleierens ønske om fleksibilitet (Ot.prp.nr.82 1997-98).

Tokvam (2009) omtaler spesielt dette med oppsigelse i sin bok *Boligutleie i praksis*. Der fremgår det at husleieloven har et omfattende oppsigelsesvern mot usaklige eller urimelige oppsigelser fra utleier. Dette vernet er, som nevnt, ment for å sikre leietaker mot vilkårlighet, samt gi trygghet med hensyn til boforhold. I praksis innebærer dette at det er strenge formkrav som må oppfylles for at oppsigelse fra utleier skal være gyldig. Saklig grunn er et av vilkårene som må være oppfylt. Dette kan, i følge Tokvam (2009), være at utleier selv eller noen i husstanden skal benytte boligen som egen bolig, at boligen skal ombygges eller rives, eller at leietakeren har misligholdt leieavtalen.

Det finnes noen type leieforhold der husleieloven ikke gjelder fullt ut, og hvor leietaker har færre rettigheter og et svakere vern enn i ordinære leieforhold. Dette fremgår av husleielovens kapittel 11, og gjelder blant annet i tilfeller hvor det offentlige leier ut bolig til personer som



er vanskeligstilt på boligmarkedet, eller for boliger som er definert og registrert særskilt som studentboliger. Det gjelder også ved utleie av egen bolig ved midlertidig fravær.

På bakgrunn av informasjon fra HTU om hva som er de hyppigste tvistetemaene vil det i de følgende deler presenteres teori innen disse emnene.

#### **2.4.2 Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler**

Når det gjelder et leieforholds varighet og oppsigelsesadgang kan partene velge mellom to typer husleieavtaler – det er tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler, jfr. husll. § 9-1. En tidsubestemt avtale har ingen tidsbegrensning, og løper frem til en av partene sier den opp. En tidsbestemt avtale inngås for en fastsatt periode, og utløper uten oppsigelse ved sluttdato. Hovedregelen er at en tidsbestemt avtale ikke kan inngås for kortere tid enn 3 år, jfr. husll § 9-3 første ledd, men iht. samme paragraf fra annet punktum finnes det unntak som gjør at man kan avtale kortere tidsbegrensning. Dersom det er avtalt tidsavgrensning som er i strid med reglene i § 9-3 skal avtalen regnes som tidsubestemt, jfr. paragrafens siste ledd. I sak 2013/20037 i HTU kom utvalget dog frem til at dersom partene ved kontraktsinngåelse er enige om at leietaker har en ubetinget rett til årlig fornyelse, anses ikke tidsbegrensning på kortere tid enn 3 år å komme i strid med reglene i § 9-3. Begrunnelsen er at en slik ubetinget rett ikke gir leietaker dårligere vilkår enn hva som følger av loven. Det vises i denne sammenheng til forarbeidene i Ot.prp.nr.82 (1997-98:197) hvor det fremgår at det ikke er «noe direkte krav om at leieavtalen skal være inngått for 3 år, men i denne perioden må leieren ha en ubetinget rett til fornyelse av leieavtalen, slik at leieperioden sammenlagt blir minst 3 år».

I utgangspunktet er en tidsbestemt avtale uoppsigelig i leieperioden (dette står ikke uttalt i husleieloven, men det er ifølge Wyller (2009) sikker rett, jfr. Rt. 1986.698), forutsatt at dette er opplyst i leieavtalen, jfr. husll § 9-2 første ledd. I henhold til § 9-2 annet ledd gis partene rettslig adgang til å kombinere tidsbestemmelse med oppsigelsesadgang. Det vil i praksis bety at man har anledning til å innta i avtalen at en eller begge parter med en viss frist kan si opp leieavtalen i leieperioden. Leietaker har dog oppsigelsesvern på lik linje som i en tidsubestemt leieavtale dersom det er utleier som sier opp avtalen i leieperioden. Ved utleieperiodens utløp må leietakeren flytte, uten oppsigelse fra utleier. Dersom leietaker ikke fraflytter boligen ved leieavtalens utløp, må utleier sende leietaker et flyttevarsel innen 3 måneder iht. husll. § 9-2 tredje ledd dersom han ønsker å unngå at leieavtalen skal gå over til å bli tidsubestemt.

Unnlater leietaker å flytte ved leiekontraktens utløp anses dette som mislighold og utleier kan ha krav på erstatning jfr. § 10-3 tredje ledd. I tillegg kan utleier kreve at leietaker betaler husleie for den tiden han disponerer husrommet iht. § 10-3 første ledd. Slikt flyttevarsel som nevnt over kan være formulert som varsel om tvangsfravikelse jfr. tvangsfullbyrdelsesloven (tvangsl.) § 4-18.

Ofte kan det oppstå situasjoner som gjør at leietaker ønsker å fraflytte leieobjektet før den tidsbestemte avtalen utløper. Dersom leieavtalen er uoppsigelig i avtaletiden har leietaker en rett til å fremleie leieobjektet – helt eller delvis for resten av leietiden, forutsatt at utleier godkjenner fremleietakeren, jfr. husll. § 7-5. Dersom utleier nekter fremleie uten saklig grunn får leietaker en ekstraordinær oppsigelsesrett og kan si opp leieforholdet iht. vilkårene i § 9-6. Det innebærer at utleier i praksis får valget mellom å godta fremleie eller å akseptere oppsigelse. Dersom leietaker sier opp et uoppsigelig leieforhold, og derimot ikke ønsker å fremleie, er oppsigelsen å anse som et mislighold av leieavtalen. Utleier kan da velge å stå ved avtalen til den utløper eller han kan kreve erstatning iht. husll. § 10-3 tredje ledd. Som det fremgår av sak 2013/20303 i HTU kan utleier ha krav på erstatning for merutgifter og merarbeid i forbindelse med at han må finne ny leietaker dersom leietaker bryter ut av en tidsbestemt kontrakt før leietiden har utløpt.

I følge Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) er det fra leietakers ståsted å foretrekke en tidsubestemt og oppsigelig avtale, da leietaker i en slik avtale har best rettslig vern for sin bruksrett og således vil være vernet av de strenge bestemmelsene om oppsigelse i hele avtaletiden. For utleiers del vil det i mange tilfeller være motsatt. Ved en tidsubestemt avtale kan man på grunn av det sterke oppsigelsesvernet risikere å slite med å få ut en leietaker man ikke lenger ønsker å leie ut til. Dersom man har en tidsbestemt avtale vet man med sikkerhet at man i alle tilfelle kan kreve at leietaker flytter ut ved kontraktens utløpsdato.

I følge Medby og Holm (2011) ble tidsbestemt kontrakt benyttet i ca. 21% av leieforholdene i Trondheim i 2010. Disse tall er hentet fra Leiemarkedsundersøkelsen 2010 (SSB).

### **2.4.3 Husleiefastsettelse**

Bestemmelser om prisfastsettelse av husleien fremgår av husll. § 3-1. Hovedregelen er iht. § 3-1 første ledd at leien skal fastsettes til et bestemt beløp. I følge Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) innebærer dette at vederlag for husleien ikke kan betales i annet enn penger. Dersom

man avtaler at leietaker skal yte annet enn penger er det å anse som en avtaleforpliktelse og ikke som leie. Videre fremgår det av husll. § 3-1 annet ledd at man kan avtale at leietaker skal dekke utleiers utgifter som følger av leietakers forbruk av brensel og elektrisitet, samt utleiers vann- og avløpsutgifter. Sistnevnte gjelder dog kun for avtaler inngått etter 1. september 2009, da bestemmelsen om vann- og avløp kom inn i loven ved lovendring 16. januar 2009. Utleier har kun anledning til å ta betalt for utgifter til vann- og avløp dersom det er installert vannmåler. I slike tilfeller er det vanlig å avtale at leietaker skal betale à konto for utgifter til elektrisitet, brensel, vann og avløp, og at dette avregnes mot utleiers faktiske kostnader med et avtalt intervall. Dog minimum 1 gang pr år. I følge Wyller (2009) har ikke husleieloven spesifikke regler for hvordan fordeling av slike kostnader skal skje, men det står i § 3-1 første ledd annet punktum at det kan avtales en forholdsmessig fordeling dersom det er flere leietakere i samme eiendom, eller at leietaker og utleier får levert strøm fra samme strømmåler. Med dette forstås det at fordelingsnøkkelen må bygge på saklige og rettfærdige prinsipper. Det må fremgå av leieavtalen hva som er fordelingsnøkkelen. Det kan enten fordeles på bakgrunn av pris pr. kvm, pris pr. person eller pris pr. boenhet. I henhold til husll. § 3-4 kan leietaker kreve å få fremlagt utleiers regnskap som viser de faktiske kostnader og fordelingen mellom leietakerne. Dersom disse bestemmelsene ikke er inntatt i leieavtalen kan ikke utleier kreve å få slike utgifter dekket i tillegg til husleien.

Ut over de ovennevnte punkter kan det ikke avtales at leietaker skal betale til utleier andre tilleggsytelser i tillegg til husleien, jfr. § 3-7. Alternativet er å bake inn eventuelle andre tilleggsytelser i leiesummen. Dersom leietaker har betalt inn beløp til utleier som er i strid med denne bestemmelsen kan beløpet kreves tilbakebetalt med tillegg av morarenter fra den dagen betalingen skjedde. Et slik krav har dog ingen betydning for avtalens gyldighet, så leietakeren kan fastholde leieavtalen jfr. § 3-7 annet ledd. Utleier kan altså ikke si opp eller heve avtalen fordi leietakeren ikke vil stå ved en avtale om ugyldig betaling. Dersom leietakeren derimot bevisst og i vesentlig grad har vært pådriveren til å inngå den ugyldige betalingsforpliktelsen for så å kreve den tilbake, vil trolig reglene om alminnelige avtalerettslige regler om uriktige forutsetninger kunne komme til anvendelse, og utleieren kan påberope seg ugyldighet i følge Wyller (2009). Foreldelsesfristen for å gjøre krav på tilbakebetaling av en ugyldig betaling er 3 år, dette fremgår av §3 i foreldelsesloven av 1979 (LOV-1979-05-18-18).

I følge Langsether og Sandlie (2006) svarer 35 % av respondentene i NOVA-rapporten 6/2006 bekreftende til den uriktige påstanden om at loven åpner for at andre variable kostnader (som kommunale avgifter, TV/kabelavgifter, gebyr for oppretting av depositumkonto) kan belastes leietakerne i tillegg til husleien. Dette viser at en stor del av befolkningen går rundt med feilaktig eller manglende kunnskap om temaet.

Når det gjelder muligheter for endring av husleien i leieperioden, har partene muligheter til å kreve at leien justeres i henhold til konsumprisindeksen jfr. husll. § 4-2, og/eller tilpasses til gjengs leie jfr. § 4-3. Indeksregulering kan foretas 1 gang pr. år, mens tilpasning til gjengs leie kan skje når det er gått 3 år siden forrige prisfastsettelse, foruten de indeksreguleringer som eventuelt er foretatt. Varslingsfristen for indeksregulering er minimum 1 måned.

Varslingsfristen for tilpasning til gjengs leie er 6 måneder. Gjengs leie er ofte et omdiskutert begrep. NOU (1993:4 s. 134) gir følgende definisjon på gjengs leie:

*«Gjengs leie er et representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av liknende husrom på liknende leievilkår. Gjengs leie vil således være atskillig mindre konjunkturømfintlig enn markedsleien - fordi gjengs leie gjenspeiler et allerede etablert nivå. Går leienivået ved nytteleie opp eller ned, vil dette riktignok influere på hva som er gjengs leie, men det allerede etablerte prisnivå medfører at endringene i gjengs leie skjer saktere enn endringene i markedsleien.»*

Fastsettelse av gjengs leie er altså basert på en skjønnsmessig vurdering, og i mange tilfeller har utleier og leietaker problemer med å komme til enighet om hva som anses som gjengs leie for den aktuelle bolig. HTU benytter Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) som grunnlag ved fastsetting av gjengs leie. Dette er en statistikk over leieprisnivået i Norge, som siden 2006 har blitt utarbeidet årlig av SSB. Vi vil gå nærmere inn på LMU i kapittel 4.1.2.

#### **2.4.4 Depositum**

Formålet med å kreve depositum er å gi utleier sikkerhet for krav som skriver seg fra leieavtalen eller en garanti for riktig oppfyllelse. Utgangspunktet er at det må være avtalt at det skal stilles depositum. Dersom det ikke er avtalt kan det i følge Wyller (2009) ikke kreves at leietaker skal betale depositum på et senere tidspunkt. I henhold til husll. § 3-5 annet ledd skal depositum betales inn på særskilt depositumskonto som er opprettet i leietakers navn. Kostnaden for opprettelse av slik konto skal dekkes av utleier, jfr. husll. § 3-5 syvende ledd. Dersom leietaker har betalt inn depositum i strid med disse bestemmelsene (irregulært

depositum) kan leietaker kreve å få sitt innbetalte beløp tilbakebetalt på hvilket som helst tidspunkt og uavhengig av grunn, jfr. husll. § 3-7 annet ledd. Krav om tilbakebetaling bortfaller ikke selv om leietaker i utgangspunktet frivillig gikk med på å betale inn på slik måte, men det foreldes imidlertid etter bestemmelsene i foreldelsesloven på lik linje med erstatning. Det fremgår videre av husll. § 3-7 annet ledd at avtalen fortsatt er bindene selv om tilbakebetaling blir krevd. Dersom det i leieavtalen er avtalt at leieavtalen bortfaller dersom leietaker krever tilbakebetaling av depositum, vil det altså ikke ha noen rettsvirkning. I henhold til husll. § 3-7 tredje ledd har leietaker krav på forsinkelsesrenter fra den dagen det irregulære depositumsbeløpet ble betalt inn, forutsatt at leietaker ikke i vesentlig grad er medansvarlig for overtredelsen. I følge Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) bør bestemmelsen begrenses til tilfeller der leietaker med vitende og vilje aksepterer klausulen, og vet at beløpet kan kreves tilbakebetalt med renter. Altså når det dreier seg om ren spekulasjon fra leietakers side. Det deponerte beløpet tilhører leietakeren, og dersom utleieren ved leieforholdets opphør mener å ha krav i depositumet må han ha et særskilt grunnlag i følge Wyller (2009). Det innebærer at utleier overfor banken enten må dokumentere å ha krav på skyldig leie iht. husll. § 3-5 fjerde ledd bokstav a) eller b), eller han må dokumentere å ha reist sak mot leietaker dersom han mener å ha krav på annet pengebeløp enn skyldig husleie, og leietaker bestrider kravet. Dersom leietaker ikke er enig i utleiers krav om dekning av husleie må leietaker reise søksmål mot utleier innen 5 uker fra varsling fra banken, jfr. § 3-5 fjerde ledd, bokstav c). Dette gjelder også i motsatt fall dersom det er leietakeren som krever å få utbetalt sitt depositum fra banken, og utleier hevder å ha krav mot leietaker. Da må utleier fremme sitt krav iht. § 3-5 fjerde ledd, eller dokumentere å ha reist søksmål innen 5 uker etter at leietaker har gjort krav på å få depositumet utbetalt.

Som alternativ til depositum kan leietaker stille kausjon eller garanti, jfr. husll. § 3-6. En garanti innebærer at det garanteres for leietakers betalingsvilje og –evne. I mange leieforhold stiller NAV garanti på vegne av leietakere som ikke selv har anledning til å betale depositum, og ellers oppfyller NAVs kriterier for å få slik garanti. En slik type garanti er å anse som kausjon. I følge advokat Dag Børresen hos Help forsikring er det en del begrensninger i en slik NAV garanti. Blant annet gjelder den som regel kun for dekning av utestående husleie og ikke for erstatningskrav utleier måtte ha som følge av skader og mangler på husrommet. I tillegg er den ofte tidsbegrenset. Mange utleiere er derfor skeptisk til å inngå leieavtaler hvor leietaker ønsker å stille NAV garanti.

I de siste år har det blitt mer og mer vanlig at utleier tilbyr at leietaker kan stille depositumsgaranti i stedet for ordinært depositum. Slike garantier stilles av ulike finansinstitusjoner, og det er delte meninger om fordelene og ulempene ved disse. Forbrukerrådet fraråder leietakere å stille en slik garanti fordi en slik ordning flytter søksmålsbyrden, og således setter leietaker i en mer utsatt posisjon. Leietaker kan risikere å få regresskrav fra garantisten i tillegg til «forsikringspremien». Forbrukerrådet mener for øvrig det er uheldig at man bruker begrepet forsikring, da mange leietakere kan bli villedet til å tro at de forsikrer seg mot krav fra utleier. Dette er ikke tilfelle.

Den 21.06.2013 sendte KMD på høring et forslag om endringer i husleieloven, som blant annet vil forby slike depositumsgarantier stilt av andre enn kommune eller NAV. I HTUs høringssvar av 01.10.2013 støtter de forslaget om et forbud mot slike garantiordninger som flytter søksmålsbyrden over på leietaker. Endringen ikke inntatt i loven, og det er foreløpig ingen begrensninger i loven for hvilke depositumsgarantier man har anledning til å avtale.

#### **2.4.5 Mangler ved husrommet**

Man skiller mellom 3 typer mangler:

1. Fysiske mangler – som skader på husrommet
2. Rettsmangler – manglende oppfyllelse av offentlige påbud
3. Rådighetsmangler – manglende tilgang / disponering av arealet

Når det gjelder hvilke egenskaper en bolig skal ha er det full avtalefrihet. Utleier plikter ved overtagelsestidspunktet å gi leietakeren disposisjonsrett til boligen til avtalt tid og i henhold til avtalt stand. Dersom boligen ikke har de egenskaper som tilsvarende det utleier har opplyst om, foreligger det en mangel jfr. husll. § 2-3. Men dersom opplysningene ikke har betydning for leietakeren, og han ville ha leid uansett, foreligger det ingen mangel i følge Wyller (2009). I henhold til husll. § 2-4 har utleier en opplysningsplikt. Dersom utleier unnlater å informere om forhold som vil ha betydning for leieforholdet kan det gjøres gjeldende som en mangel.

Det vil ved spørsmål om mangler legges vekt på om leietaker har besikket boligen før avtaleinngåelse, da leietaker ikke kan gjøre gjeldende en mangel han burde ha oppdaget ved besiktigelse, jfr. husll. § 2-6 annet ledd. Men, som det fremgår videre av lovparagrafen, går utleiers opplysningsplikt foran leietakers undersøkelsesplikt. Mangler som oppstår på grunn

av tilfeldige begivenheter og som ingen kan kontrollere er det utleier som bærer risikoen for. Dette gjelder for eksempel ved innbrudd eller brann (Wyller 2009).

#### **2.4.6 Partenes plikter i leieperioden**

Partenes plikter i leieperioden reguleres av bestemmelsene i husleielovens kapittel 5.

*Leietakers* plikter kan oppsummeres til hovedsakelig å gjelde:

1. Betale husleie til avtalt tid.
2. Behandle boligen med tilbørlig aktsomhet.
3. Vedlikeholde boligen iht. husll. § 5-3 annet ledd så fremt ikke annet er avtalt.
4. Følge husordensregler.

*Utleiers* plikter kan oppsummeres til hovedsakelig å gjelde:

1. Stille boligen og andre avtalte rom til leietakers disposisjon til avtalt tid og i den avtalte stand.
2. Holde ro og orden i eiendommen.
3. Forestå vedlikehold av boligen og eiendommen for øvrig.
4. Utbedre mangler som oppstår i leietiden, gjelder også rådighetsmangler og/eller rettsmangler.

Hovedregelen i husleieloven § 1-2 er som kjent at loven ikke kan fravikes til ulempe for leietaker. Reglene i kapittel 5 om innholdet i partenes plikter er derimot stort sett fravikelige, og er således unntak fra hovedregelen. Det står ikke uttrykkelig spesifisert at reglene er fravikelige, men de fleste bestemmelsene i dette kapittelet viser til hva partene har avtalt eller de tar forbehold om hva som er avtalt i kontrakten. Det er altså rom for å tilpasse til en viss grad hva pliktene til partene skal omfatte.

Når det gjelder partenes plikt til å holde ro og orden iht. husll. § 5-2 handler dette primært om å utøve god folkeskikk og ta hensyn til øvrige beboere. Dersom det eksisterer husordensregler for eiendommen har utleier ansvaret for å håndheve de gjeldende reglene og eventuelt si opp leietakere som ikke etterlever disse.

Vedrørende partenes vedlikeholdsplikt iht. husll. § 5-3 kan det ofte være vanskelig å fastslå konkret hvor grensen for fordeling av ansvaret går. Selv om disse reglene i utgangspunktet er fravikelig jfr. husll. § 5-3 første ledd, bygger vedlikeholdsplikten på det grunnsyn at det er utleieren som har størst interesse i å forestå vedlikehold gjennom sitt eierskap til eiendommen (Wyller 2009).

Det går frem av husll. § 5-3 hva leietaker positivt og uttømmende er ansvarlig for å vedlikeholde. Dette betyr at dersom ikke annet er avtalt er alt annet vedlikehold utleiers ansvar. Dersom det er avtalt at leietakeren skal ha vedlikeholdsplikt ut over det som er pålagt i loven beror omfanget av plikten på en tolkning av avtalen. I husll. § 5-3 annet ledd tredje punktum går det frem at det er utleier som har ansvaret når gjenstander må skiftes ut. Men hvor går grensen mellom vedlikehold og utskifting? I lovens forarbeider NOU (1993:4 s. 142) står følgende:

*«Det framgår av første ledd annet punktum at det påhviler utleieren å skifte ut gjenstander som tilhører ham hvis ikke annet er avtalt. Når de gjenstander det her gjelder er så nedslitt at det ikke lenger er regningsvarende å reparere dem, er det utleiers plikt å foreta utskifting. På hvilket tidspunkt den aktuelle gjenstanden er moden for utskifting, vil alltid måtte bero på en konkret faglig vurdering. Utleieren plikter både å forestå selve utskiftingen, og å dekke alle utgifter som påløper i den forbindelse. Utskifting av deler av tingen må som oftest betraktes som vedlikehold, og påhviler således leieren. Må for eksempel en av platene på en komfyr skiftes, er det leierens oppgave å forestå utskifting. Må derimot hele komfyren skiftes, er det utleiers plikt å skaffe ny.»*

Definisjonen av hva som regnes som inventar og utstyr i husrommet som ikke er del av den faste eiendommen kan, i følge Wyller (2009), ses i lys av hva som i Avhendingsloven regulerer hva en selger kan ta med seg når han selger en bolig.

Det går frem av husll. § 5-4 første ledd at utleier har rett til å foreta forandringer i husrommet, og hovedregelen er at leietaker må akseptere dette. Dette omfatter dog ikke ethvert arbeid. I NOU (1993:4 s. 144) står følgende:

*«Uttrykket forandringer omfatter ikke ethvert tiltak som går ut over vanlig vedlikehold; det finnes en øvre grense for hva som kan karakteriseres som forandringer. Gjennomgripende tiltak som i vesentlig grad endrer husrommets karakter, er ikke å anse som forandringer. Som eksempel på tiltak som faller utenom, kan nevnes riving av innvendige vegger og fjerning av ytterdører eller vinduer. Skal slike tiltak iverksettes mens leieforholdet varer, må i alle fall leierens samtykke innhentes, jf. annet punktum. Vil gjennomføringen av arbeidene medføre nevneverdig ulempe for leieren, kan denne motsette seg tiltaket. Uttrykket nevneverdig ulempe tar*



*sikte på ulempene for leieren ved selve utføringen av de påtenkte arbeidene - ikke resultatet av dem. Det er videre et vilkår at husrommets verdi for leieren ikke reduseres som følge av forandringene. Kriteriet husrommets verdi for leieren tar sikte på resultatet av forandringene.»*

En konsekvens av denne retten er at utleier selv eller de han engasjerer til å utføre arbeidet må få adgang til husrommet når arbeidene skal utføres. Dette gjelder for øvrig også ved utføring av vedlikeholdsplikten. Leietaker er pliktig til å medvirke til dette iht. husll. § 5-6 annet ledd, forutsatt at det er gitt varsel iht. § 5-6 tredje ledd. Leietaker har dog ingen rett til å foreta endringer i husrommet uten utleiers samtykke jfr. hovedregelen i husll. § 5-4 annet ledd. Dersom det derimot er avtalt at leietaker har utvidet ansvar for vedlikehold av husrommet, vil det være naturlig at han har en viss rett til endring som en følge av vedlikeholdet.

Partenes sanksjonsmuligheter ved mislighold av de ovennevnte pliktene fremgår av husll. §§ 5-7 og 5-8. Dette er nærmere beskrevet i punkt 2.4.7 og 2.4.8.

#### **2.4.7 Utleiers sanksjonsmuligheter ved mislighold**

Det er ikke uttrykkelig regulert i husleieloven at utleier kan kreve et mislighold rettet, men i følge Wyller (2009) må en slik rett kunne bygges på alminnelige kontraktsrettslige regler. Det fremgår av Wyller (2009) at utleier kan gjøre gjeldende følgende sanksjoner dersom leietaker ikke oppfylder sine plikter eller misligholder avtalens betingelser:

1. Fastholde kontrakten, og kreve leien betalt eller kreve mangelen/skaden utbedret.
2. Si opp leieavtalen jfr. § 9-5 annet ledd bokstav c), forutsatt at avtalen er oppsigelig.
3. Heve avtalen med den virkning at leietakeren må fraflytte boligen, forutsatt at misligholdet er vesentlig og oppfylder vilkårene i § 9-9 første ledd bokstav a-e).

Dersom det er avtalt i leieavtalen at betalingsmislighold fra leietaker er å regne som tvangsgrunnlag kan utleier, dersom leietaker ikke flytter frivillig, sende begjæring om tvangsfravikelse til namsfogden uten rettskraftig dom, så fremt det er sendt varsel om tvangsfravikelse iht. tvangsl. § 4-18.

I tillegg til de ovennevnte sanksjonene kan utleier ha krav på erstatning, jfr. husll. § 5-8. Erstatningsplikten omfatter alle tap utleier får som følge av misligholdet. Ved fastholdelse av kontrakten kan utleier kreve erstatning i form av morarenter ved manglende betaling eller erstatning for utført utbedringsarbeid dersom ikke leietaker selv oppfylder sin utbedrings- eller

vedlikeholdsplikt. Ved heving av avtalen kan utleier kreve erstatning i form av å få dekket leietapet frem til ny leietaker er på plass. Det følger ingen reklamasjonsfrist av husll. § 5-8. Dette fremgår av sak 2013/20180 i HTU.

Øvrige regler om virkningen av leietakers betalingsmislighold er ikke lovfestet, men følger av de alminnelige regler om mislighold av pengeforpliktelser.

Ved mislighold i forbindelse med tilbakelevering av husrommet kan utleier kreve erstatning jfr. bestemmelsene i husll. § 10-3. I slike tilfeller følger det en reklamasjonsfrist, jfr. § 10-3 annet ledd annet punktum. Det er altså ulike bestemmelser om reklamasjonstid avhengig av om det gjelder mislighold mens leieforholdet løper eller om det oppstår ved leieforholdets opphør. Krav om reklamasjon innen rimelig tid følger av ulovfestede kontraktsrettslige prinsipper, og hva som anses som rimelig tid er således ikke fastsatt. Det vil derfor være en skjønnsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle. I henhold til Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) er det både i teori og praksis lagt til grunn at 14 dager vil være innenfor. Dette er også alminnelig praksis i HTU, jfr. sak nr 2013/20296 og 2013/20302. Kun i spesielle tilfeller vil det være aktuelt med en kortere eller lengre reklamasjonsfrist. Utgangspunktet for reklamasjonsfristen er det tidspunktet utleieren burde ha oppdaget mangelen, jfr. Ot.prp.nr. 82 (1997/98:118).

Utmåling av erstatning som følge av leietakers mislighold svarer i følge husll. § 5-8 femte ledd annet punktum til utmålingen av erstatning ved utleiers mislighold. Det innebærer at dersom leietaker har skyldansvar plikter han å erstatte alle økonomiske tap utleier lider, men dersom ansvaret bygger på kontrollansvarsregelen plikter ikke leietaker å dekke utleiers indirekte tap.

#### **2.4.8 Leietakers sanksjonsmuligheter ved mislighold**

Leietakers sanksjonsmuligheter fremgår av husll. §§ 2-9 til 2-16. Det er et generelt krav at det foreligger et mislighold fra utleiers side.

##### **a) Ved forsinkelse og/eller mangler iht. husleielovens kapittel 2**

Det er stort sett de samme sanksjonsreglene som gjelder både ved forsinket overlevering av husrom og ved mangler i husrommet. I begge tilfeller er hovedregelen at leietaker har rett til å

fastholde avtalen og kreve utbedring/oppfyllelse innen rimelig tid, jfr. §§ 2-9 og 2-10. Dersom utbedring/oppfyllelse unnlates av utleier kan leietaker kreve:

- Avslag i leie jfr. § 2-11, hvis mangelen ikke er ubetydelig jfr. § 5-7 første ledd.
- Heving av leieavtalen jfr. § 2-12, dersom forsinkelsen eller mangelen medfører et vesentlig mislighold.
- Kreve erstatning jfr. § 2-13.
- Holde tilbake husleie jfr. § 2-15.

I følge sak 2014/20216 i HTU har ikke husleieloven noen bestemmelser om leietakers reklamasjon for mangler som oppstår *i løpet av leietiden*. Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) viser til at heller ikke forarbeidene til loven berører spørsmål om reklamasjon i slike tilfeller. For å gjøre gjeldende en mangel i forbindelse med *overtagelse* av husrommet må dog leietaker iht. § 2-8 reklamere innen rimelig tid. Også for leietakers del er 14 dager normalt ansett som rimelig tid. Utgangspunktet for reklamasjonsfristen er det tidspunktet leietakeren burde ha oppdaget mangelen. Dersom leietakeren ønsker å fastholde avtalen ved forsinkelse må han fremme kravet overfor utleier jfr. § 2-9. Det finnes ingen regler i husleieloven om reklamasjon ved heving eller krav om erstatning som følge av forsinkelse i følge Wyller (2009).

I henhold til bestemmelsen i husll. § 2-10 har utleier en plikt til å utbedre alle mangler ved boligen for egen regning, og dette gjelder uten hensyn til om leietaker lider noe tap som følge av mangelen. Det finnes dog en reservasjon både i husll. § 2-9 og 2-10 som sier at leietaker ikke kan kreve å få overta en bolig eller å få rettet en mangel dersom kravet vil volde utleieren urimelig kostnad eller ulempe. En slik reservasjon kan komme til anvendelse hvis et helt nybyggprosjekt for eksempel blir stoppet eller forsinket på grunn av forhold som ikke utleier rår over. Dersom utleier unnlater å oppfylle sin utbedringsplikt og reservasjonen i § 2-10 ikke gjelder, kan leietakeren fremme andre krav på grunn av mangelen. Dette vil da typisk være leieavslag jfr. § 2-11 og/eller erstatning jfr. § 2-13. Alternativt kan leieren benytte sin rett til selv å utbedre mangelen, for så å kreve erstatning for sine utgifter jfr. § 2-10 fjerde ledd. Som det fremgår av § 2-10 annet ledd har utleier en rett til å utbedre en mangel selv om leietaker heller vil heve avtalen eller krave leieavslag.

Dersom det i leieavtalen er tatt forbehold om at boligen leies ut «som den er» ved besiktigelse jfr. husll. § 2-5 og at leietaker er oppfordret til å besiktige leieobjektet før kontraktsinngåelse jfr. § 2-6, foreligger det bare en mangel dersom utleier ikke har oppfylt opplysningsplikten i

husll. §§ 2-3 og 2-4, eller dersom leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn det leietaker kunne ha regnet med. I slike tilfeller må det altså foretas en skjerpet mangelsvurdering og leietaker må finne seg i atskillig mer enn man ellers måtte, jfr. sak 2013/20303 i HTU.

➤ Leieavslag/tilbakeholdelse av leie

Leietaker kan iht. husll. § 2-15 holde tilbake leie hvis han mener å ha krav på prisavslag jfr. § 2-11 eller erstatning jfr. § 2-13. Vilkåret for å kreve avslag i leie er enten at det foreligger en forsinkelse eller at det foreligger en mangel. Dette betyr altså at dersom utleier ikke stiller husrommet til leietakers disposisjon til avtalt tid, eller at husrommet er så mangelfullt at leietaker nekter å overta, vil prinsippet om ytelse mot ytelse kunne komme til anvendelse. Det innebærer at leietaker har en ubetinget rett til å holde tilbake husleien inntil forholdet er bragt i orden, jfr. § 2-15. For å kunne gjøre gjeldende en slik sanksjon på grunn av mangel må boligen være i vesentlig dårligere stand enn leietaker har krav på etter leieavtalen. Dersom manglene ikke oppfyller kravet til hevingsrett, plikter leietaker å overta boligen til avtalt tid. Han kan fortsatt holde tilbake husleie for å sikre retten til leieavslag, men beløpet må stå i forholdsmessig samsvar med vesentlighetsgraden på mangelen jfr. § 2-11. Leietakeren bærer risikoen for at mangelen er så vesentlig at han har rett til å holde tilbake husleien. Dersom feilen ikke er å anse som en mangel kan utleier hevde at leietaker har misligholdt sin betalingsplikt og kreve beløpet utbetalt med tillegg av forsinkelsesrenter. For å unngå en slik situasjon har husleieloven en bestemmelse i § 3-8 som gir leietakeren rett til å betale omtvistet leie ved deponering. Det vil si at leietakeren betaler inn det omtvistede beløpet på en egen opprettet konto som disponeres av leietaker og utleier i fellesskap. Pengene blir stående på deponeringskontoen inntil partene kommer til enighet eller det foreligger en rettskraftig avgjørelse. Ved å gjøre det på denne måten avskjæres utleier fra å gjøre gjeldende gjensidighetsvirkninger, som for eksempel oppsigelse eller heving, på grunn av mislighold i følge Wyller (2009). Utleier kan dog kreve forsinkelsesrente dersom han får tilkjent det omtvistede beløpet. Utleier kan iht. § 2-10 annet ledd møte et krav om leieavslag med å tilby utbedring av mangelen.

➤ Heving

Leietaker kan heve leieavtalen dersom det foreligger mangel som medfører *vesentlig* mislighold, jfr. husll. § 2-12 første ledd, jfr. § 5-7 første ledd. Hovedregelen er at hevingsretten er objektiv, det vil si at fravær av skyld ikke er noe argument mot hevingsrett. Ved vurdering av om forsinkelsen eller mangelen oppfyller kravene til heving skal det legges

vekt på hvilken betydning det har for leietakeren jfr. alminnelig kontraktsrett. I begge tilfeller er det det objektive avvik fra kontraktsmessig oppfyllelse som er utgangspunktet for vurderingen i følge Wyller (2009). Det vil si at både mangelens karakter og omfang er av betydning. Ved krav om heving av leieavtale skal det vurderes om andre sanksjoner, som leieavslag eller erstatning, kan ivareta leietakers interesser. Dersom leietakers interesser ivaretas gjennom leieavslag eller erstatning, vil ikke leietaker ha krav på heving i følge Parelius og Bragdø-Ellenes (2010). Viser i den sammenheng til dommen i Rt.1998.1980 (HR-1998-62-A) hvor leietaker ønsket å heve leieavtalen, men hvor Høyesterett kom frem til at det ikke forelå et vesentlig mislighold som ga hevingsrett. Denne saken gjaldt riktignok for leie av et næringslokale, men prinsippet om hevingsadgang gjelder tilsvarende for boligleie.

Det generelle utgangspunkt i norsk rett er at det er den som krever noe som har bevisbyrden for sitt krav. Det medfører at det er den som hever en leieavtale som må sannsynliggjøre at vilkårene for heving er oppfylt. Det må således foreligge sannsynlighetsovervekt for at vilkårene er tilstede, og eventuell bevistvil går utover den som har fremsatt kravet, jfr. sak 2014/20154 i HTU.

➤ Erstatning

Som grunnprinsipp må det i følge Wyller (2009) foreligge et ansvarsgrunnlag for at en part skal ha krav på erstatning. Leietaker kan kreve erstatning for det økonomiske tap han er påført som følge av utleiers mislighold, enten han velger å fastholde leieavtalen på tross av forsinkelse eller mangler, eller dersom han velger å heve leieavtalen. Dette betinger dog at ansvarsgrunnlaget i husll. § 2-13 er oppfylt.

Det er verdt å merke seg at skade på *leietakers* ting som følge av mangler som utleier er ansvarlig for regnes som *indirekte* tap, jfr. § 2-14 annet ledd bokstav c), mens skade på *utleiers* ting når leietaker er erstatningsansvarlig regnes som *direkte* tap, jfr. § 5-8 fjerde ledd. Ved krav om erstatning har både leietaker og utleier en tapsbegrensningsplikt, men det er kun leietakers tapsbegrensningsplikt som er regulert i husleieloven, jfr. § 2-14 fjerde ledd. Når utleier krever erstatning som følge av mislighold fra leietaker, følger det av ulovfestede kontraktsrettslige prinsipper at utleier har en tapsbegrensningsplikt, jfr. sak 2014/20058 i HTU.

b) Ved mislighold av plikter i leietiden iht. husleielovens kapittel 5

Som det fremgår av husll. §§ 5-7 og 5-8 er det sanksjonsreglene i §§ 2-10 til 2-15 som gjelder også dersom partene ikke oppfyller sine plikter i leietiden. Disse er beskrevet i foregående kapittel.

### **2.4.9 Opphør av leieforhold**

Et leieforhold kan opphøre på to ordinære måter; enten ved oppsigelse av en oppsigelig kontrakt eller ved utløp av en tidsbestemt og uoppsigelig kontrakt. En annen opphørsmåte er heving som følge av vesentlig mislighold.

a) Oppsigelse

Hovedregelen i husll. § 9-4 er at leietaker har rett til å si opp en oppsigelig leieavtale og det finnes ingen regler i husleieloven om formkrav ved leietakers oppsigelse. Utleier derimot, må som tidligere nevnt, ha en saklig grunn for sin oppsigelse jfr. § 9-5 annet ledd, og må i tillegg følge de formkrav som er fastsatt i § 9-7 første og annet ledd. Disse kravene er ufravikelige, og oppsigelser som er i strid med disse vilkårene er ugyldige, jfr. § 9-7 tredje ledd.

Formkravene skal sikre at leietakeren på en klar og utvetydig måte blir gjort kjent med sine rettigheter og er, som tidligere omtalt, således en viktig del av leietakers oppsigelsesvern.

Som det fremgår av § 9-7 annet ledd annet punktum har leietaker rett til å protestere på oppsigelsen innen 1 måned etter at oppsigelsen er mottatt. Reglene for fristberegning følger Domstollovens regler i § 148, ifølge husll. § 1-6. Dersom leietaker protesterer på oppsigelsen vil den ikke kunne gjøres gjeldende, og leietaker er ikke forpliktet til å fraflytte boligen før det foreligger en rettskraftig dom som stadfester oppsigelsen. Dersom utleier ikke reiser søksmål faller oppsigelsen bort. Det er altså utleier som har søksmålsbyrden i følge Wyller (2009).

Slikt søksmål rettes til HTU i de fylker hvor det eksisterer. I øvrige deler av landet rettes det til forliksrådet. Søksmål må sendes innen 3 måneder etter at leierens klagefrist utløp. Utleiers påstand i en oppsigelsessak må være at oppsigelsen kjennes gyldig eller at den stadfestes.

Dersom oppsigelsen kjennes gyldig eller stadfestes vil en slik dom være et særlig tvangsgrunnlag etter tvangsl. § 13-2 tredje ledd bokstav c).

Leietaker står altså sterkt ved oppsigelse fra utleier, og det skal ikke mye til før en oppsigelse blir kjent ugyldig av retten, jfr. LE-2015-18195 der utleiers oppsigelse ble kjent ugyldig og utleier ble dømt til å betale leietakers saksomkostninger.

Dersom leietaker derimot *ikke* protesterer innen fristen vil hans passivitet føre til at han mister

retten til å påberope seg de spesielle regler om oppsigelsesvern i husleieloven. Men hvis det ikke foreligger oppsigelsesrett, eller oppsigelsen er ugyldig etter alminnelige avtalerettslige regler, gjelder ikke dette. Viser i den forbindelse til Rt.1965.1193 hvor leietaker etter at 30 dagers fristen hadde utløpt påsto å ha fått kjennskap til at oppsigelsesgrunnen som var oppgitt i oppsigelsen ikke medførte riktighet.

Når det gjelder leie av enkelt beboelsesrom der leietaker har adgang til annens bolig har leietaker et svakere oppsigelsesvern. Dette innebærer at utleier ikke trenger å oppgi noen spesiell grunn for oppsigelse jfr. § 9-5 siste ledd, og utleier trenger heller ikke å følge formkravene i § 9-7 annet og tredje ledd jfr. § 9-7 siste ledd og § 9-8 siste ledd. Med bakgrunn i de gjennomgåtte saker hos HTU, kan det se ut til at definisjonen av «enkelte beboelsesrom der leieren har tilgang til en annens bolig» gjengs over oppfattes av både utleiere og leietakere å gjelde hybel i bofellesskap. Som det fremgår av sak 2013/20001 i HTU påstår leietaker å kun ha 1 måneds oppsigelsestid med bakgrunn i at leieobjektet er hybel i bofellesskap. HTU viser i sin redegjørelse til definisjonen i NOU (1993:4 s. 168-169), og konkluderer med at hybel i bofellesskap ikke omfattes av bestemmelsen i husll. § 9-6 annet ledd. Definisjonen av enkelt beboelsesrom med adgang til annens bolig er som følger:

*«Unntaksregelen får som utgangspunkt bare anvendelse på boliger som består av ett enkelt rom. Består boligen av to eller flere oppholdsrom, gjelder de vanlige reglene om oppsigelsesgrunn og oppsigelsesvern, og det samme gjelder dersom det hører eget kjøkken, eget bad eller WC til rommet. Det er heller ikke tale om et enkelt beboelsesrom dersom to eller flere enkeltrom er utstyrt med felles aksessorier, som felles kjøkken, bad, WC m.v. På den annen side kan det være tale om et enkelt beboelsesrom selv om leieren har eksklusiv bruksrett til en gang som fører inn til rommet. Det kreves i tillegg at leieren ifølge leieavtalen har rett til å nytte rom som ligger i en annens bolig. Med uttrykket «adgang til en annens bolig» menes at leieren har en avtalt rett til å utnytte rom som ligger i en annens bolig uten å innhente spesiell tillatelse på forhånd. Kan utleieren når som helst trekke tilbake den tillatelse leieren har fått, er ikke tilgangen til den annens bolig et ledd i avtalen.» NOU (1993:4 s. 169).*

Definisjonen synes å være noe forvirrende, men den ser ut til å avskjære de fleste hybler i bofellesskap fra å oppfylle vilkårene i husll. § 9-6 annet ledd, § 9-7 fjerde ledd og § 9-8 tredje ledd. Som det fremgår av Wyller (2009) må det dreie seg om et leieforhold der leietakeren kun har eksklusiv bruksrett til ett eneste rom, med tillegg av en gang som fører inn til rommet, for at unntaksreglene skal komme til anvendelse. I tillegg skal leietaker ha tilgang til en annens bolig. Ut i fra ordlyden i forarbeidene kan det se ut til at å dele for eksempel bad og

kjøkken med andre i bofellesskap ikke er å anse som tilgang til annens bolig.

Wyller (2009) diskuterer husleielovens skriftlighetskrav opp mot elektronisk kommunikasjon. I Ot.prp.nr.108 (2000-01) fremmet Nærings- og Handelsdepartementet forslag om diverse lovendringer for å fjerne hindringer for elektronisk kommunikasjon. Husleieloven var ikke blant de lovene som ble endret. Wyller (2009) mener at ikke alle meldinger, krav, varsler og opplysninger m.m. kan gis elektronisk. Og han konkluderer med at spesielt oppsigelse ikke kan sendes pr sms eller epost. Han begrunner dette med at skriftlighetskravet ved oppsigelser er en så viktig del av leietakers oppsigelsesvern at det må kreves en lovendring dersom andre kommunikasjonsformer skal likestilles med brev eller annet papirbasert dokument.

Tilsvarende hevder Wyller (2009) må gjelde også for leietakers protest på oppsigelse.

Kjernen i oppsigelsesvernet er at oppsigelsen skal settes til side dersom den virker urimelig overfor leietakeren, jfr. husll. § 9-8 annet ledd annet punktum. Dette innebærer at retten skal foreta en konkret interesseavveining der leietakerens behov for bolig veies opp mot utleiers behov for alternativ anvendelse. Domstolene må altså utøve skjønn. Dersom oppsigelsen fører til at leietaker blir stående uten plass å bo skal det mye til før oppsigelsen godtas, jfr. Rt.1971.1078. Dette betyr i følge Wyller (2009) at situasjonen på boligmarkedet på det aktuelle tidspunkt vil være av stor betydning.

Når det gjelder oppsigelsestid er reglene i § 9-6 deklarasjonsregler. Det innebærer at det er oppsigelsestiden som er oppgitt i leieavtalen som er gjeldende i det enkelte leieforhold. Hovedregelen i § 9-6 første ledd er at man beregner oppsigelsestiden til x antall måneder fra mottak av oppsigelsen + tiden frem til neste månedsskifte. Reglene i §§ 9-4 til 9-8 gjelder både for tidsubestemte avtaler og tidsbestemte avtaler med oppsigelsesadgang jfr. § 9-2 annet ledd.

#### b) Heving

Heving av leieavtalen kan kreves av begge parter gjennom en hevingserklæring. Leietaker kan heve leiekontrakten dersom utleier kan stilles ansvarlig for forsinkelse eller mangler som er så graverende at det er å anse som vesentlig mislighold, jfr. husll. §§ 2-12 og 5-7. Utleier kan heve leiekontrakten dersom leietaker vesentlig misligholder sine plikter i henhold til leiekontrakten og husleielovens bestemmelser, jfr. § 9-9. Når retten skal vurdere om



misligholdet gir hevingsgrunn skal man, som tidligere nevnt, først og fremst ta utgangspunkt i misligholdets karakter og omfang. I følge Wyller (2009) skal misligholderens forhold dømmes isolert, det skal med andre ord ikke foretas noen interesseavveining som ved rimelighetsvurdering etter husll. § 9-8 annet ledd annet punktum. At boligmarkedet er stramt eller at utleieren har behov for leiligheten er irrelevant ved vurdering av vesentlig mislighold. Retten skal dog legge vekt på om det finnes alternative sanksjoner som kan tjene den krenkedes interesser. Videre skal det legges vekt på om utleier har gitt leietaker skriftlig advarsel og om leietaker har fått anledning til å bringe forholdet i orden. De misligholdsformer som har størst betydning i praksis er betalingsmislighold og brudd på husordensregler. Brudd på vedlikeholdsplikt og fremleie uten samtykke fra utleier vil i sjeldnere tilfeller oppfylle vilkårene til vesentlig mislighold.

Virkingen av en heving er at leieavtalen bortfaller med øyeblikkelig virkning og leietaker plikter straks å flytte. Opphørstidspunktet er det tidspunkt da hevingserklæringen kom frem til den annen part. Dersom leietaker ikke flytter frivillig etter å ha mottatt krav om heving fra utleier kan utleier enten kreve utkastelse etter tvangsl. § 13-2 tredje ledd bokstav d) dersom det er «åpenbart» at det foreligger hevingsrett, eller han kan reise ordinært søksmål med krav om fullbyrdelsesdom for at leietakeren skal fravike. Dette gjelder i tilfeller hvor hevingsgrunnlaget kan være noe mer usikkert. Fravikelse vil da kunne begjæres først etter at dommen er rettskraftig. I tilfeller hvor leietakers vesentlige mislighold utgjør fare for liv og helse, og utleier ønsker å avvikle leieforholdet umiddelbart, kan et hevingskrav fremsettes med anmodning om midlertidig forføyning i følge Wyller (2009).

Etter at leietaker har fraflyttet og tilbakelevert boligen til utleier kan ikke utleier kreve husleie selv om oppsigelsestiden ikke er utløpt eller det gjenstår en del av en tidsbestemt avtale, men utleier kan kreve erstatning for tapt husleie dersom han ikke får leid ut boligen på ny, jfr. husll. § 9-9 tredje ledd, jfr. § 5-8.

#### **2.4.10 Rettigheter og plikter ved tilbakelevering av husrom**

Det er husleielovens kapittel 10 som regulerer reglene for tilbakelevering ved opphør av et leieforhold. Bestemmelsene i husll. § 10-2 regulerer hva som kreves for at leietakeren har oppfylt sin plikt til tilbakelevering. I §§ 10-3 og 10-4 fremgår det hvilke sanksjonsmuligheter utleier har ved forsinket eller mangelfull tilbakelevering.

Det som oftest skaper problemer ved tilbakelevering er, i følge Wyller (2009), om boligen er i den stand utleier kan kreve. Hovedregelen i husll. § 10-2 annet ledd er at boligen skal leveres tilbake i samme stand som den var ved overleveringen, foruten alminnelig slit og elde og eventuelle mangler som er utleiers ansvar å utbedre. Dersom boligen leies ut møblert er leietaker også ansvarlig for å holde møbler og annet inventar vedlike, jfr. husll. § 5-3 annet ledd. Det kan således tenkes at det vil være større forekomst av tvister vedrørende mangelfull tilbakelevering ved møblert utleie.

På bakgrunn av prinsippet ytelse mot ytelse har utleier et ubetinget krav på husleie frem til boligen blir stilt til utleiers disposisjon og nøkler er tilbakelevert, jfr. husll. § 10-3 første ledd. Dersom utleier har fått tilbake nøklene og fått disposisjonsretten til boligen, men boligen er mangelfullt rengjort eller ufullstendig ryddet, representerer dette *mangelfull* levering og ikke *forsinket* levering. Det innebærer at det er mangelsanksjonene i husll. § 10-3 som kommer til anvendelse. Utleier kan altså ikke kreve at leietaker skal betale husleie jfr. § 10-3 første ledd, men erstatning for utgifter til rengjøring og rydding kan kreves. I tillegg kan han eventuelt kreve å få erstattet det leietap han lider dersom manglende rydding og rengjøring fører til at han ikke får leid ut boligen igjen, jfr. § 10-3 annet og tredje ledd.

For at utleier skal kunne kreve erstatning etter § 10-3 annet ledd kreves det at han har reklamert innen rimelig tid etter at han oppdaget mangelen. Reklamasjonsfristen starter normalt å løpe fra utleier fikk disposisjonsretten til boligen jfr. § 10-2 første ledd. Som nevnt i punkt 2.4.7 er det iht. rettspraksis 14 dager som anses som rimelig tid, forutsatt at det ikke foreligger vilkår for fristforlengelse. I Ot.prp.nr.82 (1997-98:205-206) fremgår det hvilke krav som stilles til en reklamasjon etter husll. § 10-3:

*«Det stilles ingen bestemte krav til reklamasjonens form; den kan være skriftlig eller muntlig. Av hensyn til sikring av bevis, bør den likevel utformes skriftlig. Når det gjelder reklamasjonens innhold, må det kreves at den inneholder opplysning om mangelens art og omfang slik at leieren blant annet får muligheter til å vurdere kravets berettigelse. Det kreves derimot ikke at utleieren redegjør for hvilke krav han vil gjøre gjeldende.»*

Kravets størrelse kan således fremsettes på et senere tidspunkt.

## 2.5 Om Husleietvistutvalget (HTU)

I husleieloven av 1999 kom det inn en bestemmelse i § 12-5 om at departementet i en eller flere kommuner kan opprette et partssammensatt utvalg til behandling av tvister etter Husleieloven av 1999 og 1939 nr. 6 om husleie. Som følge av den nye lovbestemmelsen ble det første husleietvistutvalget opprettet som en prøveordning i Oslo i 2001. I 2009 ble ordningen permanent. En tvist som kan avgjøres av HTU må behandles der før den kan bringes inn for tingretten, dersom det følger av rettergangslovgivningen at behandling i forliksrådet ellers ville være nødvendig, jfr. Ot.prp.51 (2005-2006). Saker som etter tvisteloven § 6-2 skulle vært behandlet i forliksrådet må behandles i HTU i de kommuner der det er opprettet. Det betyr at forliksrådet ikke kan behandle saker i områder hvor saker kan avgjøres av husleietvistutvalg.

I følge § 1 i forskrift om husleietvistutvalg (28. september 2000, nr. 1020) er HTU et særskilt utenrettslig tvisteløsningsorgan som kan behandle alle typer tvister innen leie av bolig etter husleielovene av 1939 og 1999 i Oslo, Akershus, Hordaland og Sør- og Nord-Trøndelag. Som det fremgår av HTUs årsberetning for 2014 er deres hovedmål å tilby rask, rimelig og kompetent behandling av tvister som gjelder leie av bolig. Den politiske målsettingen er at HTU skal være et lavterskeltilbud som er med å bidrar til at vi får et velfungerende leiemarked. Videre står det i HTU-forskriften § 2 at husleietvistutvalget skal bestå av en leder som fyller kvalifikasjonene som dommer i tingretten, saksledere og utvalgsmedlemmer. I den enkelte sak består utvalget av en nøytral saksleder, ett utvalgsmedlem som representerer leiersiden og ett utvalgsmedlem som representerer utleiersiden. Sakslederen og flere av utvalgsmedlemmene er jurister med husleierett som spesialområde. I følge en undersøkelse utført av Vista Analyse på oppdrag fra KMD i 2013, hvor det ble gjort en evaluering av tvisteløsningen i HTU sammenlignet med behandling i forliksrådet, viste resultatet at partenes rettsikkerhet er bedre ivaretatt i HTU enn i forliksrådet. Årsaken til dette antas å være spesialkompetansen til sakslederne og utvalgsmedlemmene i HTU innen husleierett, samt deres gode kjennskap til leiemarkedet (HTUs årsrapport, 2014).

Etter at HTU mottar begjæring om behandling av klage utnevnes en saksleder som skal forberede saken og eventuelt mekle mellom partene, jfr. forskriften § 5 første ledd. Videre fremgår det av § 5 i forskriften at saksleder skal forkynne klagen for motparten så raskt som mulig, og generelt sørge for rask, prosessøkonomisk og forsvarlig behandling. Motparten har

så anledning til å komme med tilsvaret innen en gitt frist. I følge Hoddevik og Laskemoen (2009) skal saksøkte i sitt tilsvare opplyse om det fremsatte krav fra saksøkeren godtas eller bestrides, eller om det skal gjøres gjeldende innsigelser mot at retten behandler saken. Dette følger av tvisteloven § 9-3.

Tilsvaret bør angi:

- Saksøktes påstand, som angir det domsresultat saksøkte krever.
- Den faktiske og rettslige begrunnelsen for påstanden.
- De bevis som vil bli ført.
- Saksøktes syn på den videre behandlingen av saken.

Etter at fristen for å komme med tilsvare er utløpt skal saksleder avgjøre om man først skal forsøke å få saken løst ved mekling mellom partene, jfr. HTU-forskriften § 7 første ledd. Dersom partene ikke ønsker mekling, eller at mekling har vært forsøkt uten at man har kommet frem til forlik, går saken til avgjørelse. Dette gjelder også dersom innklagede ikke har svart på klagen. Saken avgjøres da på bakgrunn av de opplysninger som er fremkommet under saksforberedelsen. Dersom den innklagede ikke har kommet med tilsvare vil utvalget foreta en vanlig bevisvurdering og legge det mest sannsynlige faktum til grunn for avgjørelsen. HTU har ikke hjemmel for å avsi fraværsavgjørelse slik forlikrådet og de alminnelige domstolene har. I henhold til forskriften § 8 fjerde ledd avgjøres saken ved skriftlig begrunnet flertallsvedtak når utvalget anser saken tilstrekkelig opplyst. Forlik eller avgjørelser fattet i HTU har ifølge forskriften § 9 tredje ledd samme virkning som rettskraftig dom og kan fullbyrdes etter reglene for dommer. Dette innebærer, i følge Parelius og Bragdø-Ellenes (2010), at HTUs avgjørelser er å anse som tvangsgrunnlag i henhold til tvangsl. § 4-1 annet ledd bokstav a. HTUs kjennelser omtales som både avgjørelser og vedtak.

En avgjørelse etter forskriftens § 8 kan overprøves ved direkte stevning til tingretten innen 1 måned etter forkynning, jfr. § 10 første ledd. Dette skjer svært sjelden i følge HTUs årsrapport for 2014. Kun 1,3 % av avgjørelsene i 2013 og 1,5 % av avgjørelsene i 2014 ble anket til tingretten. Som vi har vært inne på tidligere ender rettslige tvister som dreier seg om husleie sjelden opp i de øverste domstoler i Norge. En mulig forklaring kan være at tvistene ofte gjelder mindre pengebeløp og at partene helst vil unngå risikoen for saksomkostninger. Publiserte avgjørelser som gjelder leieforhold kommer følgelig i stor grad fra de nederste rettsinstanser i rettssystemet. Kostnadene for behandling i HTU svarer ett rettsgebyr, jfr. § 14

annet ledd. I dag utgjør dette kr. 1025,-. Dette forskutteres av den part som bringer saken inn for HTU. HTU avgjør hvem som bærer ansvaret for å dekke kostnaden basert på sakens utfall.

I følge Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) er forskjellen mellom HTU og forliksrådet at HTU alltid skal realitetsavgjøre en tvist som ikke forlikes gjennom mekling. HTU har ikke anledning til å innstille saken slik man har i forliksrådet. En annen viktig forskjell er at dersom den innklagede ikke sender tilsvaret eller møter opp til mekling, vil det i forliksrådet avsies fraværdom som innebærer at klager får medhold i sitt krav. I HTU skal utvalgsmedlemmene vurdere saken på bakgrunn av den informasjon som foreligger. De skal legge til grunn sannsynligheten, sakligheten og rimeligheten i saken uansett om innklagede ikke svarer eller møter opp.

HTU fører selv statistikk over mange av de faktorene som undersøkes i denne studien. Dette er krav som følger av mandatet HTU har fått fra KMD. Det antas dog at HTUs statistikk tar utgangspunkt i alle innkomne saker. I nærværende undersøkelse er det som kjent kun de saker som har gått til avgjørelse som er lagt til grunn.

## 2.6 Når en husleietvist oppstår

Som vi har vært inne på tidligere kjennetegnes de fleste leieavtaler av at partene har et sett med plikter som ofte er knyttet til økonomiske sanksjoner dersom de ikke blir oppfylt. Det kan være krav om erstatning, leieavslag, forsinkelsesrenter og omkostninger ved mislighold av husleiebetaling. Det er derfor viktig å ha en klar og tydelig leieavtale som sikrer partenes interesser. Langsether og Sandlie (2006) hevder at konflikter man ofte står overfor i en leietransaksjon kan deles inn i tre typer; (1) uenighet om boligens tilstand, (2) rene interestetvister (utleier vil ha høyest mulig og leietaker lavest mulig leie) og (3) rettstvister (dvs. tvister om hvordan loven skal forstås). De påpeker at det ikke nødvendigvis er slik at økt kompetanse innen husleierett automatisk fører til mindre konflikter. Det er først og fremst ved rettstvister, hvor det er uenighet om hvordan loven forstås, man kan komme opp i unødige tvister på grunn av manglende kunnskap. Som det fremgår av HTUs årsrapport for 2014 er det tvister om erstatning som ligger på klagetoppen på landsbasis, etterfulgt av konflikter knyttet til skyldig husleie. Oppsigelse, uklarheter rundt depositum og heving av leien er også forhold som jevnlig skaper strid.

Når en sak bringes inn for retten må partene alltid nedlegge en påstand. Det innebærer at det må presiseres hva man mener dommen skal gå ut på. Domskonklusjonen kan ikke gå ut over det en part har nedlagt påstand om, jfr. tvisteloven § 11-2 første ledd, men retten kan alltid tilkjenne en part noe mindre enn det han har lagt ned påstand om.

Et prosessuelt spørsmål vil være hvem av partene som har bevisbyrden. Hov (1998) definerer bevisbyrde som et krav om kvalifisert sannsynlighetsovervekt. I det ligger at den som har bevisbyrde må sannsynliggjøre kravet/påstanden med mer enn 50 %.

### **2.6.1 Inndrivelse av pengekrav**

I de fleste leieforhold er utleiers økonomiske krav sikret gjennom depositum eller garanti. Dersom skyldneren ikke oppfyller sitt pengekrav frivillig må kreditor søke å inndrive kravet. Som beskrevet i Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) er utgangspunktet at de alminnelige bestemmelser om gjeldsinndrivelse kommer til anvendelse. Et økonomisk krav kan inndrives utenrettslig eller rettslig. Til denne prosessen kan man enten kan bruke inkassobyrå, eller man kan begjære klage til HTU eller rette søksmål til tingretten for å få dom for kravet. Når det foreligger dom kan man starte tvangfullbyrdelsesprosess etter tvangfullbyrdelsesloven. Rettslig inkasso innebærer at kravet bringes inn for rettsapparatet. Det er derfor ofte inkassobyrå som klager saker inn for HTU på vegne av kreditor.

### **2.6.2 Tvangsfravikelse/utkastelse**

Det er tvangfullbyrdelsesloven som regulerer bestemmelsene rundt tvangsfravikelse (utkastelse) fra leid husrom. Som det fremgår av Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) kan ikke tvangfullbyrdelsesloven fravikes ved avtale. Frem til 1. oktober 2015 ble det ansett som ulovlig selvtekt<sup>1</sup> dersom utleier på egen hånd fysisk fjernet leietaker og dens eiendeler uten leietakers samtykke. Det samme gjaldt dersom utleier indirekte tvang leietaker ut av boligen ved å skifte dørlås eller frakoble strøm- og vannforsyning. Slik selvtekt kunne straffes iht. straffelovens bestemmelser og pådra utleieren erstatningsansvar. I tillegg kunne leietaker kreve å få tilbake tilgang til boligen gjennom midlertidig forføyning jfr. tvisteloven § 34-1. Fra 1. oktober 2015 trådte det i kraft endringer i straffeloven som gjør at forbudet mot selvtekt i leieforhold er borte, jfr. Lilleholt (2015). Utleier har nå i større grad muligheten til å skifte

---

<sup>1</sup> Selvtekt foreligger når noen tar seg selv til rette for å ivareta en reell eller påstått rettighet uten å gå veien om lovlige myndigheter.

lås eller selv å kaste ut leietaker. Det finnes foreløpig ingen rettspraksis etter de nye reglene, så det blir interessant å se hvordan endringen vil fungere i praksis.

For å kunne kreve tvangsfravikelse (utkastelse) av en leietaker må det foreligge et tvangsgrunnlag. Man skiller mellom *alminnelig* tvangsgrunnlag og *særlig* tvangsgrunnlag, og reglene om fravikelse er forskjellig for de to typene tvangsgrunnlag. Iht. tvangsl. § 4-1 kan et *alminnelig* tvangsgrunnlag blant annet være dom fra forliksrådet eller domstolene, eller rettsavgjørelse fra HTU som slår fast at leietaker plikter å fravike boligen. Hva som defineres som *særlig* tvangsgrunnlag fremgår av tvangsl. § 13-2 tredje ledd (bokstav a til e). I henhold til § 13-2 tredje ledd bokstav a) og b) kan utleier slippe å gå veien via rettsapparatet for å få dom for sitt krav dersom man i leiekontrakten inntar særskilt vedtakelse om at leietaker kan kastes ut (utkastelsesklause) ved manglende leiebetingelse og/eller når en tidsbestemt leiekontrakt har utløpt. Det er da avgjørende at leietaker signerer på avtalen, jfr. kjennelse i Rt. 1993.642 (HR-1993-275-K) hvor det ble stadfestet at det ikke forelå grunnlag for utkastelse uten søksmål. Som det fremgår av husll. § 3-4 tredje ledd omfattes også avtalte tilleggssytelser som betaling for vann, varme og elektrisitet som del av leiesummen. En gyldig oppsigelse iht. husll. § 9-7 eller heving fra utleier på bakgrunn av vesentlig mislighold fra leietaker iht. husll. § 9-9, er også definert som særlig tvangsgrunnlag jfr. tvangsl. § 13-2 tredje ledd bokstav c) og d).

Dersom begjæring av tvangsfravikelse fremsettes på bakgrunn av manglende innbetaling av husleie og andre avtalte vederlag (tvangsl. §13-2 bokstav a), kan leietaker unngå utkastelse ved å betale det han/hun er skyldig på oppgjørstidspunktet. Det kan i praksis bety at leietaker kan betale sitt skyldige beløp senest når namsmannen kommer for å fjerne leietaker fra boligen. Dette gir rom for at leietaker bevisst kan utsette betaling i det lengste. Dersom misligholdet fra leietakers side er vesentlig og utleier vil sikre seg at leietaker må fravike eiendommen, vil det være en fordel å begjære heving av leieavtalen og satse på å kunne benytte tvangsl. §13-2 bokstav d) som særlig tvangsgrunnlag fremfor å benytte seg av §13-2 bokstav a), fordi leietaker da ikke har anledning til å «betale seg fri» fra utkastelse. Slikt krav ble fremsatt i Rt.1994.1382 (HR-1994-523-K) hvor leietaker (næring) gjentatte ganger misligholdte betalingsfristene. Utleier varslet derfor heving av leieavtalen på bakgrunn av vesentlig betalingsmislighold iht. tvangsl. § 13-2 tredje ledd bokstav d). Lagmannsretten kom fram til at dette var en systematisk og gjentatt betalingsforsinkelse, og hevingen ble kjent gyldig.

### 3 METODE / UNDERSØKELSESOPPLEGG

I dette kapittelet vil jeg beskrive tilnærmingen jeg har benyttet for å belyse oppgavens problemstillinger og forskningsspørsmål. Kapittelet gir således en presentasjon av metodevalg og fremgangsmåte.

I følge Everett og Furseth (2012) er metode en strategi eller en teknikk man benytter for å løse problemer og komme frem til ny kunnskap. Det handler om hvilken prosedyre man skal benytte for å innhente den informasjon man trenger. Jacobsen (2005) mener at valg av undersøkelsesopplegg vil ha store konsekvenser for undersøkelsens gyldighet (validitet) og pålitelighet (reliabilitet). *Gyldighet* (validitet) vil i følge Wenstøp (2006) si at man måler det man faktisk er ute etter å finne ut, og ikke noe annet. For å oppnå dette må man sørge for at utvalget er representativt for den populasjonen man ønsker å si noe om, og at det man måler eller spør om gir svar på det man egentlig ønsker å vite. Dataenes gyldighet er altså sterkt avhengig av hvilken kilde de kommer fra. At undersøkelsen er *pålitelig* (reliabel) betyr at resultatene er til å stole på, og innebærer at man vil få tilnærmet samme resultat dersom man foretok undersøkelsen en gang til. Wenstøp (2006) hevder at gyldighet er viktigere enn pålitelighet i utvalgsundersøkelser, da for eksempel 1000 tilfeldige utvalgte er bedre enn 500 000 utvalgte som ikke er representativ. Man bør derfor kartlegge hvilket design undersøkelsen skal ha før man velger hvilken metode man skal benytte. Jacobsen (2005) skiller blant annet mellom dimensjonene intensive (dype) og ekstensive (brede) design, samt beskrivende og forklarende design. Hvilken dimensjon som vil egne seg best er avhengig av type problemstilling, undersøkelsens fokus, antallet enheter som skal undersøkes og om det man måler er generaliserbart. Ved valg av design må man også ta stilling til hva slags informasjon man skal samle inn. Dette legger føringer for om man bør velge en kvalitativ eller kvantitativ metode.

*Kvalitativ metode* er empiri i form av ord. Denne metoden bør man benytte hvis man ønsker nyanserte beskrivelser av hvordan mennesker forstår og fortolker en situasjon, eller dersom man ønsker å gå i dybden på et fenomen. Den kvalitative forskningen kan for eksempel utdype de kvantitative funnene og gi en bedre forståelse av årsakene bak dem. Metodene som benyttes er som regel ustrukturerte intervju, deltagende observasjon eller studier. Det er et begrenset antall enheter som blir undersøkt. Kvalitativ tilnærming er mer åpen enn kvantitativ.



*Kvantitativ metode* er empiri i form av tall. Enten naturlige tall, eller ord som omformuleres til tallkoder. Slike metoder egner seg når man ønsker å beskrive omfanget eller hyppigheten av et fenomen, eller når man skal undersøke mange enheter for å generalisere til en større populasjon. Metodene som benyttes er som regel spørreundersøkelser, teoristudier eller statistiske analyser. Arbeidsformen er mer strukturert enn ved kvalitativ metode. Kvantitative analyser dreier seg ofte om å identifisere statistiske sammenhenger mellom variabler.

For å belyse de problemstillingene jeg har valgt å forske på var jeg avhengig av et stort datamateriale. Hensikten med studien er å beskrive fenomener eller sammenhenger. Oppgaven er derfor avgrenset til å fokusere på mengde og bredde for å få et så generaliserbart resultat som mulig. Undersøkelsen er således basert på et ekstensivt og deskriptivt (beskrivende) design. Som Jacobsen (2005) beskriver, egner ekstensive undersøkelser seg spesielt godt dersom man ønsker å kartlegge sammenhenger mellom ulike forhold og få en relativt presis beskrivelse av omfanget av et fenomen. Det innebærer, som vi vil se i analysedelen, at undersøkelsen ikke avdekker kausale årsakssammenhenger.

Med dette undersøkelsesdesignet som utgangspunkt ble kvantitativ metode ansett som den best egnede metoden for å finne svar på oppgavens problemstillinger.

Når det gjelder strategi for innsamling av data skiller man ofte på induktiv og deduktiv tilnærming. En *deduktiv* tilnærming vil si at man først skaper seg noen holdninger, forventninger eller antagelser om det man skal undersøke, for så samle inn empiri for å se om forventningene stemmer overens med virkeligheten eller om de må forkastes. Svakheten med en slik tilnærming er i følge forskere som er kritiske til denne metoden, at forskeren lett kan overse annen viktig informasjon enn akkurat den informasjonen forskeren finner relevant. Kritikerne mener det er en tendens til at forskeren kun leter etter den informasjonen som støtter opp om de forutinntatte holdningene og forventningene i følge Jacobsen (2005). Ved en *induktiv* tilnærming har forskeren et åpent sinn uten forutinntatte antagelser. Mange kritikere mener det er urealistisk å tro at forskeren klarer å være 100 % objektiv.

Min bakgrunn for å skrive denne oppgaven er antagelser om at det finnes visse sammenhenger mellom ulike variabler og de tvister som oppstår. Undersøkelsen må derfor sies å ha en deduktiv tilnærming.

Når man har et stort datagrunnlag vil det være umulig å undersøke alle enheter i populasjonen. Man kan da foreta et utvalg eller en stikkprøve fra populasjonen. I følge Løvås (2013) er det bærende prinsipp i statistikkfaget at man kartlegger data fra et utvalg, for deretter å uttale seg om en hel populasjon. Man må således være bevisst på at en

utvalgsundersøkelse kun har utsagnskraft overfor den populasjonen den representerer. På grunn av ulike typer usikkerhet knyttet til slike undersøkelser vil man aldri kunne si med 100 % sikkerhet at resultatene gjelder for hele populasjonen. Kvalitet på data og størrelse på utvalg er avgjørende for hvor sikkert resultatet er. I kvantitative studier foregår utvelgelsen av data forut for datainnsamlingen.

Populasjonen i denne studien er alle saker som går til *avgjørelse* hos HTU Sør- og Nord-Trøndelag. Da det ville vært meget tidkrevende og nærmest umulig å gjennomgå alle disse sakene, har jeg foretatt et utvalg der jeg (med bistand fra HTU Trondheim) plukket ut alle saker som har gått til avgjørelse i 2013 og 2014. Vi vil komme nærmere inn på dette i punkt 3.1.

I følge Wenstøp (2006) gjør man stort sett to typer observasjoner ved kvantitative undersøkelser – det er målinger og tellinger. Målinger foregår ved at man registrerer verdier på naturlige skalaer, som ordinalskala eller intervallskala. Tellinger foregår ved at man registrerer eller observerer antall i ulike kategorier. Valg av metode avhenger dermed av hvilke data man har og hvilket målenivå de er på, det vil si om det er data i form av tellinger, rangeringer eller målinger. Målenivået sier noe om den informasjonsmengde man kan få ut av en variabel i følge Jacobsen (2005). Som vi vil komme nærmere inn på i beskrivelsen av mitt undersøkelsesopplegg i kapittel 3.1, er observasjonene i denne undersøkelsen kategoriske verdier på nominalskala.

### **Metodetriangulering**

Det er ikke slik at det er klare definerte skiller mellom ulike undersøkelsesopplegg, og ofte vil det være hensiktsmessig å kombinere flere metoder og elementer fra ulike typer design i samme forskningsprosjekt. Dette kalles metodetriangulering. Jacobsen (2005) mener at metodetriangulering kan bidra til å øke gyldigheten og påliteligheten, og at man ideelt sett ofte vil komme nærmere forskningsidealet ved slik metodetriangulering.

Tanken i denne oppgaven var i utgangspunktet å supplere den kvantitative undersøkelsen med en kvalitativ undersøkelse i form av intervju av tvisteløsere hos HTU, dersom det viste seg å være saker eller variabler som skilte seg ut fra normen. Dette ved å gå dypere inn i materien i disse sakene for å se på mulige forklaringsvariabler. Hensikten med disse intervjuene ville være å få en større forståelse av hvorfor saker havner i rettssystemet, hvordan saker utvikler seg etter at de kommer inn hos HTU, hvilke saker som er enkle og vanskelig å løse, og høre de ansattes tanker rundt hva man som utleier kan gjøre for å redusere risikoen for at tvister

oppstår. I samråd med veileder og andre fagpersoner kom jeg frem til at det, på grunn av den store mengden data i mitt utvalg, ikke var behov for ytterligere undersøkelser enn den kvantitative undersøkelsen. Datamaterialet anses som stort nok til at resultatene vil være både gyldige og pålitelige, samtidig som de kan generaliseres.

I følge Løvås (2013) vil et stort antall observasjoner kunne gi et svært nøyaktig anslag for sannsynlighet.

### 3.1 Mitt undersøkelsesopplegg / datainnsamlingen

Formålet med denne oppgaven er å finne ut av hva som kjennetegner tvister som avgjøres av HTU og hva som påvirker utfallet, i håp om å kunne avdekke risikofaktorer som bidrar til at tvister oppstår. For å kartlegge dette er det, som tidligere nevnt, innhentet nødvendig informasjon gjennom en kvantitativ undersøkelse. Kort oppsummert ser mitt undersøkelsesopplegg slik ut:

1. Teorigjennomgang
2. Innhenting av data hos HTU
3. Gjennomlesing av 334 avgjørelser
4. Registrering, kategorisering og telling av data
5. Analyse av data
6. Diskusjon av resultater

Den første utfordring man kan risikere å støte på ved innsamling av data kan være tilgjengeligheten. For å være sikker på at jeg skulle få tilgang til datamaterialet jeg trengte for å utføre undersøkelsen, tok jeg allerede i april 2015 kontakt med leder av HTU i Trondheim, Geir Morten Løkken. Han kunne bekrefte at HTU var positiv til å bidra med informasjon og data mot at hensynet til personvern og taushetsbelagt informasjon ble ivaretatt. Da jeg fikk denne bekreftelsen gikk jeg i gang med å finne teori og faktaopplysninger innen fagfeltet. I letingen etter faglitteratur benyttet jeg først og fremst Bibsys og Oria, men tok også utgangspunkt i referanselister i tidligere oppgaver og rapporter. Faktaopplysningene hentet jeg fra både nettsider, brosjyrer, årsrapporter og andre offentlige utredninger.

Parallelt med teorigjennomgangen hadde jeg dialog med HTU om utlevering av datamaterialet. I samråd med Løkken besluttet jeg å hente ut alle *avgjørelser* hos HTU Sør- og Nord-Trøndelag for perioden 2013 og 2014. Dette ble vurdert til å være et representativt utvalg for å få et gyldig og pålitelig resultat. Saker som er *forlikt* ved megling er, som tidligere

nevnt, ikke tatt med i utvalget. At det kun er saker som har gått til avgjørelse som er medtatt innebærer at resultatene sier noe om de saker som ligger til grunn for rettspraksis.

For å finne informasjonen jeg ønsket å kartlegge var jeg avhengig av å få tilgang til leiekontrakten som tilhørte den enkelte sak, i tillegg til selve vedtaket. Hvert enkelt vedtak ble sammen med kontrakten scannet inn av HTU som ett samlet dokument. Fra HTU fikk jeg så overlevert 231 avgjørelser for 2013 og 161 avgjørelser for 2014. Dette utgjør til sammen 392 saker. I HTUs årsrapport for 2014 står det at de foretok 272 avgjørelser i 2013, og 174 avgjørelser i 2014. I følge Løkken skyldes dette avviket en forskyvning av registreringen og nummereringen av saker mellom årstall.

Som det fremgår av HTUs årsrapport for 2014 hadde Trondheim kommune en ekstraordinær saksavvikling i 2013, noe som førte til en uvanlig stor saksmengde hos HTU dette året.

Av de sakene jeg fikk oversendt var 78 avgjørelser innbragt av offentlig utleier i 2013, mot 13 avgjørelser i 2014. Utvalget i undersøkelsen er derfor korrigert for denne skjevheten. Dette er gjort ved at det er trukket ut 58 tilfeldige saker innbragt av Trondheim kommune, slik at det i datagrunnlaget for 2013 er 20 saker fra offentlig utleier. Dette bidrar til å gi et mer gyldig resultat. Etter korrigeringen endte utvalget opp på 334 saker samlet for begge år.

Etter at datainnsamlingen var gjennomført gikk jeg i gang med å lese gjennom alle de 334 sakene, og foretok fortløpende en strukturert registrering av all relevant informasjon om hver enkelt sak i et systematisk oppsett i Excel. I Excel-arket er hver sak registrert som en observasjonsenhet jeg ønsker å si noe om, og de forhåndsdefinerte fenomenene jeg ønsker å måle er definert som ulike variabler. Hver observasjonsenhet (y) er oppført på hver sin rad i excelarket, mens variablene (x) har hver sin kolonne. Variablene er så inndelt i navngitte kategorier og er ikke ordnet i forhold til hverandre. Jeg har registrert hvilken kategori de ulike observasjoner tilhører og deretter tildelt hver observasjon en tallkode basert på grupperinger, eksempelvis: privat utleier = 1, utleiefirma = 2, offentlig utleier = 3.

Etter fullført registrering har jeg foretatt telling av hvor mange observasjoner som har falt i hver kategori og i hver kategorikombinasjon der jeg har sammenstilt flere variabler. Dette betyr at det i denne undersøkelsen er snakk om kategoriske variabler på en nominalsкала, som i følge Wenstøp (2006) er det laveste målenivået i den statistiske verden. Det innebærer at kategoriene er likestilte, og at én kategori ikke er høyere eller bedre enn en annen. De kan altså ikke rangeres. Nominalsкала kan sies å være en liste med kategorier som grupperer observasjonene.

Før jeg startet på analysen av undersøkelsen hadde jeg planlagt å utføre korrelasjonsanalyse for å se om det fantes et mønster av sammenhenger. Korrelasjon er et mål på styrken og retningen på den lineære avhengigheten mellom to variabler. Svakheten med å bruke korrelasjon er at metoden forutsetter at variablene er på intervall- eller forholdstallsnivå (Wenstøp 2006). I og med at tallene i denne undersøkelsen er på nominalskealanivå ble ikke korrelasjon aktuelt som analyseverktøy, og valget falt på telling av observasjoner.

Underveis i undersøkelsen ble variabler både eliminert og lagt til, som følge av at jeg oppdaget at ikke alle ga fornuftig informasjon, eller at det dukket opp idèer til nye variabler jeg ønsket å undersøke etter hvert som jeg tilegnet meg kunnskap om sakene. Med så mange saker og så mye informasjon som datagrunnlaget inneholder kunne man ha undersøkt flere variabler enn det som er valgt i denne undersøkelsen, men på grunn av tidsaspekt og omfang måtte jeg avgrense det til å ta med de mest interessante og relevante variablene for problemstillingene.

De variablene jeg har valgt å måle for hver observasjonsenhet er som følger:

1. Geografisk område
2. Hvilken part har innbragt saken
3. Type utleier
4. Type leietaker
5. Prosessfullmektig utleier
6. Prosessfullmektig leietaker
7. Sakstype, herunder:
  1. Skyldig leie
  2. Erstatning
    1. Erstatningskravets størrelse
    2. Tilkjent erstatningsbeløp
  3. Irregulært depositum
  4. Oppsigelse
  5. Heving
  6. Leieavslag
  7. Frigivelse av depositum
  8. Fastsetting av leiepris
  9. Ugyldige avtalebetingelser
8. Tilsvar
9. Motkrav
10. Type kontrakt
11. Medhold klager
12. Hvilken part fikk medhold
13. Standardkontrakt fra
14. Kjønn leietaker
15. Alder leietaker
16. Tidsbestemt / tidsubestemt kontrakt

17. Ugyldig tidsbegrensning
18. Oppsigelsestid
19. Type bolig
20. Grad av møblering
21. Dyrehold
22. Utvidet vedlikeholdsplikt leietaker
23. Type sikkerhet
24. Type depositumskonto
25. Utkastelsesklausul
26. Leieforhold opphørt

Det er i mange saker stilt motkrav fra innklagede, men dette er ikke medregnet i hvilke krav som er stilt i HTUs avgjørelser. Det er kun klagers krav som er registrert.

Registreringsskjemaet følger som vedlegg til oppgaven.

De absolutte tallene som er registrert for hver enkelt kategori er omregnet til prosentvise fordelinger som fremstilles i tabeller og diagrammer i kapittel 4.2 og 4.3. Funnene presenteres både i form av univariate analyser der én og én variabel fremstilles, og i form av bivariate analyser der samvariasjon mellom to ulike variabler presenteres. Bivariat samvariasjon oppstår, i følge Jacobsen (2005), når en verdi på én variabel går systematisk sammen med en verdi på en annen variabel.

### 3.2 Kritisk vurdering av undersøkelsen

I følge Jacobsen (2005) finnes det ingen fasit på hva som er den beste metoden, det må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Uansett hvilken forskningsmetode man bruker er det viktig å være bevisst på hvilke svakheter metoden kan ha knyttet til de resultatene man får ut av den, og hvilke undersøkelseeffekter som kan «forstyrre» resultatene. Det kan for eksempel være muligheter for at resultatene man kommer frem til faktisk er skapt av undersøkelsen. Av den grunn bør man vurdere i hvilken grad resultatet av undersøkelsen skyldes metoden (metodologiske forklaringer), eller om resultatet er et riktig bilde av virkeligheten (substansielle forklaringer). Det vil kunne si noe om undersøkelsens gyldighet og relevans, samt pålitelighet og troverdighet. Måler man det man faktisk ønsker å måle, og har det man måler relevans? Kan man stole på at resultatene gir et korrekt bilde av virkeligheten? For å avdekke dette bør man, i følge Jacobsen (2005), først foreta en kritisk vurdering av *utvalget av enheter*. Det innebærer at man må stille spørsmål ved om man har observert de riktige enhetene og om disse har formidlet sann informasjon. Deretter bør man foreta en

kritisk gjennomgang av analysefasen der man vurderer om *kategoriseringen* som er foretatt gjenspeiler dataene, og om de *sammenhengene og forklaringene* man mener finnes er reelle, eller om de er konstruert av undersøkelsen eller forfatteren/forskeren. Det vil i denne sammenheng også være nyttig å stille spørsmål ved om det er viktig og relevant informasjon undersøkelsen *IKKE* får frem.

Løvås (2013) peker på viktigheten av å gjøre en grundig jobb med fortolkningen av data i statistiske analyser. Han fremhever fire vanlige feilkilder som man bør være oppmerksom på:

1. Svak representativitet
2. Dårlige spørsmål/hypoteser
3. Overfortolkning av resultatene
4. For grunn analyse

For å kontrollere *gyldigheten* av resultatene i denne oppgaven har jeg stilt meg selv følgende spørsmål:

«*Er undersøkelsesopplegget som er valgt egnet til å belyse de problemstillinger jeg ønsker å undersøke?*» «*Kan det som er funnet overføres til andre sammenhenger?*»

Videre har jeg, for å kontrollere *påliteligheten* av resultatene i oppgaven, stilt meg selv følgende spørsmål:

«*Kan undersøkelsesopplegget jeg har valgt ha påvirket resultatene jeg har kommet frem til?*» «*Kan man stole på de data som er samlet inn?*»

#### Utvalg av enheter:

Målet med selve undersøkelsen er å komme frem til funn som kan generaliseres. Å generalisere vil si at det man finner blant mange enheter kan overføres med stor sikkerhet til andre tilsvarende enheter som ikke undersøkes (Jacobsen 2005). For å kunne generalisere kreves det en viss mengde av de case eller fenomen som undersøkes. Datagrunnlaget i denne undersøkelsen (334 saker) vurderes til å være stort nok til å kunne generalisere funnene.

Som både Jacobsen (2005) og Wenstøp (2006) poengterer er dataenes kilde og kildenes evne til å gi riktig informasjon om det man undersøker avgjørende for dataenes gyldighet. Dataene som ligger til grunn i utvalget for denne undersøkelsen er arkiverte saksdokumenter som kommer direkte fra HTU, som er primærkilden. At det spesifikt er valgt å hente ut kun avgjørelser og ikke forlik, og at resultatene bygger på rettspraksis, gjør at dataene anses for å

være kvalitetssikret. Kilden antas å ha god kunnskap om emnet, det er en seriøs aktør som er til å stole på, og kilden antas å ikke ha motiver for å lyve.

Som påpekt i kapittel 1.3 er ulempen med undersøkelsen at den ikke avdekker hvorvidt det eksisterer geografiske forskjeller mellom HTUs avdelinger. En svakhet ved utvalget er således at man ikke kan måle om undersøkelsens resultater er representativ for alle HTUs avdelinger. Et annet usikkert moment som følger av undersøkelsen er hvorvidt resultatene er representativ også for saker som forliktes ved meglings hos HTU. Det kan tenkes at det nettopp er spesielle faktorer som gjør at de sakene som går til avgjørelse faktisk har gått i den retningen, og ikke blitt avgjort ved forlik.

Disse to ovennevnte fenomenene kan være interessant å undersøke i videre forskning.

Utvalget som er plukket ut hos HTU Trondheim vurderes å være tilfeldig da det ikke foreligger forhold som skulle tilsi at man ville ha fått et annet resultat dersom man hadde valgt saker fra andre år.

#### Kategorisering:

Underveis i registreringen ble det oppdaget at flere av sakene hadde mangelfulle kontrakter. Enten ved at enkelte sider manglet, at informasjon var tvetydig eller at informasjon ikke var utfylt/oppgitt. Det går blant annet ikke frem i alle saker hvor gammel leietaker er, om boligen ligger i utleiers hus, eller om boligen er møblert eller ikke. Av denne grunn er det enkelte resultat i undersøkelsen som ikke kan fastslås med sikkerhet.

En potensiell feilkilde i undersøkelsen kan være registreringsfeil. Med gjennomgang av et så stort datamateriale med så mange variabler, kan det forekomme feil i registreringen og i kodingen av variablene. Eksempel på dette er at det kan være ulik benevnelse på like variabler.

En annen faktor som kan gi utslag på resultatene er definisjonen på for eksempel møblert, delvis møblert og ikke møblert leieobjekt. Hvilken kategori faller umøblerte leieobjekter, men med hvitevarer i? Noen vil kanskje krysse av for ikke møblert i kontrakten, mens andre vil krysse av for delvis møblert.

En annen feilkilde kan være at det i praksis er utøvd en annen handling enn det som står i kontrakten. Eksempelvis kan det stå i kontrakten at depositum skal betales inn før leieforholdet starter, men ut ifra sakens innhold kan det i flere slike tilfeller se ut til at depositum ikke er blitt betalt inn som avtalt, og at leietaker likevel har fått flytte inn.

Likeså kan det i kontrakten stå at depositum skal betales inn på særskilt depositumskonto,



men ut i fra sakens dokumenter kan de se ut til at depositum er blitt betalt inn på utleiers konto. Dette er forhold som kan føre til inkonsekvent registrering av observasjoner, og derav gi utslag i undersøkelsens pålitelighet.

#### Vurdering av funn og resultater:

Når det gjelder presentasjonen av funn og analyser i kapittel 4 så er dette en komprimert versjon av detaljer og mangfold. Utfordringen kan være å få riktig presentasjon av dataene og svarene kan få en annen mening når de blir tatt ut av sammenhengen. Det er derfor foretatt kritiske vurderinger av de resultater som fremgår av analysen før publisering.

Som tidligere nevnt, kan det være avvik mellom det som er avtalt i kontrakten og det som faktisk er utøvd. Dette kan ha gitt enkelte resultat et noe skjevt bilde, og det vil være vanskelig å gi et entydig svar på hvordan virkeligheten egentlig er. Men, det er for så vidt et interessant funn i seg selv, det at mange ikke forholder seg til kontraktens bestemmelser.

Fordelen med et slikt dokumentstudie er at respondentene ikke har mulighet til å påvirke informasjonen som er innhentet. Datamaterialet er faktiske opplysninger. De elementene som kan ha påvirket resultatet av undersøkelsen er kilden som har utlevert dataene, og forskeren/forfatteren som har tolket dataene.

Som man vil se er fokuset i analysen mer utleier-orientert enn leietaker-orientert. Dette skyldes først og fremst at det er stor overvekt av utleiere som klager inn saker, og at det derav i en stor del av analysene er få data på leietaker. Det er som tidligere nevnt kun klagers krav som er medregnet i undersøkelsen. Motkrav er ikke medtatt i tellingene. Men det kan også være et resultat av at undertegnede, som selv jobber med utleie av bolig, har «utleier-brillene» på.

#### **Kan undersøkelsen være representativ for det generelle leiemarkedet?**

Det hadde vært meget interessant å kunne måle undersøkelsens resultater mot det generelle leiemarkedet, men som vi vil se i neste kapittel eksisterer det i følge (SSB) ikke noe offentlig register over utleieboliger eller leietakere i Norge. I den siste folketellingen utført av SSB i 2011 fremgår det hvor mange utleieboliger det finnes i Norge, men det finnes ingen oversikt over hvem som eier disse. I Leiemarkedsundersøkelsen, som også utføres av SSB, får man dog en oversikt over fordelingen av type utleiere i markedet, men disse er ikke knyttet opp mot type bolig. Dette gjør det vanskelig å måle resultatene av undersøkelsen opp mot det

totale leiemarkedet i Norge, og man kan således ikke påstå at resultatene er generaliserbar for det generelle leiemarkedet. Hadde slik informasjon og statistikk om det totale leiemarkedet vært kjent kunne man ha lagt til grunn størrelsesforholdet i forhold til prosentuell andel saker i HTU. Videre kunne man ha målt størrelsen og omfanget på utleieboliger til de ulike typer utleierne for å kunne si noe om deres forholdsmessige andel av saker i HTU. Skulle man kunne generalisere resultatene overfor hele leiemarkedet måtte man også ha hatt tilgang til alle leieavtaler, da det kan være at spesielle typer kontrakter eller betingelser gjør at saker havner hos HTU.

### 3.3 Forskningsetikk

I samfunnsvitenskapelig forskning inngår som regel mennesker i de fleste undersøkelser. Det finnes derfor noen etiske kjøreregler for å ivareta personvernet og sikkerheten til de menneskene som blir undersøkt. I følge Jacobsen (2005) står det grunnleggende humanistiske perspektivet til Immanuel Kant «man skal ikke skade andre, eller ville dem vondt» sentralt i nyere forskningsetikk. Man må hele tiden vurdere de gevinstene man kan oppnå gjennom forskningen, opp mot de problemene respondenten kan oppleve. Dette kalles konsekvenslogikk. Dagens forskningsetikk er basert på tre grunnleggende krav:

*Informert samtykke* – innebærer at den som skal undersøkes deltar frivillig i undersøkelsen og at vedkommende får tilstrekkelig informasjon om undersøkelsens hovedhensikt og hvordan resultatene skal benyttes, slik at vedkommende har kompetanse til å kunne ta valget om å delta eller ikke.

*Krav på privatliv* – krav om anonymitet og konfidensialitet må vurderes ut fra hvem man undersøker og hvor følsom informasjonen er. Jo lenger inn i privatlivet forskeren beveger seg, desto sterkere tiltak må iverksettes for å sikre privatlivets fred. Det innebærer at man i størst mulig grad må sikre at det ikke er mulig for utenforstående å identifisere enkeltpersoner i et datamateriale.

*Krav på å bli korrekt gjengitt* – at svar gjengis i riktig sammenheng og at de får den faktiske mening.

Informert samtykke er ikke et krav dersom man studerer arkiver eller dokumenter, eller gjør sekundæranalyser av eksisterende data i følge Everett og Furseth (2012).

Det er vurdert dithen at det ikke var nødvendig med informert samtykke ved gjennomgang av avgjørelsene i HTU. Ved intervju av ansatte hos HTU ville det derimot vært nødvendig.

Lov om behandling av personopplysninger (LOV-2000-04-14-31) regulerer de plikter man har til å overholde personvern og anonymitet. Dersom dataene ikke er anonyme må man søke konsesjon hos Datatilsynet. Er man i tvil om undersøkelsen er konsesjonspliktig eller ikke, kan man melde prosjektet til NSD (Norsk Samfunnsvitenskapelig Datatjeneste).

I følge Jacobsen (2005) innebærer anonymitet at det skal være umulig å koble informasjon med opplysninger om enkeltpersoners identitet. Konfidensialitet betyr at det er praktisk mulig å identifisere enkeltpersoner, men at den som gjennomfører undersøkelsen garanterer at personopplysninger ikke blir spredt eller at man i presentasjonen av resultatene garanterer at det blir iverksatt tiltak for å hindre at andre kan identifisere enkeltpersoner.

Jeg anser at undersøkelsesopplegget i denne oppgaven ivaretar anonymitet ved at all informasjon er kodet, og har i samråd med fagpersoner på NTNU vurdert det dithen at det ikke var nødvendig å søke konsesjon eller melde undersøkelsen til NSD.

## 4 FUNN OG ANALYSE AV TALLMATERIALE

I denne delen av oppgaven vil vi ta fatt på undersøkelsen og presentere dens funn og resultater. Presentasjonen er todelt – først fremstilles kjennetegn som belyser problemstilling 1, så sammenstilles ulike variabler for å se om det er faktorer som påvirker utfallet av sakene for å finne svar på problemstilling 2. Som bakgrunn for undersøkelsen vil det først presenteres relevante faktaopplysninger om leiemarkedet.

### 4.1 Faktaopplysninger

Det finnes en rekke brosjyrer og informasjonssider på internett hvor man kan finne råd og veiledning om hvordan man skal forholde seg til husleielovens bestemmelser. Det anses således ikke som noe problem for utleiery og leietakere å tilegne seg kunnskap om emnet husleierett. Hvorfor er det da slik at HTU mener at partenes manglende kunnskap er den største årsaken til at tvister oppstår? Kan det tenkes at utfordringen ligger i at partene ikke tar seg tid til, eller har interesse av, å sette seg inn i all den informasjonen som foreligger? Kan det videre tenkes at mange ikke klarer å sortere hvilken informasjon man finner hvor? I mange tilfeller er det nok først når et problem eller en tvist oppstår man oppsøker informasjon om lovbestemmelser og rettigheter. Hadde man derimot satt seg inn i dette i forkant av avtaleinngåelse kan det tenkes at en del uenigheter kunne vært unngått.

Som man vil se i den følgende presentasjonen av funn, er det stor overvekt av private utleiery og leietakere i de sakene HTU behandler. Via media kan man få inntrykk av at mange private utleiery har en utleiebolig man leier ut på si. Med det store boligpresset som har funnet sted i de siste årene, spesielt i de store byene, har mange privatpersoner øynet en mulighet for ekstra inntekt ved enten å investere i en ekstern utleiebolig eller innrede en separat utleieenhet i egen bolig. Det kan tenkes at mange av disse ikke har inngående kompetanse på husleierett.

Kanskje er det nettopp derfor det er en stor overvekt av private utleiery representert i sakene som HTU behandler? Eller gjenspeiler andelen det generelle leiemarkedet?

Årsakssammenhenger vil vi, som tidligere nevnt, dessverre ikke få svar på i denne oppgaven, men vi vil likevel søke å finne ut om manglende kunnskap er en medvirkende faktor, slik HTU skriver.

### 4.1.1 Standardavtaler

Selv om husleieloven i utgangspunktet er ufravikelig har flere interesseorganisasjoner som Huseiernes Landsforbund (HL), Forbrukerrådet, Jusshjelpe, Leieboerforeningen og Norges Huseierforbund utarbeidet standardavtaler som partene kan bruke ved inngåelse av husleieavtale. Dersom avtalen er utarbeidet av en organisasjon som «representerer» en av interessepartene kan dette ofte påvirke avtalens utforming. Man bør derfor være oppmerksom på at slike standardavtaler kan være ubalanserte til fordel for den ene parten når det gjelder de delene av husleieloven som tillater avtalefrihet. Jusshjelpas leiekontrakt har for eksempel ingen utkastelsesklausul som gjør at leiekontrakten kan benyttes som særlig tvangsgrunnlag ved mangelfull betaling av husleie. Det innebærer at utleier først er nødt til å få dom for sitt krav før han kan begjære tvangsfravikelse. Ulempen med slike standardavtaler er at de lett kan tenkes å inneholde vilkår som passer dårlig i de ulike konkrete tilfeller i følge Hov (1998). Eckhoff og Helgesen (2001) definerer standardavtaler som mønstre som regelmessig blir brukt ved inngåelse av avtaler, men som i seg selv ikke har noen bindende virkning. Fordelene ved slike standardkontrakter er i følge Eckhoff og Helgesen (2001) at man sparer tid og unngår konflikter. Om dette er tilfelle vil vi se nærmere på i analysedelen.

### 4.1.2 Boligstatistikk

Hvert 10. år gjennomfører Statistisk sentralbyrå (SSB) en landsomfattende folke- og bolig telling. Den gir et bilde av hvordan Norges befolkning bor. Det er dog knyttet stor usikkerhet til statistikken og kategoriseringen som er brukt, og det tyder på at det kan være store feilkilder knyttet til disse tellingene i følge Wyller (2009).

I henhold til Folke- og bolig tellingen som sist ble utført av SSB i 2011 ser vi av tabell 1 at det er 2 205 191 bebodde boliger i Norge. Av disse er det ca. 503 000 som leies ut. Omlag 23% av husstandene i Norge bor altså i en leid bolig. Den største andelen utleieboliger er hus (37 %) etterfulgt av bolig i boligblokk (29%). Om utleiebolig i utleiers hus (type sokkelleilighet e.l.) inngår i kategorien hus går ikke frem av undersøkelsen, men i mangel av andre bedre alternative kategorier legges det til grunn at dette inngår.

**Bebodde boliger, etter type eierskap, bygningstype og bruksareal. 2011. Antall og prosent<sup>1</sup>**

	I alt	Antall			Prosent		
		Boligen eies		Boligen leies	Boligen eies		Boligen leies
		Selveier alene eller gjennom sameie	Gjennom brl eller aksjeselskap		Selveier alene eller gjennom sameie	Gjennom brl eller aksjeselskap	
<b>I alt</b>	<b>2205191</b>	<b>1385741</b>	<b>316767</b>	<b>502683</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
							23,0 %
<b>Bygningstype:</b>							
Enebolig	1166721	974931	5463	186327	70,4 %	1,7 %	37,1 %
Tomannsbolig	201865	134038	11918	55909	9,7 %	3,8 %	11,1 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	260860	126841	76404	57615	9,2 %	24,1 %	11,5 %
Boligblokk	500938	135923	217729	147286	9,8 %	68,7 %	29,3 %
Bygning for bofellesskap og annen bygningstype	74807	14008	5253	55546	1,0 %	1,7 %	11,0 %

<sup>1</sup>Som bebodde boliger regnes alle boliger med registrert bosetting ifølge folkeregisteret

Tabell 1: Boligtype fordelt på type eierskap

Kilde: SSB

### Leiemarkedsundersøkelsen (LMU)

SSB har siden 2006 utgitt en årlig leiemarkedsundersøkelse som er den offisielle husleiestatistikken i Norge. Fra 2012 har undersøkelsen blitt mer omfattende og publiseres med mer detaljerte leieestimer med hensyn til geografi og boligstørrelse enn tidligere. I følge HTU gir leiemarkedsundersøkelsens «tabell for predikerte husleier 09897» det mest egnede statistiske grunnlaget for å fastsette gjengs leie. HTU benytter derfor denne som grunnlag i saker hvor leietaker og utleier ikke kommer til enighet om regulering av husleie til gjengs nivå jfr. husll. § 4-3.

Svakheten med undersøkelsen er at den foretar grove geografiske inndelinger innad i byer. I Trondheim for eksempel deler den kun inn i to geografiske soner, hvor Midtbyen og Østbyen er én sone – og Lerkendal og Heimdal er den andre sonen. Dette er bydeler med betydelig størrelse og innenfor den enkelte sone må det antas å være store prismessige variasjoner. Man bør derfor foreta en konkret vurdering og priskorrigerings for beliggenhet i sonen.

I tillegg til prisstatistikk viser LMU også oversikt over typer utleiere. I undersøkelsen for 2015 kan man se følgende fordeling av type utleiere i Trondheim for 2013 og 2014:

	2013	2014
	Utleiere	Utleiere
<b>Trondheim</b>		
Slekt/venner/arbeidsgiver/andre	8,5	7,6
Annen privat person	44,6	49,4
Privat gårdeier/gårdselskap	27,9	25,1
Kommune	7,4	6,8
Studentsamskipnad/studentstiftelse	11,7	11,1

*Kilde: SSB – Leiemarkedsundersøkelsen 2015*

*Tabell 2: Type utleier*

Sandlie og Grødem (2013) har utarbeidet en rapport basert på Folke- og bolig tellingen 2011 og Levekårsundersøkelsen EU-SILC 2012, hvor det blant annet fremgår at det er de private utleierne som dominerer i det norske leiemarkedet med en andel på ca. 74 %. Stat- og kommune står for ca. 13 % av leieboligene, og utleiefirma og -organisasjoner ca. 14 %. Sammenligner man dette med tallene i tabell 2 ser det ut til at Trondheim skiller seg noe ut fra gjennomsnittet på landsbasis med flere utleiefirma og færre private og offentlige utleiere.

Videre i sin rapport presenterer Sandlie og Grødem (2013) den typiske leietaker som en ung enslig person i 20-årene med forholdsvis lav inntekt, og at leieboerandelen synker med både økt alder og økt inntekt. De viser til at trenden i det generelle leiemarkedet er økt kortsiktighet og flyktighet, og mener dette skyldes at en stor del av leietakerne benytter leiemarkedet i en overgangsfase i livet. For eksempel i studietiden, ved midlertidige ansettelse eller i tiden rett etter et samlivsbrudd.

#### **4.1.3 Tall fra HTU**

I HTUs årsrapport for 2014 fremgår det at HTU behandlet totalt 1516 saker i 2013, mens det i 2014 ble behandlet 1490 saker på landsbasis. I Trondheim kom det inn 353 saker i 2013, mens det i 2014 kom inn 264 saker. Årsaken til den store forskjellen i Trondheim er, som nevnt i metodekapittelet, at Trondheim kommune hadde en ekstraordinær saksavvikling i 2013. Dette gjorde store utslag i antall saker. Dette har også innvirkning på at antall avgjørelser har gått ned fra 2013 til 2014, som vist i tabell 3.

ANTALL AVGJØRELSER I:	TRONDHEIM	TOTALT HTU
2013	272	1016
2014	174	965

Tabell 3: Antall avgjørelser tatt i 2013 og 2014

Kilde: HTUs årsrapport 2014

Som nevnt i beskrivelsen av min datainnsamling i kapittel 3.1, avviker antallet saker i datagrunnlaget for oppgavens undersøkelse med det antall som er oppgitt i tabell 3 grunnet en forskyvning i registreringer mellom årstall.

SAKEN FREMMET AV:	TRONDHEIM		TOTALT HTU (alle avd.)	
	2013	2014	2013	2014
Leietaker	60	65	312	368
Utleier	293	199	1201	1131

Tabell 4: Antall saker fordelt på hvem som har bragt saken inn for HTU

Kilde: HTUs årsrapport 2014

Som det fremgår av tabell 4 ser vi at det er stor overvekt av utleiere som bringer saker inn for HTU.

SAKSTYPE *)	TRONDHEIM				TOTALT HTU			
	2013	2014	Sum begge år	Prosent	2013	2014	Sum begge år	Prosent
Erstatning	147	116	263	42,6 %	884	929	1813	60,2 %
Skyldig husleie	219	153	372	60,3 %	864	831	1695	56,3 %
Oppsigelse	31	25	56	9,1 %	114	101	215	7,1 %
Irregulært dep.	26	29	55	8,9 %	97	105	202	6,7 %
Fastsetting av leie	16	7	23	3,7 %	73	109	182	6,0 %
Heving	5	19	24	3,9 %	28	53	81	2,7 %
Leiegaranti	1	0	1	0,2 %	19	11	30	1,0 %
Annet	10	31	41	6,6 %	20	52	72	2,4 %

\*) En sak kan omfatte flere saks-typer

Tabell 5: Oversikt over sakstyper som er bragt inn for HTU i 2013 og 2014

Kilde: HTUs årsrapport 2014

Vi ser av tabell 5 at Trondheim avviker fra det totale landsgjennomsnittet når det gjelder hvilken type saker det kommer inn mest av. Går man inn i tabellen i årsrapporten til HTU som viser detaljert oversikt for også Bergen og Oslo, ser man at det i realiteten er Oslo som skiller seg ut fra Trondheim og Bergen. På grunn av at Oslo har en vesentlig større saksmengde enn Trondheim og Bergen påvirker dette gjennomsnittet på landsbasis. Det fremgår av HTUs årsrapport for 2015 at dette også er tilfelle i 2015. Som vi var inne på i metodekapittelet er det kun saker fra Trondheimskontoret som inngår i denne undersøkelsen, så hvorfor Oslo skiller seg ut fremgår ikke. Det vil uansett være vanskelig å avdekke årsak til dette gjennom en



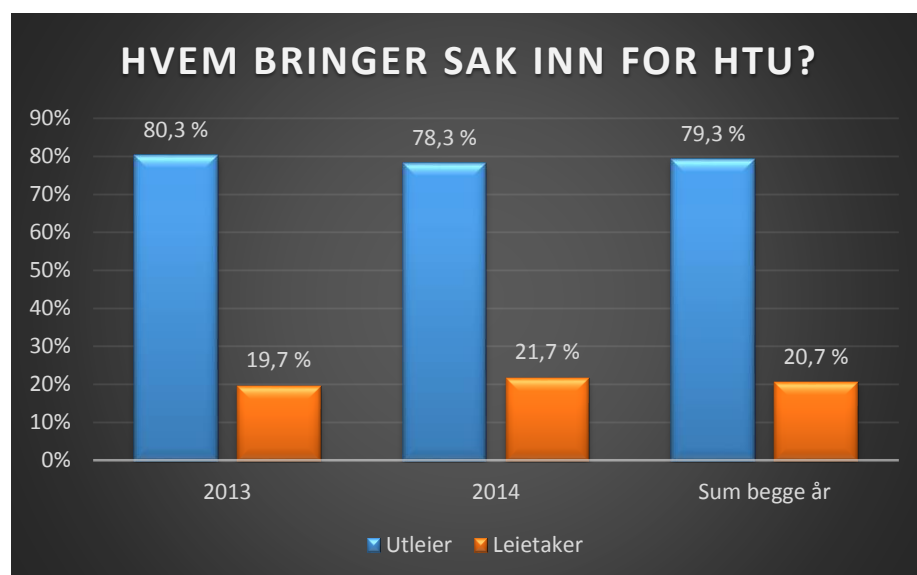
kvantitativ undersøkelse, så dette anbefales undersøkt ved en kvalitativ undersøkelse. Når det gjelder tallene i tabellen til HTU må man ta høyde for at det kan være ulikheter i hvordan sakene er registrert og definert hos de ulike avdelingene. I min gjennomgang av datamaterialet oppdaget jeg at mange saker omfatter flere tema og det kan derfor være feilkilder i de oppgitte sakstypene. Dette vil kunne ha betydning for undersøkelsens gyldighet og pålitelighet.

## 4.2 Hva kjennetegner tvister som avgjøres av HTU? – presentasjon av funn

I dette delkapittelet presenteres kjennetegn som er funnet i de saker som avgjøres av HTU (problemstilling 1). På bakgrunn av informasjonen i datamaterialet jeg fikk tilgang til fra HTU er det valgt ut et sett av variabler som igjen er inndelt i kategorier. De variablene som best belyser problemstillingen presenteres enten i tabellform eller i diagram.

Som påpekt tidligere er det kun de saker som har gått til *avgjørelse* hos HTU som er med i statistikken. Forlik ved mekling er ikke medregnet. Tallene i denne undersøkelsen vil derfor avvike fra tallene i HTUs årsrapport.

### 1. Hva kjennetegner den som klager inn sak for HTU?



*Ca. 8 av 10 saker som blir avgjort hos HTU Sør- og Nord-Trøndelag, er bragt inn av utleier.*

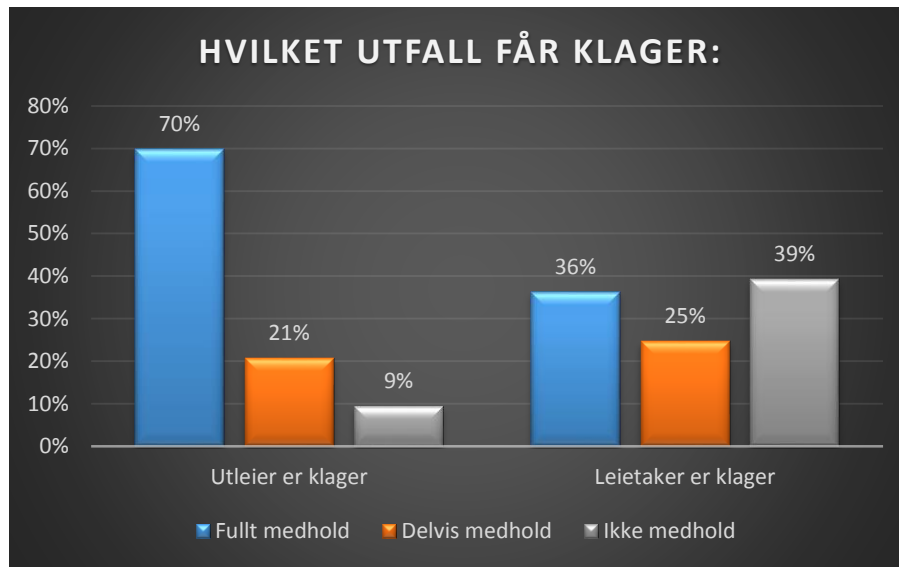
*Av totalt 334 saker ble kun 69 bragt inn av leietaker.*

Diagram F1: Kjennetegn på den som klager inn sak

Som diagram F1 viser er det stor overvekt av utleiere som bringer saker inn for HTU.

Omtrent 80 % av alle avgjørelsene HTU behandlet i 2013 og 2014 var bragt inn av utleier.

Som man vil se i det følgende preges kjennetegnene på sakene og utfallene av sakene av det faktum at det i stor grad er utleier som bringer saker inn for HTU.



*Når utleier klager får han fullt medhold i 70 % av tilfellene.*

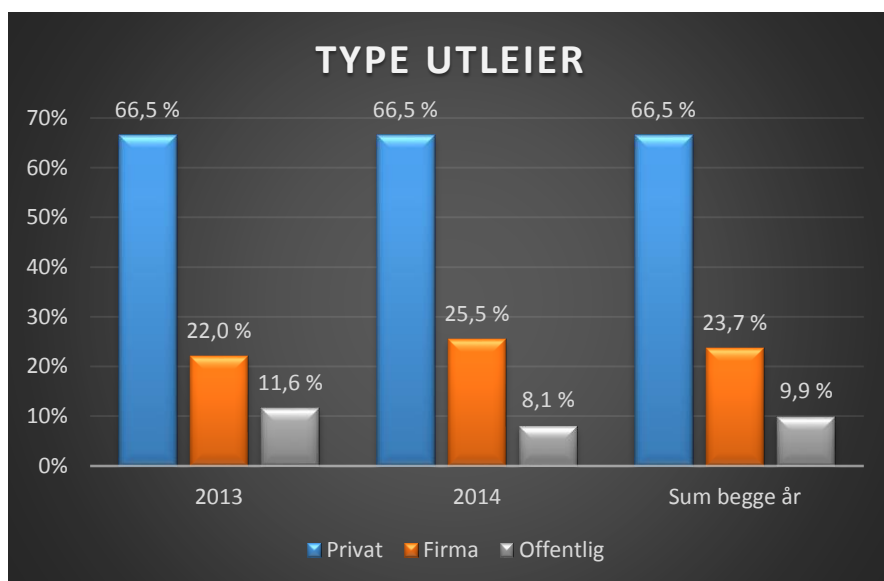
*Leietaker får til sammenligning fullt medhold i kun 36 % av sakene han klager inn.*

*Leietakere som klager inn saker for HTU får i større grad ikke medhold enn fullt medhold.*

*Diagram F2: Utfall klager*

Diagram F2 viser at utleier har vesentlig større sjanse for å nå frem med sitt krav enn leietaker har. Dette kan tyde på at utleiere har bedre grunnlag for sine krav.

## 2. Hva kjennetegner utleier i de saker HTU avgjør?



*Nesten 7 av 10 utleiere som er involvert i saker som går til avgjørelse er privatpersoner.*

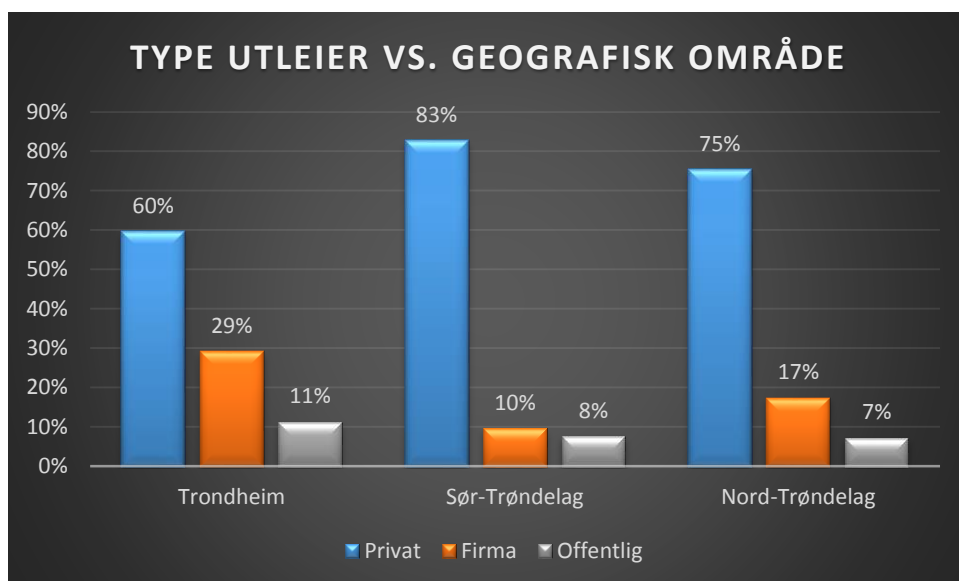
Diagram F3: Kjennetegn utleier

Fordelingen av hvilke typer utleiere som er representert i sakene er så å si lik både i 2013 og 2014, og viser en klar trend med stor overvekt av private utleiere med en andel på hele 66,5 %. Offentlige utleiere er lavest representert med ca. 10 %.

HVILKEN TYPE KONTRAKT BRUKER DE ULIKE UTLEIERE?	Standardkontrakt		Egenformulert kontrakt		Muntlig avtale	
	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent
	Privat utleier	152	68,5 %	69	31,1 %	1
Firma	21	26,6 %	58	73,4 %	0	0,0 %
Offentlig	1	3,0 %	32	97,0 %	0	0,0 %

Tabell 6: Type utleier vs. type kontrakt

Som det fremgår av tabell 6 benyttet ca. 7 av 10 private utleiere standardkontrakt. For utleiefirma er det motsatt; der brukte ca. 7 av 10 utleiere egenformulert kontrakt. De private utleierne ser altså ut til å benytte standardkontrakter i mye større grad enn hva utleiefirma og offentlige utleiere gjør. Offentlige utleiere benytter så å si kun egenformulerte kontrakter.

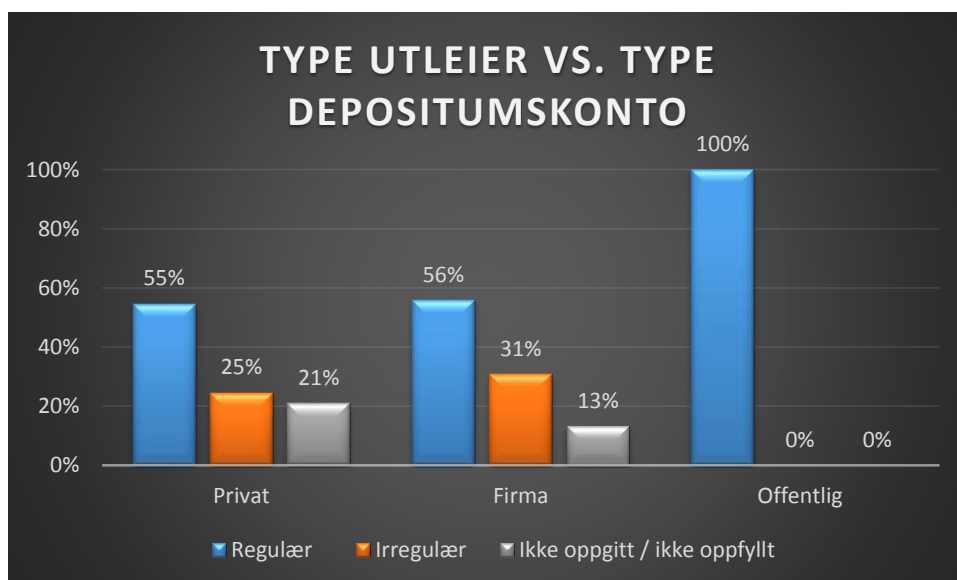


*I Sør-Trøndelag er alle kommuner i fylket unntatt Trondheim kommune medregnet!*

*I sakene fra distriktet er det en større andel private utleiere enn i Trondheim kommune.*

Diagram F4: Type utleier vs. geografisk område

Andelen private utleiere som er involvert i saker som går til avgjørelse er størst i distriktene. Over 8 av 10 utleiere i Sør-Trøndelag er privatpersoner, mens det til sammenligning er 6 av 10 i Trondheim. Det er en vesentlig høyere andel utleiefirma i Trondheim sammenlignet med distriktet.



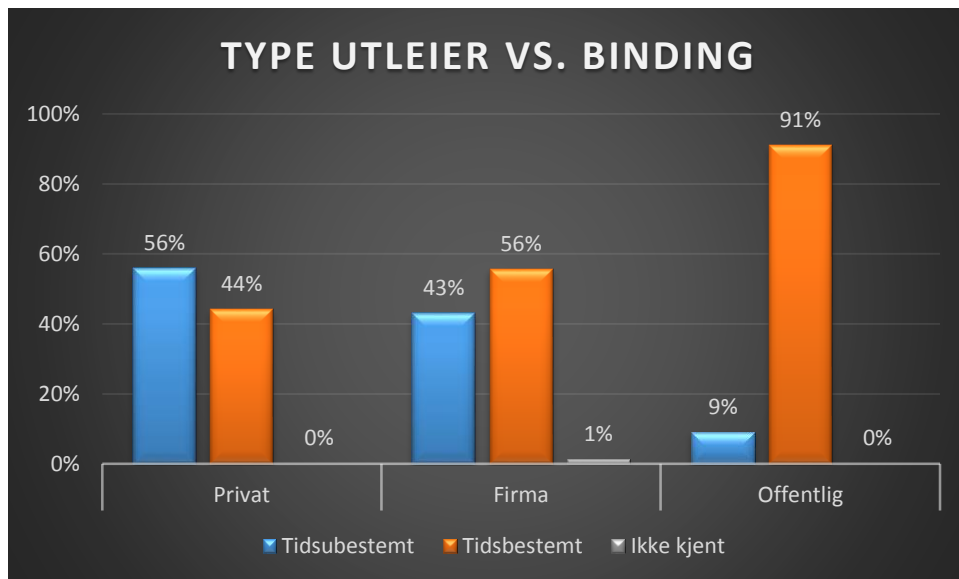
*I mange av sakene går det ikke tydelig frem hvilken type depositumskonto som er benyttet.*

*Det tas derfor forbehold om at statistikken kan avvike noe fra det som er reelt.*

Diagram F5: Type utleier vs. type depositumskonto

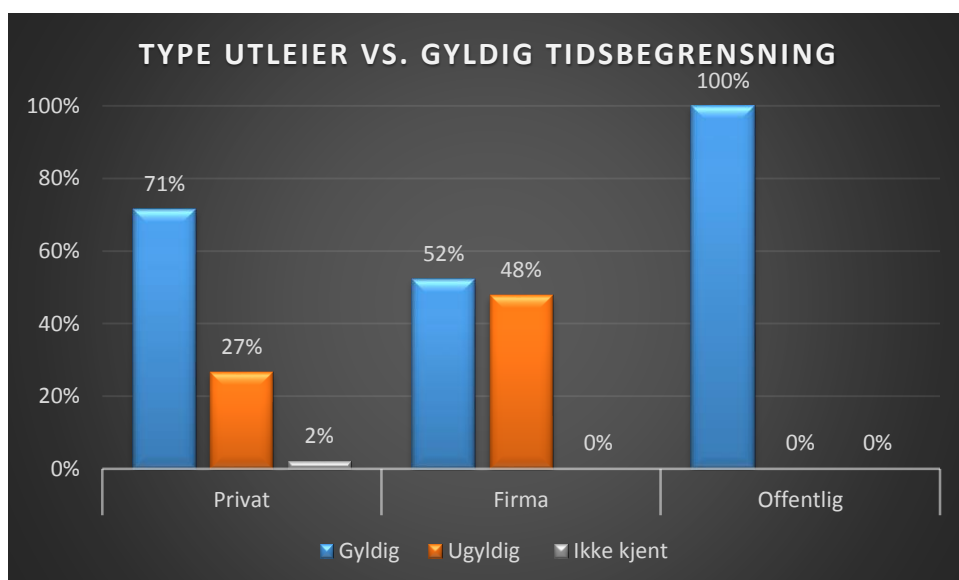
Private utleiere og utleiefirma opererer i omtrent like stor grad med regulære depositumskontoer. Offentlige utleiere omfattes av unntak i husleieloven når det gjelder depositum og har ikke krav om at det må opprettes særskilt konto i leietakers navn. Noe

overraskende kan vi se at det er flere utleiefirma enn private utleiere som opererer med irregulære depositumskontoer. Det betyr at det ikke opprettes særskilt depositumskonto i leietakers navn iht. husleieloven § 3-5 annet ledd, men at leietaker i stedet betaler inn på en konto i utleiers navn. Dette er forbundet med risiko for leietaker i den forstand at utleier da har full disposisjon over pengene. På en særskilt depositumskonto er beløpet sperret, og ingen av partene kan disponere over pengene uten den andres samtykke.



*Blant private utleiere er det en liten overvekt av bruk av tidsubestemt kontrakt. Til sammenligning er det blant utleiefirma en liten overvekt av bruk av tidsbestemte kontrakter. Offentlige utleiere benytter så å si kun tidsbestemte kontrakter.*

Diagram F6: Type utleier vs. binding

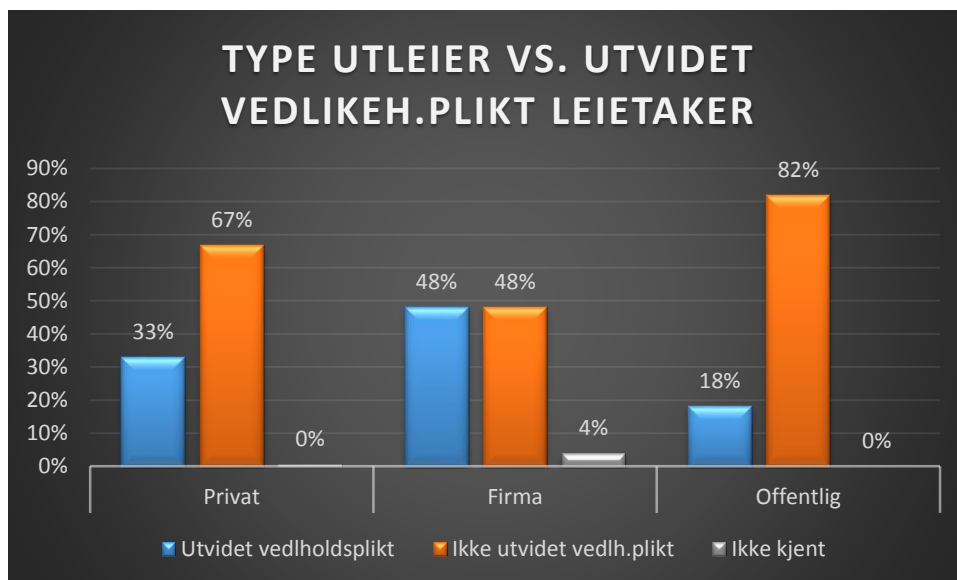


*Offentlige utleiere omfattes av særskilte bestemmelser i husleieloven når det gjelder tidsbegrensning.*

*Utleiefirma opererer i større grad enn private utleiere med ugyldige tidsbegrensninger i tidsbestemte kontrakter.*

Diagram F7: Type utleier vs. gyldig tidsbegrensning

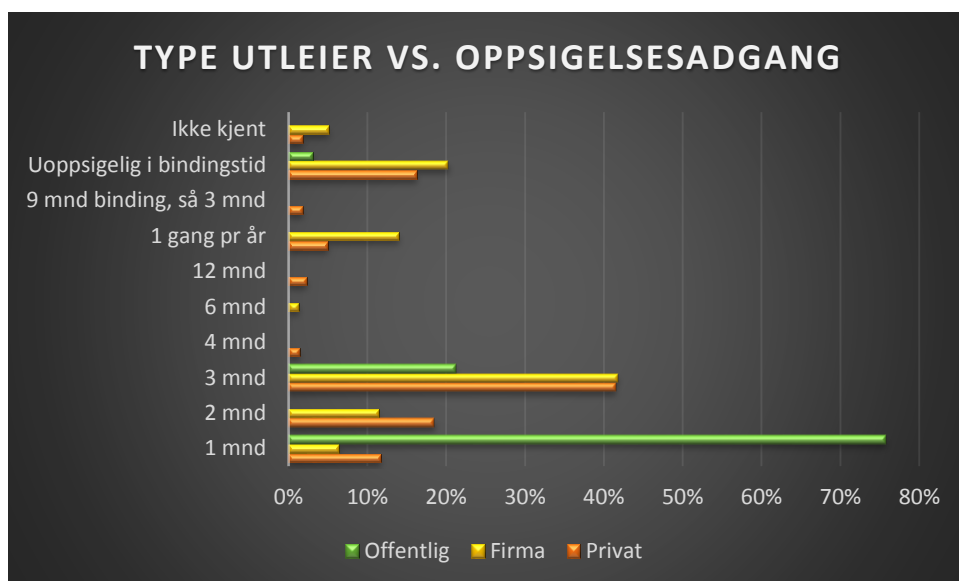
Omtrent halvparten av utleiefirmaene opererer med ugyldig tidsbegrensning i tidsbestemte kontrakter. Som vi har vært inne på tidligere er hovedregelen i husll. § 9-3 første ledd at det ikke er anledning til å inngå tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn 3 år. Det kan tenkes at årsaken til at flere utleiefirma enn private utleiery opererer med ugyldige tidsbegrensninger er at private utleiery i stor grad enten leier ut separat boenhet i eget hus, eller sin egen bolig ved midlertidig fravær. I slike leieforhold er det åpning for å leie ut for kortere tid enn 3 år, jfr. unntaksreglene i husll. § 9-3 første ledd annet og tredje punktum. Utleiefirma derimot må forholde seg til hovedregelen og har ikke anledning til å inngå tidsbestemte leieavtaler for kortere tid enn 3 år. Om årsaken til at så mange utleiefirma opererer med kortere tidsbegrensning enn det som er lovbestemt skyldes uvitenhet eller om det er et bevisst brudd på lovreglene, fremgår ikke av undersøkelsen.



*Utleiefirma benytter seg i større grad av muligheten til å pålegge leietaker utvidet vedlikeholdsplikt enn private utleiery gjør. Offentlige utleiery pålegger leietaker utvidet vedlikeholdsplikt i svært liten grad.*

*Diagram F8: Type utleiery vs. utvidet vedlikeholdsplikt leietaker*

Som vi var inne på i teoridelen er husleielovens bestemmelser om partenes plikter i stor grad fravikelig. Dette gjelder blant annet § 5-3 hvor man ved avtale kan inngå særskilte bestemmelser. Som vi så i tabell 6 benytter private utleiery seg av standardkontrakter i større grad enn utleiefirma. Mange av standardkontraktene inneholder den positive vedlikeholdsplikt som er definert i husll. § 5-3, annet ledd. Det antas derfor at dette er noe av årsaken til at statistikken viser at mange private utleiery ikke pålegger leietaker utvidet vedlikeholdsplikt. En annen årsak kan være uvitenhet om muligheten for individuell tilpasning, eller det kan rett og slett være at leietaker ikke aksepterte utvidet vedlikeholdsplikt ut over minimumsbestemmelsene i husleieloven.



*Statistikken gjelder samlet for både tidsubestemte og tidsbestemte kontrakter.*

*Diagram F9: Type utleier vs. oppsigelsesadgang*

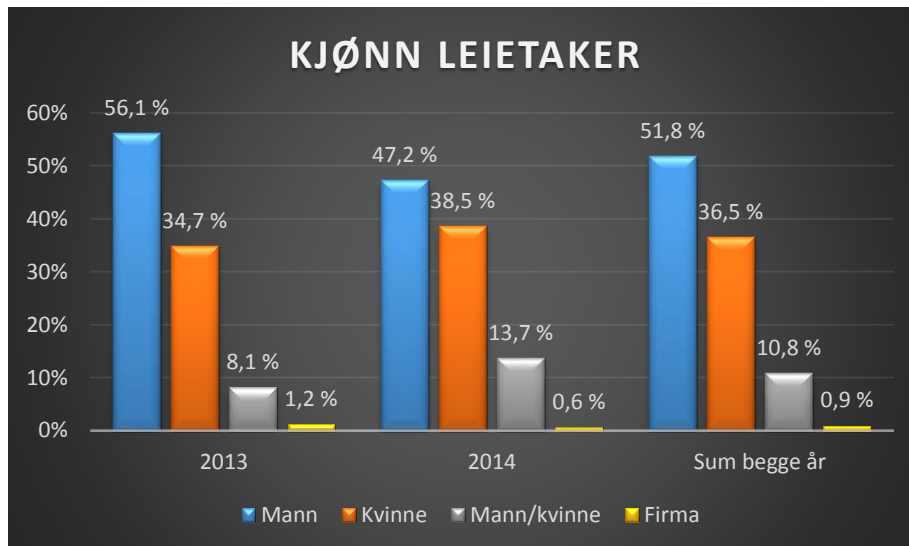
Bestemmelsene om oppsigelsesfrister er, som nevnt i teoridelen, fravikelig ved avtale, jfr. husll. § 9-6 siste ledd. Den positive bestemmelse i § 9-6 første ledd om 3 mnd oppsigelse er likevel den mest vanlige oppsigelsestiden, både blant private utleiere og utleiefirma ser vi av diagram F9. Blant offentlige utleiere er det mest vanlig med 1 mnd oppsigelse. Uoppsigelige avtaler og avtaler med oppsigelsesadgang 1 gang pr. år benyttes i størst grad av utleiefirma.

### 3. Hva kjennetegner leietaker i de saker HTU avgjør?

TYPE LEIETAKER:	2013		2014		Sum begge år	
	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent
Privat	170	98,3 %	160	99,4 %	330	98,8 %
Firma	3	1,7 %	1	0,6 %	4	1,2 %
Offentlig	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Totalt	173	100,0 %	161	100,0 %	334	100,0 %

*Tabell 7: Type leietaker*

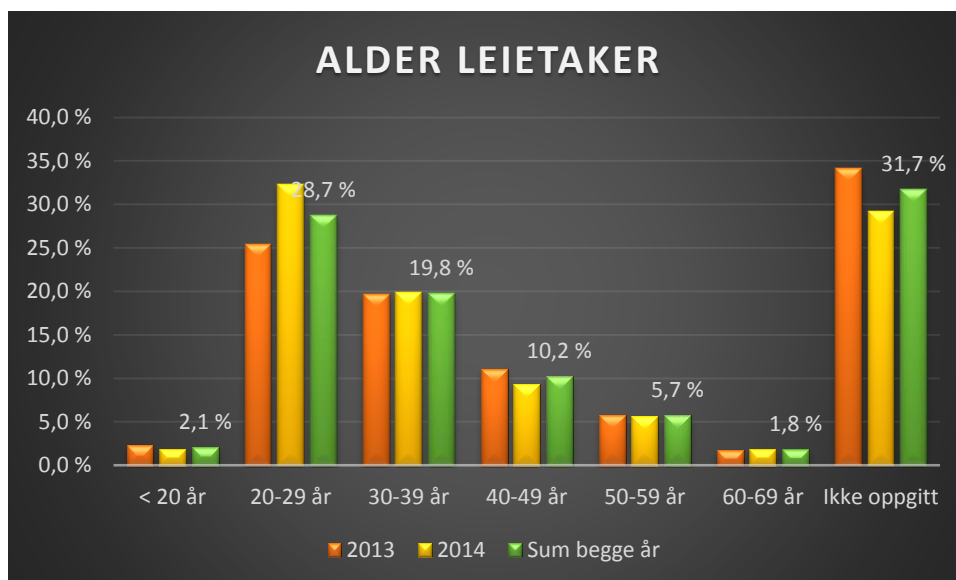
Så å si samtlige leietakere som er involvert i saker som går til avgjørelse hos HTU er privatpersoner (ca. 99 %). Det er ingen grunn til å tro at dette ikke gjelder for leiemarkedet generelt. De firma som er representert, antas å være bedrifter som leier bolig for ansatte som pendler eller er midlertidig ansatt på prosjekt.



*Det er personen(e) som er oppgitt som leietaker i kontrakten som er registrert i statistikken.*

*Diagram F10: Kjønn leietaker*

Det er flest mannlige leietakere involvert i avgjørelsene HTU behandler. Om dette betyr at det er større risiko for utleier å havne i tvist om man leier ut til en mannlige leietaker enn en kvinnelig leietaker sier ikke undersøkelsen noe om, da man ikke vet om dette gjenspeiler andelen mannlige leietakere i leiemarkedet generelt.



*Diagram F11: Alder leietaker*

Den største gruppen leietakere som er involvert i tvister som går til avgjørelse er mellom 20-29 år. Andelen involveringer synker med økt alder.

Informasjon om alder mangler i over 30 % av sakene. Dette gir målingen lav pålitelighet, og tallene må derfor leses med varsomhet.



#### 4. Hvor stor er forekomsten av bruk av prosessfullmektig?

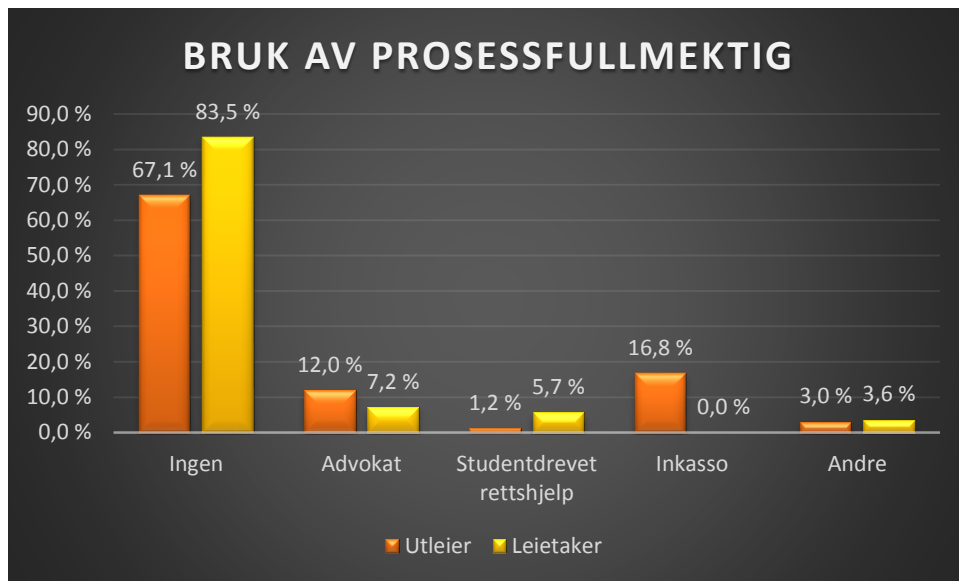


Diagram F12: Bruk av prosessfullmektig

Nesten 7 av 10 utleiere velger å føre saken selv. Omlag 1 av 10 utleiere bruker advokat som prosessfullmektig. Studentdrevet rettshjelp benyttes i svært liten grad av utleiere.

Mer enn 8 av 10 leietakere velger å føre saken selv. 7,2 % av leietakerne benytter advokat som prosessfullmektig, mens 5,7 % benytter studentdrevet rettshjelp.

Som det fremgår av diagram F12 velger leietaker i noe større grad enn utleier å føre saken selv. Forklaringen til dette ligger i at det i ca. 17 % av sakene som er bragt inn av utleier er inkassobyrå som fører saken. Inkassobyrå er naturlig nok ikke representert som prosessfullmektig for leietaker. Bruk av juridisk prosessfullmektig er tilnærmet lik blant utleiere og leietakere. Leietaker benytter dog advokat i mindre grad enn utleier, men benytter til gjengjeld i større grad studentdrevet rettshjelp. I diagram F11 fremgikk det at en stor andel av de som leier bolig er personer i aldersgruppen 20-29 år. Man kan anta at mange av disse er studenter. Det er da naturlig at leietakere i større grad enn utleiere benytter bistand fra studentdrevet rettshjelp. Det finnes 5 studentdrevne rettshjelpstiltak i Norge som tilbyr gratis rettshjelp, primært rettet mot studenter. Jusshjelpe, Jussformidlingen og Juss-buss er eksempler på disse ([www.gratisrettshjelp.no](http://www.gratisrettshjelp.no)).

Kategorien «andre» består av familiemedlemmer eller andre bekjente som fører saken på vegne av klager. Firma er registrert som «ingen» dersom de fører saken på egen hånd, selv om de har valgt ut en spesifikk person fra firmaet til å føre saken på vegne av firmaet.

## 5. I hvilken grad benytter innklagede seg av muligheten til å komme med tilsvar?

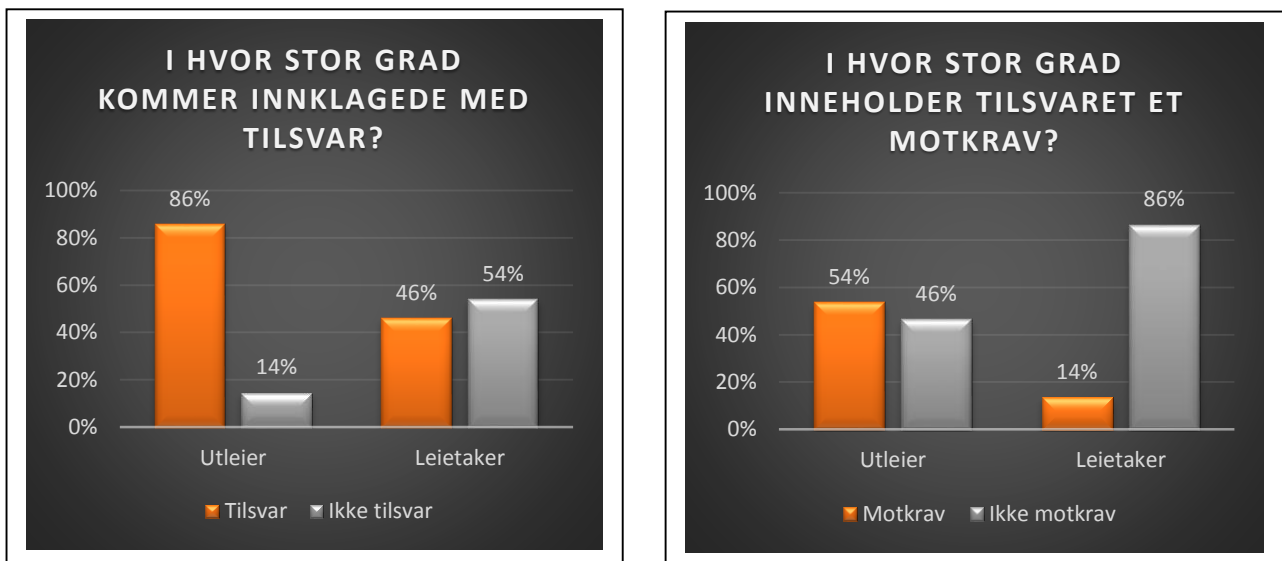


Diagram F13: Tilsvar og motkrav

I 86 % av sakene hvor utleier blir innklaget kommer utleier med tilsvar. Til sammenligning kommer leietaker med tilsvar i kun 46 % av sakene hvor leietaker blir innklaget. Det vil si at utleiere kommer med tilsvar i nesten dobbelt så mange tilfeller som leietakere. I over halvparten av tilsvarene fra utleier kommer utleier med motkrav til leietaker. Leietaker på sin side kommer med motkrav i kun 14 % av tilsvarene.

Dersom man ser på graden av tilsvar i forhold til sakstype får man følgende resultat:

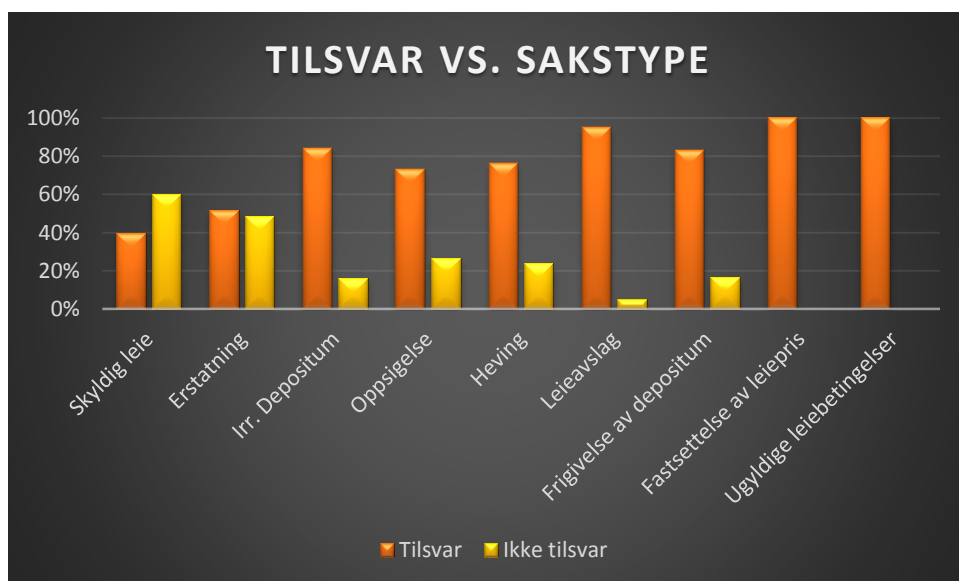


Diagram F14: Tilsvar vs. sakstype

Som vi vil se av tabell 17 bringes 99 % av sakene om skyldig husleie inn av utleier. Samtidig ser vi i diagram F14 at innklagede kommer med tilsvaret i kun 40 % av tilfellene. Det kan antas at dette skyldes at mange leietakere ikke har noen god forklaring eller gyldig grunn for ikke å betale, men forsøker å «stikke av» fra regninga. Videre ser vi av tabell 17 at samtlige saker som omhandler irregulært depositum og leieavslag, bringes inn av leietaker. Utleier har i disse sakene kommet med tilsvaret i hhv. 84 % og 95 % av tilfellene. Dette tyder på at utleier i større grad enn leietaker kjemper for sin sak når man blir innklaget.

## 6. Hva kjennetegner leieobjektene i de saker HTU avgjør?

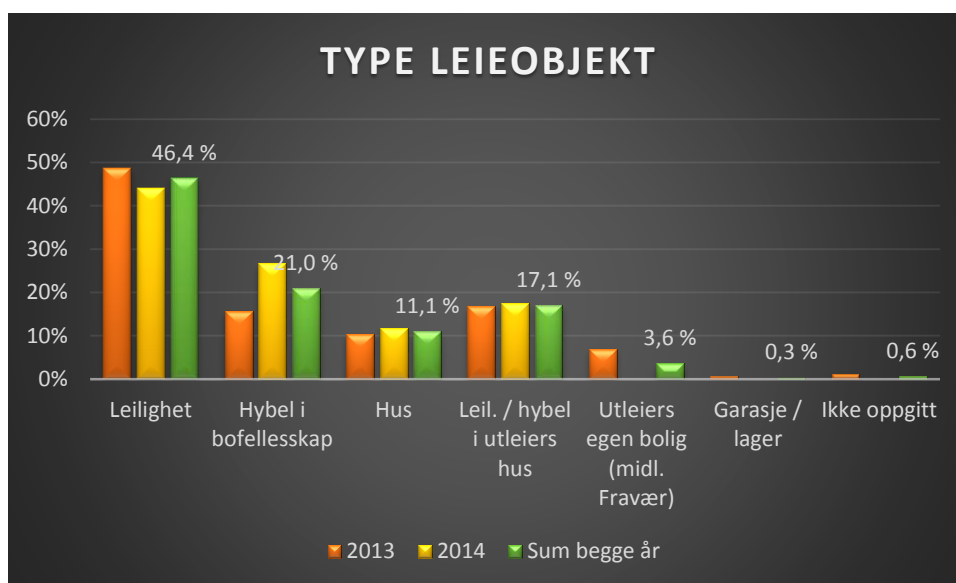
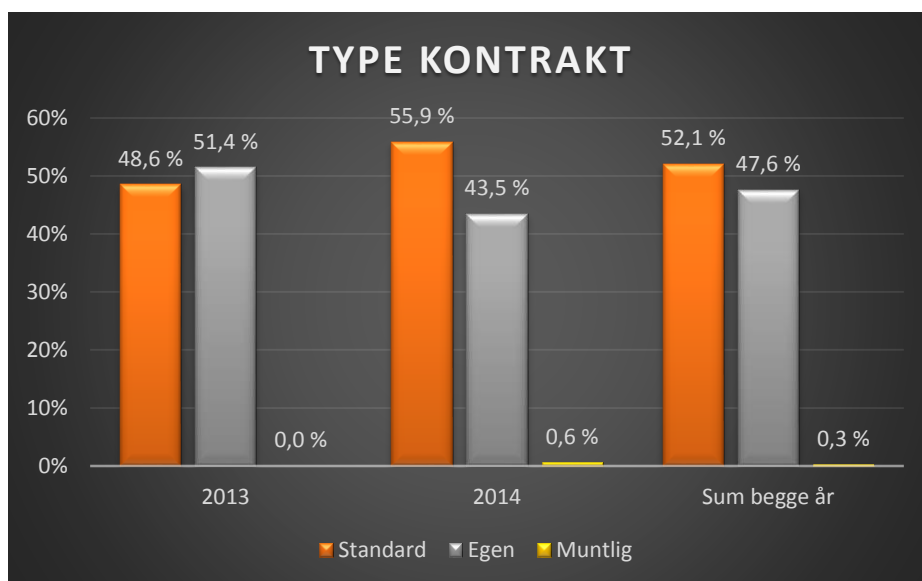


Diagram F15: Type leieobjekt

I omtrent halvparten av sakene er leieobjektet «frittliggende» leilighet. Deretter følger hybel i bofellesskap og boenhet i utleiers hus. Som vi var inne på i kapittel 4.1.2 viser statistikken i Folke- og bolig tellingen fra 2011 at det er størst andel hus i leiemarkedet. Da kategoriene i undersøkelsene har ulike benevnelse, vites det ikke om for eksempel «leilighet» eller «hybel i bofellesskap» i utleiers hus inngår i benevnelsen «hus». Funnene i diagram F15 kan således ikke sammenstilles med tallene i tabell 1, og man kan som tidligere påpekt ikke si om funnene gjenspeiler fordelingen av boligtyper i det totale leiemarkedet, eller om leilighet utpeker seg som spesielt risikoutsatt.

## 7. Hva kjennetegner kontraktene i de saker HTU avgjør?

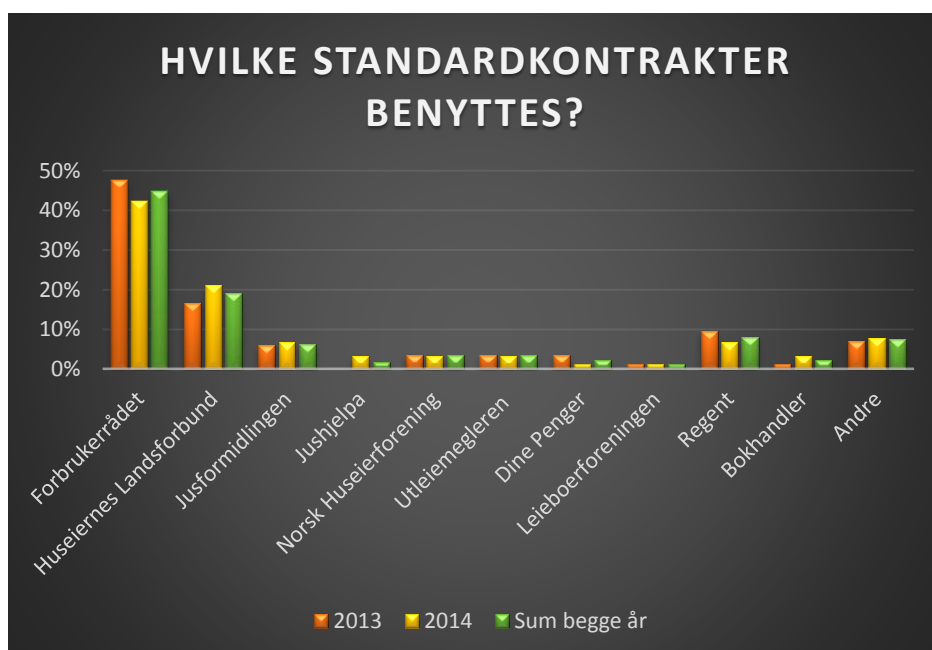


Tallene i diagram F16 gjelder totalt for alle registrerte saker i utvalget.

Det er registrert kun 1 tilfelle av muntlig avtale.

Diagram F16: Type kontrakt

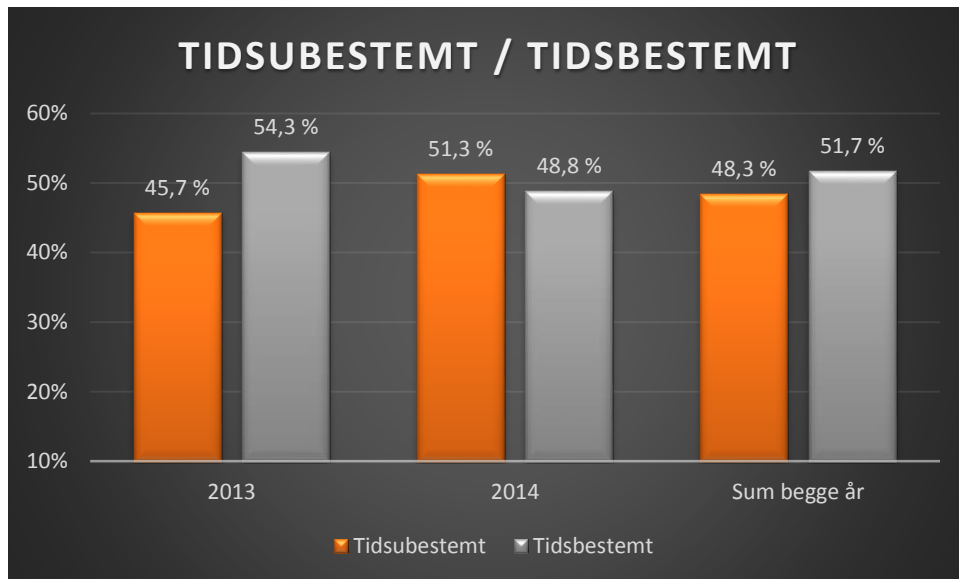
Standardkontrakt og egenformulert kontrakt benyttes i omtrent like stor grad. I tabell 6 så vi hvilke kontrakter de ulike utleierne benyttet og da ble fordelingen noe mer skjev.



Forbrukerrådets standardkontrakt er den helt klart mest brukte, etterfulgt av Huseiernes Landsforbund sin.

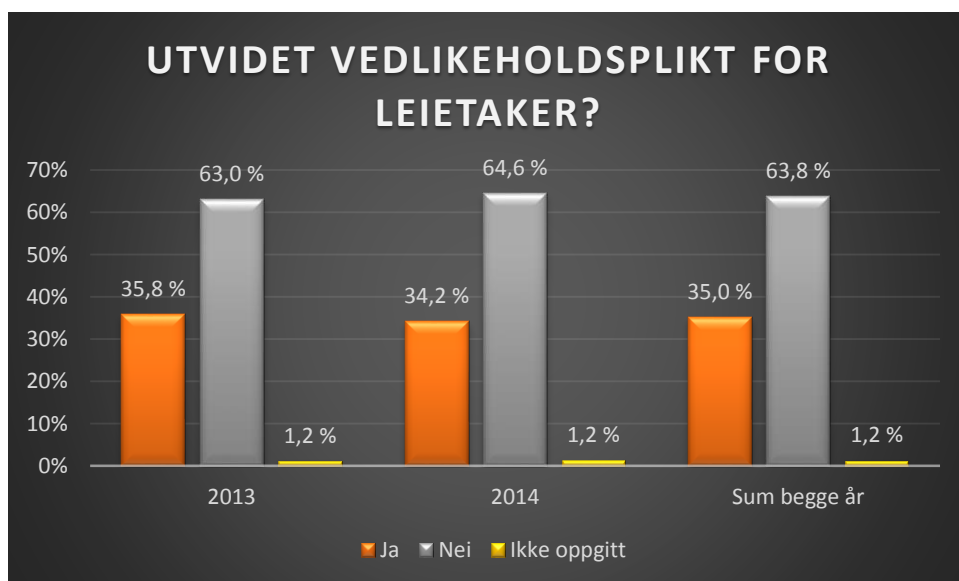
Omtrent 50 % av de som bruker standardkontrakt benytter Forbrukerrådet sin.

Diagram F17: Standardkontrakt



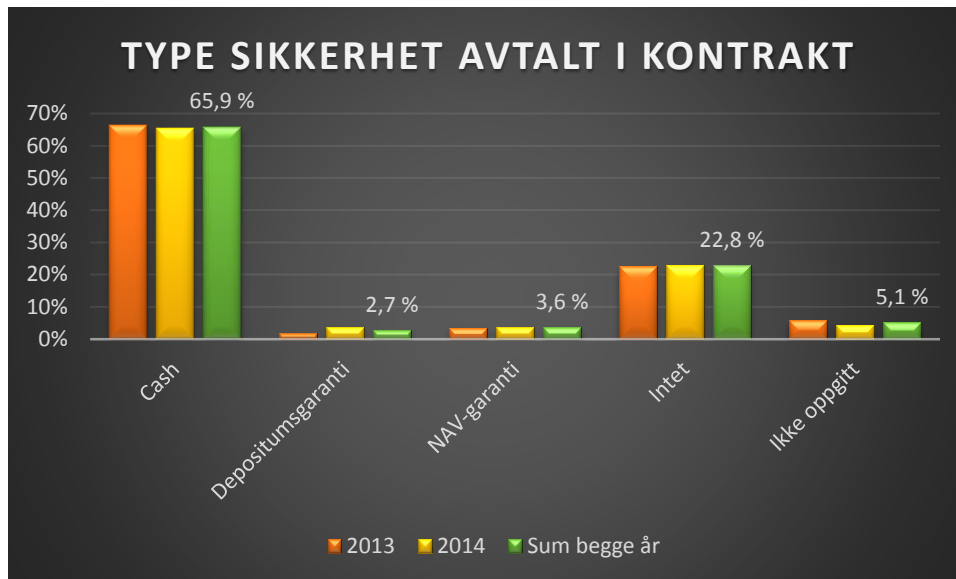
*Diagram F18: Tidsubestemt/tidsbestemt kontrakt*

Tidsubestemte og tidsbestemte avtaler benyttes i omtrent like stor grad. Det er i denne statistikken tatt utgangspunkt i både standardkontrakter og egenformulerte kontrakter.



*Diagram F19: Utvidet vedlikeholdsplikt*

I 35 % av leieavtalene er leietaker pålagt utvidet vedlikeholdsplikt ut over det som er lovbestemt i husleieloven § 5-3 annet ledd. I ca. 64% av kontraktene velger partene å ikke benytte seg av muligheten til å fravike lovens bestemmelser om vedlikehold. I diagram F8, hvor vi sammenstilte vedlikeholdsplikt med type utleier, så vi at det er noe variasjon i hvordan dette avtales blant de ulike typer utleiere.

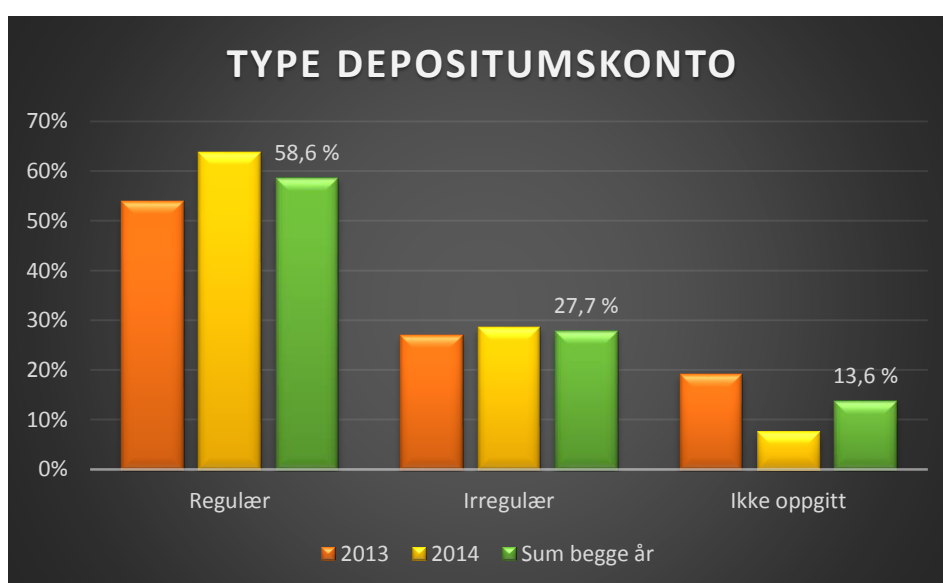


*I over 6 av 10 leieforhold avtales kontant depositum i kontrakten.*

*Over 20 % avtaler at det ikke skal betales depositum.*

*Diagram F20: Type sikkerhet*

Bakgrunnen for det som fremgår av diagram F20 er det som er avtalt i kontrakten. Ved gjennomgang av sakene kan det se ut til at partene i mange tilfeller ikke forholder seg til det som er avtalt i kontrakten vedr. depositum. Man får inntrykk av at mange utleiere lar leietaker få flytte inn før depositum er innbetalt, og av at utleier lar leietaker få bo uten å betale inn depositumet som avtalt i kontrakten. Som man ser av diagrammet er det en meget liten andel som avtaler depositumsgaranti, enten fra finansinstitusjon eller NAV. Dette er noe overraskende, og det kan se ut til at partene ved flere anledninger ikke tilpasser teksten i kontrakten i tilfeller hvor det er avtalt at leietaker skal stille garanti i stedet for ordinært depositum.



*I nesten 3 av 10 leieforhold hvor det er avtalt kontant depositum, følger ikke partene bestemmelsene i husleieloven om opprettelse av særskilt konto.*

*Diagram F21: Type depositumskonto*

På bakgrunn av sakenes opplysninger kan det også her se ut til at det er avvik mellom det som avtales i kontrakten og det som skjer i praksis. Mange avtaler tilsynelatende et regulært depositum i kontrakten, men opererer likevel med et irregulært depositum ved at leietaker betaler inn på utleiers konto.

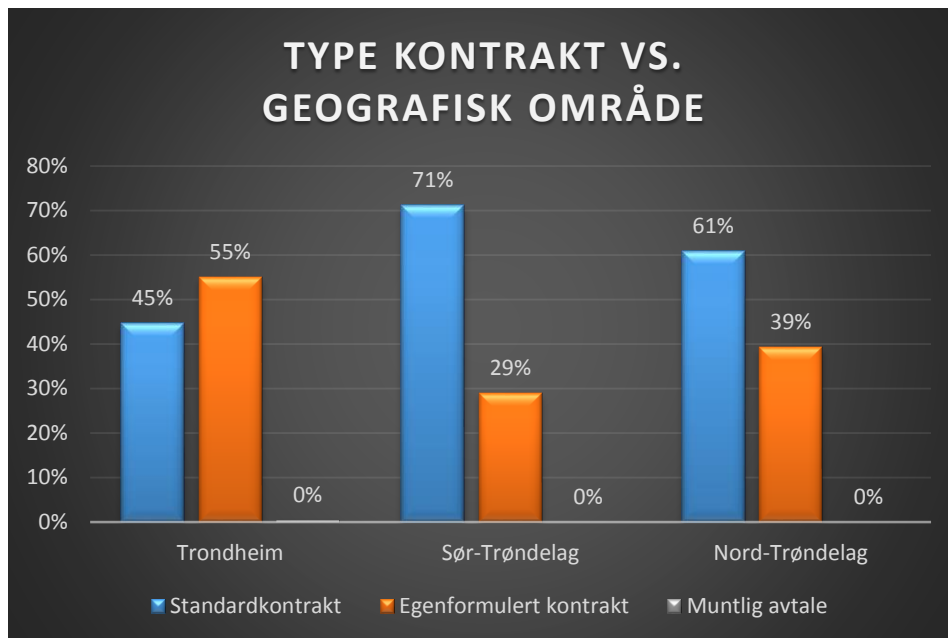
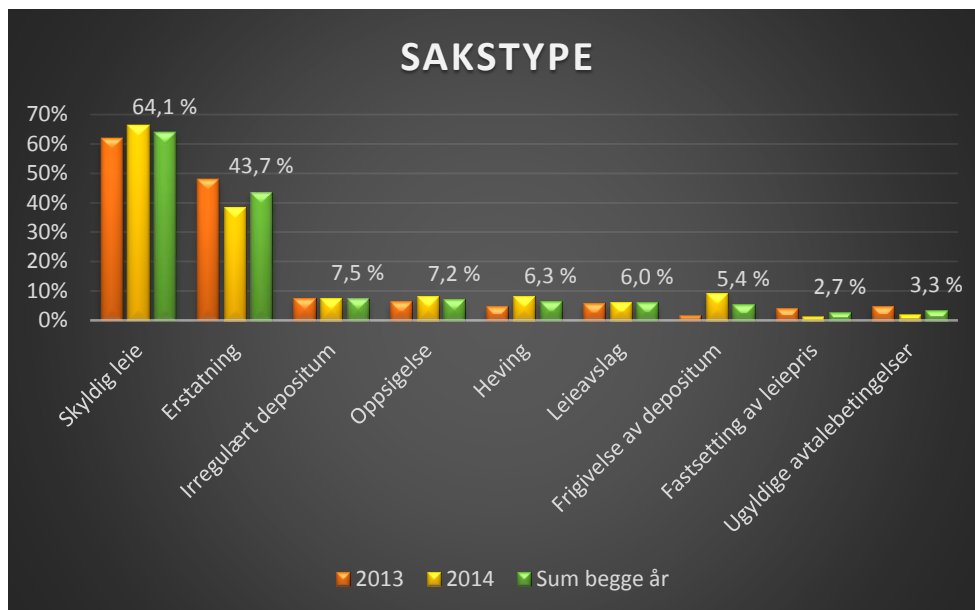


Diagram F22: Type kontrakt vs. geografisk område

I distriktet benyttes standardkontrakter i større grad enn egenformulerte kontrakter. I Trondheim er det motsatt. Dette kan tenkes å ha sammenheng med fordeling av type utleier i de ulike områdene, jfr. diagram F4. Som det fremgår der er det en større andel utleiefirma i Trondheim, og som vi så i tabell 6 benytter utleiefirma egenformulerte kontrakter i større grad enn private utleiere.

## 8. Hva kjennetegner sakstypene som bringes inn for HTU?

Det er kun tatt utgangspunkt i sakstypene i klagers krav. Motkrav er ikke medregnet.



*Det gjøres oppmerksom på at én og samme sak kan bestå av flere sakstyper!*

*Skyldig leie og erstatning skiller seg klart ut som de to hyppigste sakstypene blant HTUs avgjørelser. Fastsettelse av leiepris er den sakstypen som har lavest forekomst.*

Diagram F23: Sakstyper

Sammenlignet med tallene i tabell 5 fra HTUs årsrapport 2014 er andelen saker som omhandler skyldig leie og erstatning noe høyere representert blant sakene som går til avgjørelse, enn blant den totale andelen saker som kommer inn til HTU. Saker om irregulært depositum, oppsigelse og fastsetting av leiepris ser altså ut til å bli oftere forliket ved megling enn saker om skyldig leie og erstatning.

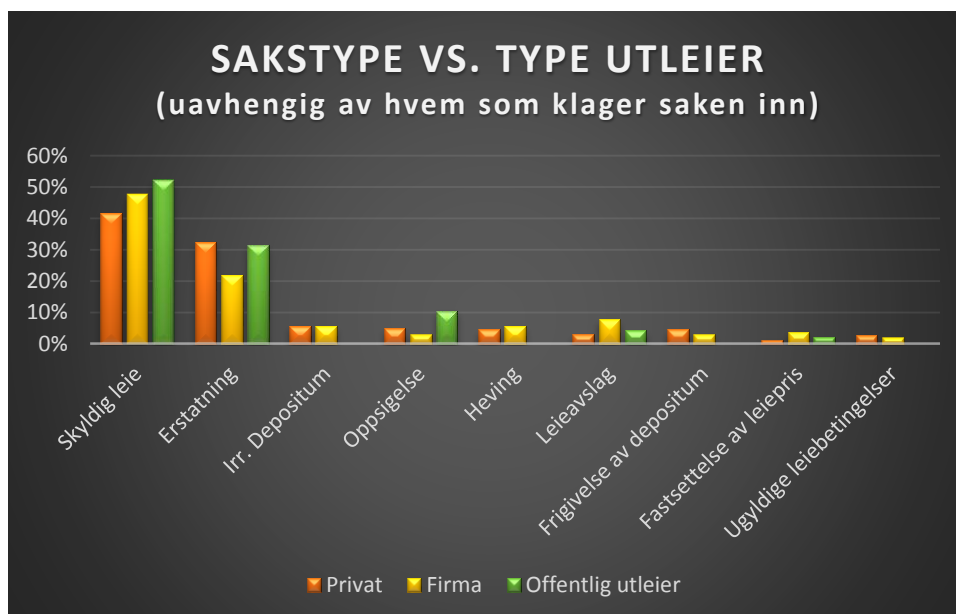


Diagram F24: Sakstype vs. type utleier



Skyldig leie er tema i 52 % av sakene hvor offentlig utleier er involvert. Til sammenligning er skyldig leie tema i 41 % av sakene hvor private utleiere er involvert. Utleiefirma er sjeldnere involvert i erstatningssaker enn private og offentlige utleiere. Offentlige utleiere er oftere involvert i saker om oppsigelse enn private utleiere og utleiefirma.

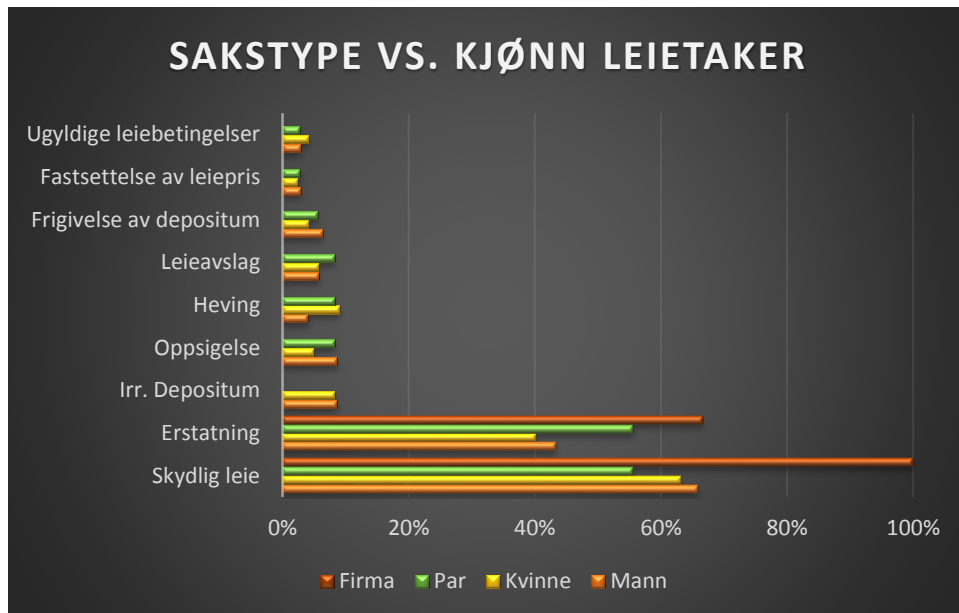


Diagram F25: Sakstype vs. kjønn leietaker

*Kjønn ser ikke ut til å ha særlig betydning for sakstype. Leietakere som er registrert som par i kontrakten er dog noe oftere involvert i erstatningssaker og litt sjeldnere i saker om skyldig leie enn mannlige og kvinnelige leietakere hver for seg. I de 5 sakene hvor leietaker er et firma har det kun dreid seg om skyldig leie og erstatning.*

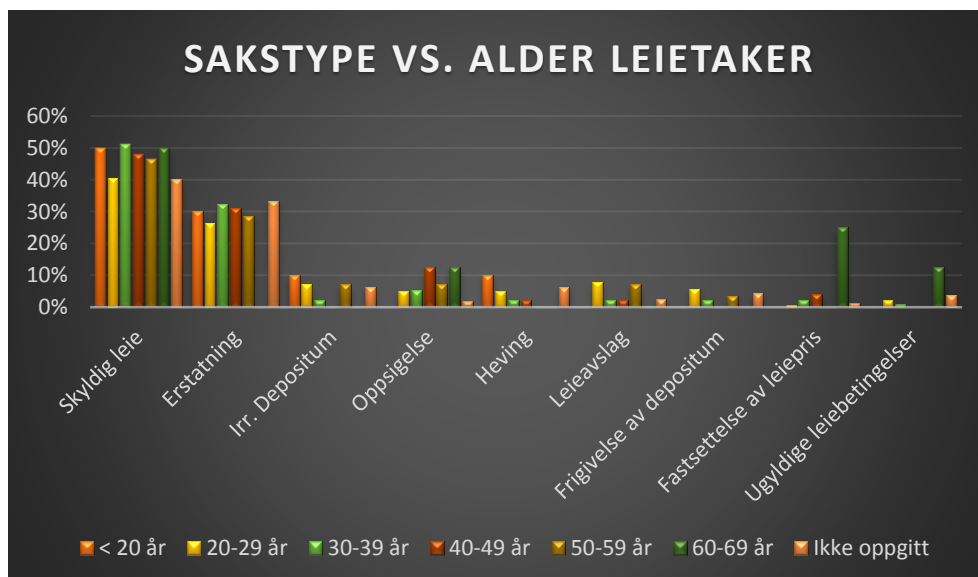
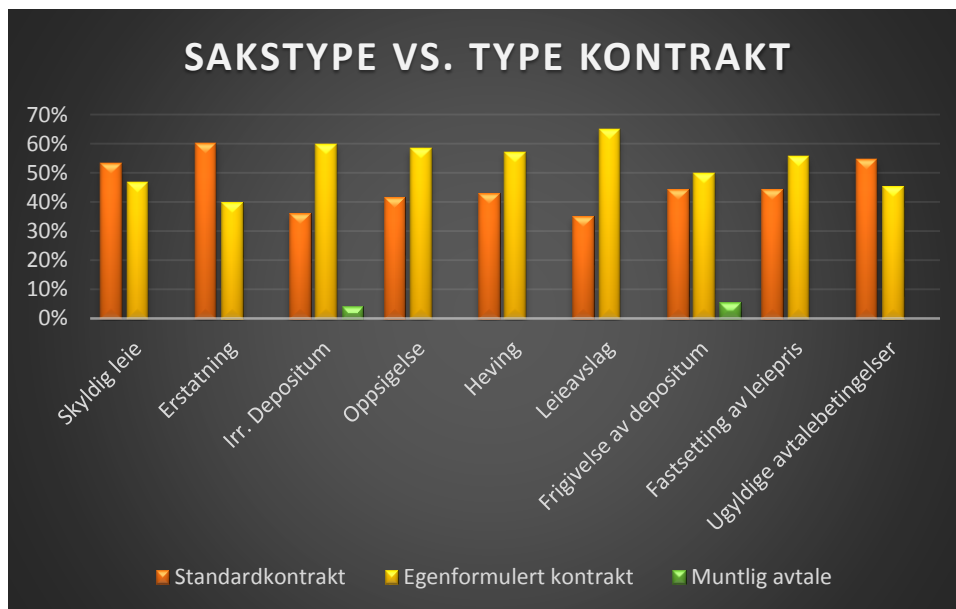


Diagram F26: Sakstype vs. alder leietaker

*Som det fremgår av diagram F11 mangler opplysninger om leietakers alder i over 30 % av sakene.*

Man ser at det stort sett er samme tendens i alle aldersgrupper, med unntak av gruppene <20 år og 60-69 år, som er involvert i kun 4 av 9 sakstyper. Dette er dog de gruppene med lavest

representasjon, som vi kunne lese av diagram F11. Resultatet for disse to gruppene kan således skyldes forekomsten. Det kan se ut til at det er en tendens til at andelen saker som omhandler oppsigelse stiger med økt alder hos leietaker.

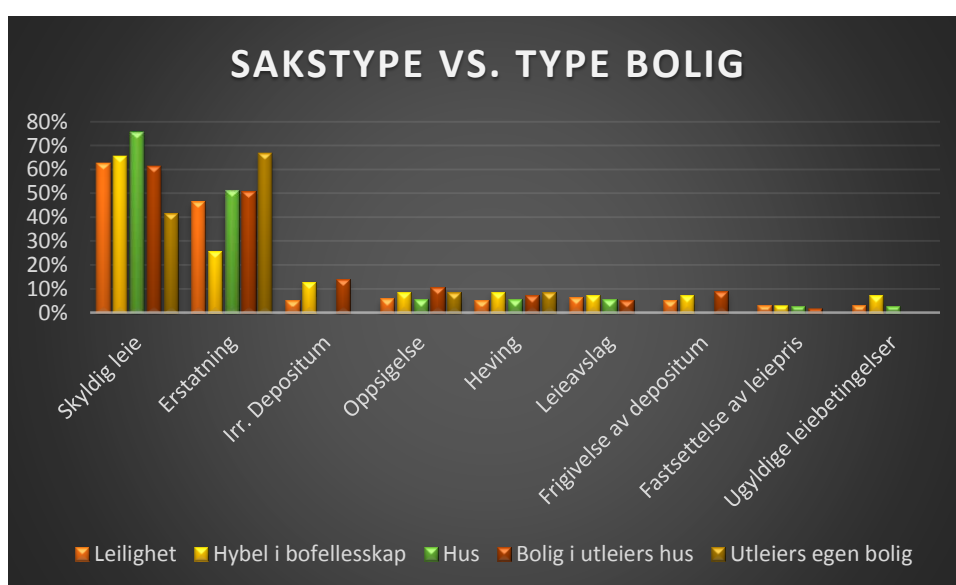


*Ved tvister om skyldig leie, erstatning og ugyldige avtalebetingelser er det overvekt av bruk av standardkontrakt.*

*I de øvrige sakstyper er det overvekt av bruk av egenformulert kontrakt.*

Diagram F27: Sakstype vs. type kontrakt

Det er et paradoks at det oftere oppstår uenigheter om ugyldige avtalebetingelser i standardkontrakter enn i egenformulerte kontrakter, da man skulle tro at det nettopp er dette man sikrer seg mot ved bruk av slike kontrakter.

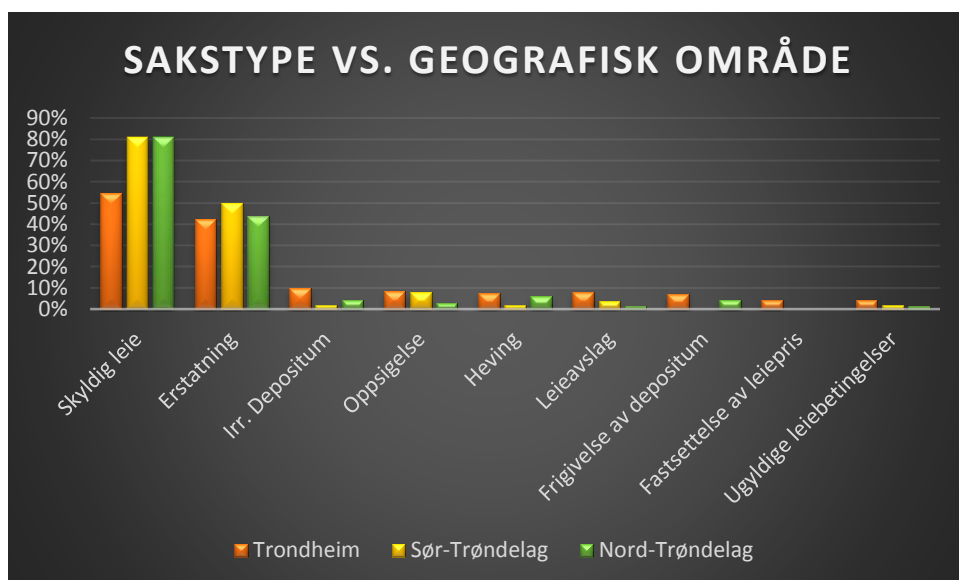


*Andelen tvister om skyldig leie er høyest når leieobjektet er et hus, og minst når leieobjektet er utleiers egen bolig.*

*Andelen tvister om erstatning er høyest når leieobjektet er utleiers egen bolig, og minst når leieobjektet er hybel i bofellesskap.*

Diagram F28: Sakstype vs. type bolig

Utleie av utleiers egen bolig skiller seg ut fra statistikken ved at man i slike leieforhold oftere har tvister om erstatning enn skyldig leie, som er trenden ved øvrige variabler. Dette kan ha sammenheng med at det ofte i slike leieforhold leies ut møblert, og at utleier har et mer personlig forhold til tilstanden i boligen. Krav om erstatning forekommer vesentlig sjeldnere ved utleie av hybel i bofellesskap enn ved andre leieobjekt.



Ca. 8 av 10 saker i distriktet handler om skyldig leie. Til sammenligning handler i overkant av 5 av 10 saker om skyldig leie i Trondheim.

Når det gjelder erstatning er det så å si lik hyppighet i alle 3 områder. Trondheim har en noe høyere frekvens enn distriktet når det gjelder øvrige sakstyper.

Diagram F29: Sakstype vs. geografisk område

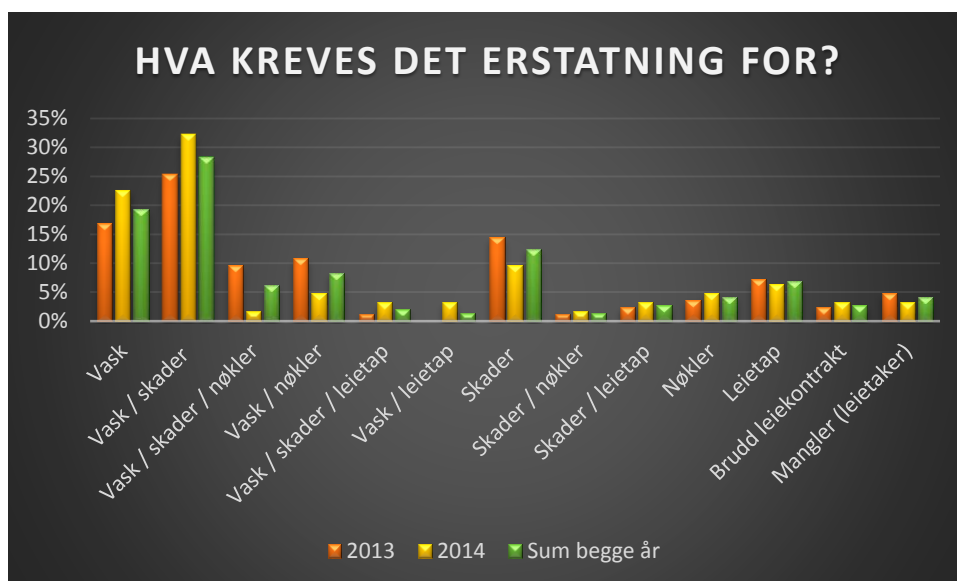
## 9. Hva kjennetegner erstatningssakene?

HVEM KLAGER INN ERSTATNINGSSAKER	2013		2014		Sum begge år	
	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent
Utleier	78	92,9 %	59	95,2 %	137	93,8 %
Leietaker	6	7,1 %	3	4,8 %	9	6,2 %
<b>Totalt</b>	<b>84</b>	<b>100,0 %</b>	<b>62</b>	<b>100,0 %</b>	<b>146</b>	<b>100,0 %</b>

Tabell 8: Kjennetegn erstatningssaker

Som vi ser av tabell 8 klaget utleier inn ca. 94 % av erstatningssakene. Det er nærliggende å anta at det er sammenheng mellom det at krav om skyldig leie og erstatning troner på toppen av sakstyper, og at det er utleier som i størst grad bringer saker inn for HTU.

Leietaker rettet erstatningskrav kun i 9 av sakene i undersøkelsen.



*Mangelfull vask og skader er det man oftest krever erstatning for, etterfulgt av nøkler og leietap.*

Diagram F30: Typer erstatningskrav

I mange saker kreves det erstatning for flere enn én ting, og det inngår derfor kombinasjoner av ulike erstatningskrav i kategoriene. Man kunne også valgt å dele det opp og registrere ett og ett krav. Av diagram F30 fremgår det at det er mangelfull vasking og påståtte skader det oftest kreves erstatning for. Når man ser av diagram 31 at leieforholdet er opphørt i de aller fleste sakene som bringes inn for HTU, er det grunn til å anta at det fleste mislighold og uenigheter oppstår ved utflytting.

STØRRELSE ERSTATNINGSKRAV OG TILKJENT BELØP (klager)	Erstatningskrav		Tilkjent beløp	
	Antall	Prosent	Antall	Prosent
Skyldig penger i stedet			6	4 %
Ingen erstatning (kr. 0,-)			26	18 %
< kr. 1000,-	7	5 %	14	10 %
Kr. 1000 - 4999	35	25 %	33	23 %
Kr. 5000 - 9999	29	21 %	27	19 %
Kr. 10000 - 19999	27	19 %	13	9 %
Kr. 20000 - 29999	17	12 %	16	11 %
Kr. 30000 - 49999	16	11 %	3	2 %
Kr. 50000 - 99999	7	5 %	2	1 %
Kr. 100000 - 199999	2	1 %	1	1 %
Kr. 200000 - 499999	0	0 %	0	0 %
> kr. 500000,-	1	1 %	0	0 %
<b>Totalt</b>	<b>141</b>	<b>100 %</b>	<b>141</b>	<b>100 %</b>

Tabell 9: Størrelse på erstatningskrav og tilkjent beløp

Erstatningskravene er i tabell 9 gruppert i 10 kategorier, og *tilkjente erstatningsbeløp* er gruppert i 12 kategorier. Som man ser av tabellen ligger 88 % av erstatningskravene mellom kr. 1.000,- og kr. 49.999,-. Det er en sak som skiller seg markant ut fra de øvrige med et krav fra utleier på kr. 672.864,-. Utleier fikk dog tilkjent kun kr. 7.000,-. Som vi vil se i følgende utregning fører denne saken (nr. 267) til et kunstig høyt gjennomsnittstall for erstatningskravene. Standardavviket<sup>2</sup> er på hele kr. 60.444,- når sak nr. 267 er med i statistikken. Uten denne saken er standardavviket på kr. 20.639,-.

Et alternativ til gjennomsnitt er å måle median<sup>3</sup> i stedet. Median i dette tilfellet er kr. 9.659,-. Etter en totalvurdering har jeg besluttet å fortsette å regne ut gjennomsnitt fremfor median for målinger og analyser hva gjelder erstatningskrav og tilkjent beløp, men på grunn av til dels store standardavvik må gjennomsnittstallene tolkes med en viss varsomhet.

Når sak nr. 267 er medregnet i beregningsgrunnlaget får vi følgende resultat:

<b>GJENNOMSNIITTLIG ERSTATNINGSKRAV OG TILKJENT BELØP (klager)</b>	Erstatningskravets størrelse (gj.snitt)	Tilkjent beløp (gj.snitt)	Gjennomsnittlig tilkjent beløp i prosent
Når utleier er klager	kr 22 302	kr 8 970	40 %
Når leietaker er klager	kr 23 432	kr -2 574	-11 %

Tabell 10: Gjennomsnittlig erstatningskrav og tilkjent beløp før korrigering

Som det fremgår av tabellen ender leietaker i gjennomsnitt opp med å bli skyldig erstatning i stedet for å få tilkjent erstatning. Dette er et interessant funn, og tyder på at flere av de erstatningskrav leietakere stiller ikke har rettslig grunnlag. I tabell 9 så vi at det totalt var 6 saker hvor klager ble dømt til å betale innklagede i stedet for å få tilkjent erstatning. 2 av disse var klaget inn av utleier, 4 av leietaker.

Disse sakene gir et feilaktig bilde av reelle erstatningskrav, og både sak nr. 267 og de 6 ovennevnte sakene tas av denne grunn ut av datagrunnlaget i videre utregning av erstatning.

<sup>2</sup> Standardavvik er et mål på hvor stor spredningen er i forhold til gjennomsnittet. Dette brukes for å kunne si noe om spredningen i datagrunnlaget. Er det stor spredning gir dette høyt standardavvik, og høye standardavvik vil gi urealistiske gjennomsnittsverdier. Er det liten spredning/variasjon i datagrunnlaget vil dette gi lavt standardavvik, og lave standardavvik gir bedre gjennomsnittstall.

<sup>3</sup> Median er den midterste verdien når tallene er satt i ordnet rekkefølge, og er et mål for dataenes beliggenhet.

Korrigert for skjevhet ser tallene slik ut:

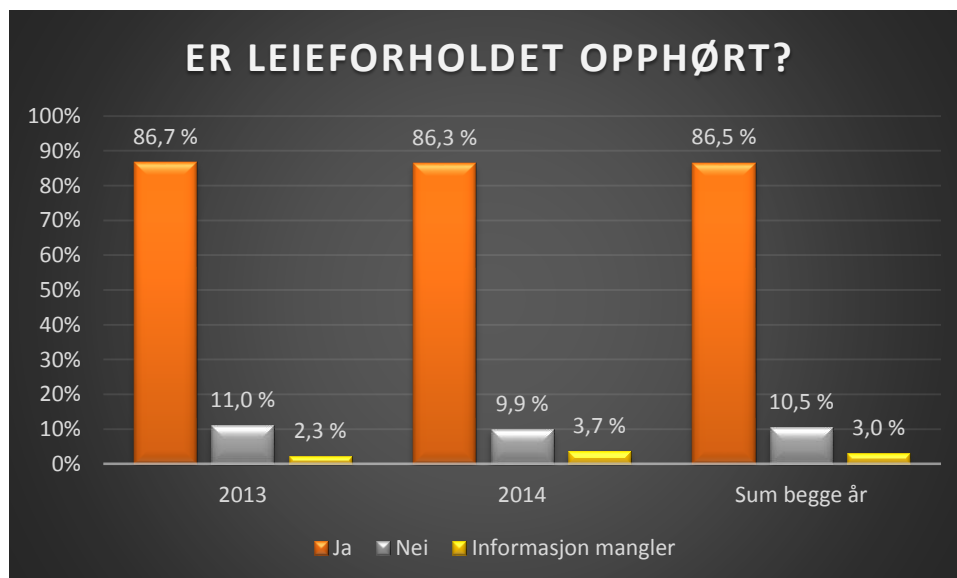
<b>GJENNOMSNIITTLIG ERSTATNINGSKRAV OG TILKJENT BELØP (klager)</b>	Erstatningskravets størrelse korrigert for skjevhet (gj.snitt)	Tilkjent beløp korrigert for skjevhet (gj.snitt)	Gjennomsnittlig tilkjent beløp i prosent, korrigert for skjevhet
Når utleier er klager	kr 16 831	kr 9 378	56 %
Når leietaker er klager	kr 21 691	kr 919	4 %

Tabell 11: Gjennomsnittlig erstatningskrav og tilkjent beløp etter korrigering

Etter å ha tatt ut sak nr. 267 samt de 6 sakene hvor klager ble dømt til å betale til innklagede i stedet får utleier i gjennomsnitt tilkjent 56 % av sitt erstatningskrav, og leietaker 4 % av sitt erstatningskrav.

Som det fremgår av tabell 8, er det kun 9 saker i utvalget hvor leietaker har fremmet erstatningskrav. 4 av disse 9 er, som nevnt ovenfor, tatt ut på grunn av krav som ikke anses som reelle. Datagrunnlaget for *leietaker* er således for tynt for å kunne få generaliserbare funn.

## 10. Er leieforholdet opphørt ved innbringelse?



*I 86 % av sakene som bringes inn for HTU er leieforholdet opphørt.*

*Det ser altså ut til at de fleste tvister oppstår i forbindelse med utflytting.*

Diagram F31: Leieforhold opphørt

Hvorfor leieforholdet i de fleste saker HTU avgjør er avsluttet skal vi dvele litt ved i diskusjonen i kapittel 5.

### 4.3 Hvilke faktorer påvirker utfallet av tvistene? – analyse av funn

I forrige del ble ulike kjennetegn presentert. I dette delkapittelet skal vi se nærmere på om det finnes sammenhenger og mønster i de saker som avgjøres av HTU, og om vi kan identifisere faktorer som påvirker utfallet av sakene (problemstilling 2). For å kartlegge dette er ulike variabler sammenstilt og målt opp mot hverandre. Som tidligere nevnt avdekker ikke undersøkelsen statistisk signifikante årsakssammenhenger, og kan således ikke påvise *hvorfor* resultatene er som de er.

**Forskningsspørsmål 1: I hvilken grad påvirker forhold ved partene utfallet?**

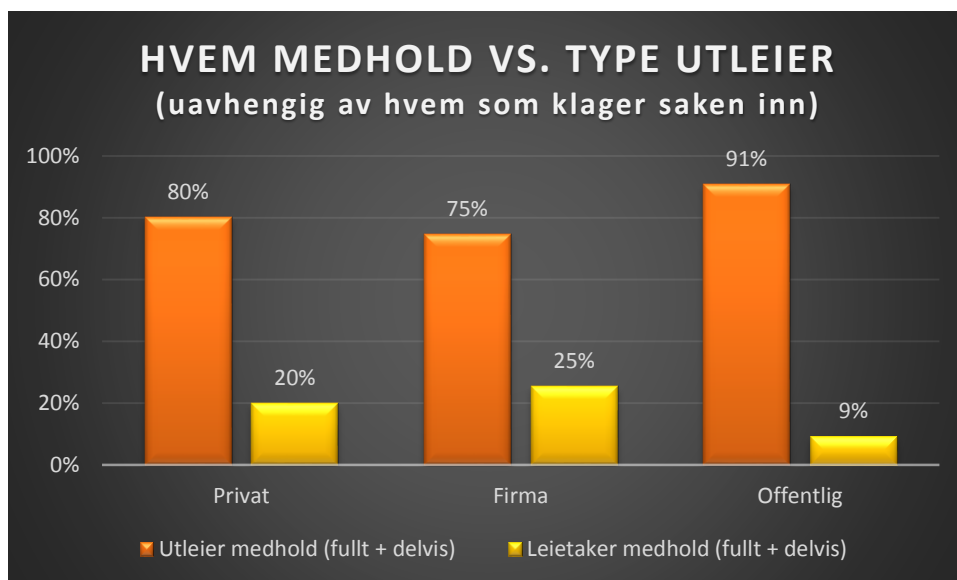


Diagram A1: Hvem medhold vs. type utleier

Offentlige utleiere får fullt eller delvis medhold i over 90 % av sakene de er involvert i. Private utleiere og utleiefirma får til sammenligning fullt eller delvis medhold i hhv. 80 % og 75 % av sakene de er involvert i.

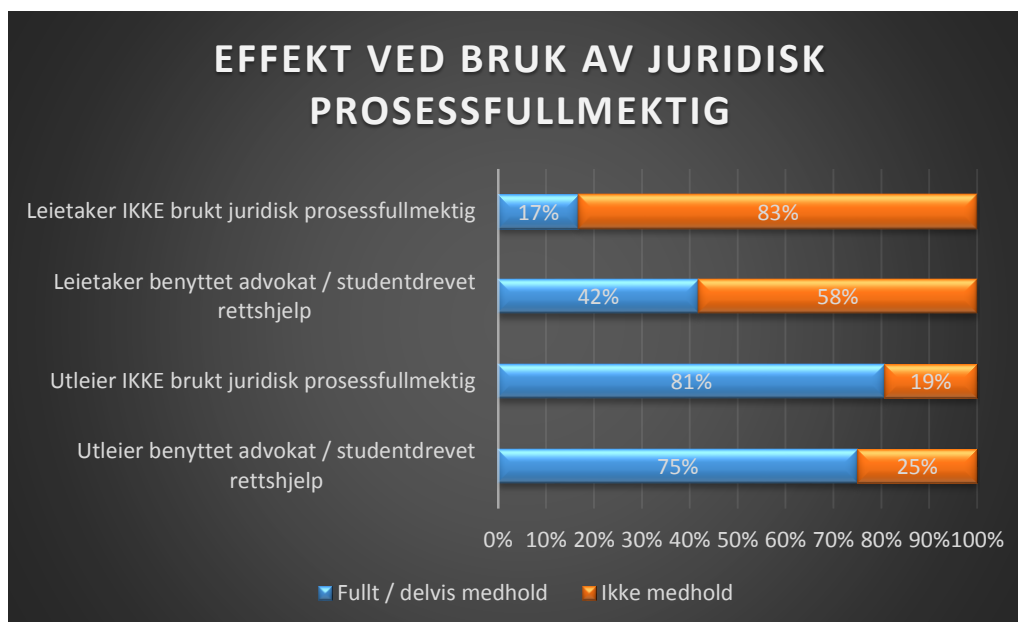
HVEM KLAGET INN SAKEN OG HVA BLE UTFALLET VS. KJØNN LEIETAKER	Klaget inn av utleier					Klaget inn av leietaker				
	Medhold utleier (fullt og delvis)		Ikke medhold utleier		Totalt	Medhold leietaker (fullt og delvis)		Ikke medhold leietaker		Totalt
	Antall	Prosent	Antall	Prosent		Antall	Prosent	Antall	Prosent	
	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall	
Mann	125	89 %	15	11 %	140	21	64 %	12	36 %	33
Kvinne	86	91 %	8	9 %	94	17	61 %	11	39 %	28
Mann / kvinne	26	93 %	2	7 %	28	4	50 %	4	50 %	8
Firma	3	100 %	0	0 %	3	0	0 %	0	0 %	0

Tabell 12: Hvem klaget inn saken og hva ble utfallet vs. kjønn leietaker

Verken i saker som utleier eller leietaker klager inn ser kjønn på leietaker ut til å ha særlig betydning for utfallet. I leieforhold der leietaker er et par ser vi dog en tendens til at utleier oftere får fullt eller delvis medhold i de saker som utleier klager inn, og par får oftere avslag enn mannlige og kvinnelige leietakere hver for seg i saker som leietaker klager inn.

### Forskningsspørsmål 2:

*I hvilken grad påvirker bruk av advokat / studentdrevet rettshjelp utfallet?*



Resultatene i diagrammet er uavhengig av hvem som bragte saken inn.

Diagram A2: Effekt ved bruk av advokat / studentdrevet rettshjelp

Leietaker fikk medhold (fullt eller delvis) i 42 % av sakene hvor han benyttet advokat eller studentdrevet rettshjelp. I saker hvor leietaker *ikke* benyttet juridisk prosessfullmektig fikk han til sammenligning medhold (fullt eller delvis) i kun 17 % av tilfellene. For utleier derimot var utfallet motsatt. Utleier fikk medhold (fullt eller delvis) i 75 % av sakene *med* juridisk



prosessfullmektig, og i 81 % av sakene *uten*. Leietaker ser ut til å ha klart størst positiv effekt av å bruke advokat eller studentdrevet rettshjelp som prosessfullmektig.

**Forskningsspørsmål 3: I hvilken grad påvirker tilsvar utfallet?**

HVEM KLAGET INN SAKEN OG HVA BLE UTFALLET VS. TILSVAR	Klaget inn av utleier					Klaget inn av leietaker				
	Utleier medhold (fullt + delvis)		Leietaker medhold (fullt + delvis)		Totalt	Utleier medhold (fullt + delvis)		Leietaker medhold (fullt + delvis)		Totalt
	Antall	Prosent	Antall	Prosent		Antall	Prosent	Antall	Prosent	
Tilsvar	97	80 %	25	20 %	122	27	46 %	32	54 %	59
Ikke tilsvar	143	100 %	0	0 %	143	0	0 %	10	100 %	10

Tabell 13: Hvem klaget inn saken og hva ble utfallet vs. tilsvar

I de saker hvor innklagede ikke kom med tilsvar fikk klager (uansett om det var utleier eller leietaker) fullt eller delvis medhold i 100 % av tilfellene. Dette viser hvor viktig det er for innklagede å komme med tilsvar. I de saker hvor *utleier* var klager fikk utleier fullt eller delvis medhold i 80 % tilfellene selv om leietaker kom med tilsvar. I de saker hvor *leietaker* var klager fikk leietaker fullt eller delvis medhold i kun 46 % av sakene hvor utleier kom med tilsvar.

Sammenligner man tallene i tabell 13 med tallene i diagram F2 hvor vi målte hvilket utfall klager fikk uavhengig av tilsvar, ser man at utleier taper i 11 % flere saker når leietaker kommer med tilsvar. Antall tapte saker øker fra 9 % til 20 %. Utleiers risiko for å tape saken doubles altså dersom leietaker kommer med tilsvar. For leietakers del taper han i 7 % flere saker når utleier kommer med tilsvar enn ved måling av utfall uavhengig av tilsvar. Antall tapte saker øker fra 39 % til 46 %. Dette innebærer at leietaker ser ut til å ha større effekt av å komme med tilsvar enn utleier har.

**Forskningsspørsmål 4: I hvilken grad påvirker forhold ved boligen utfallet?**

HVEM KLAGET INN SAKEN OG HVA BLE UTFALLET VS. BOLIGTYPE	Klaget inn av utleier					Klaget inn av leietaker				
	Medhold utleier (fullt og delvis)		Ikke medhold utleier		Totalt	Medhold leietaker (fullt og delvis)		Ikke medhold leietaker		Totalt
	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall
Leilighet	116	92 %	10	8 %	126	16	55 %	13	45 %	29
Hybel i bofellesskap	42	86 %	7	14 %	49	15	71 %	6	29 %	21
Hus	30	94 %	2	6 %	32	3	60 %	2	40 %	5
Boenhet i utleiers bolig	39	91 %	4	9 %	43	8	57 %	6	43 %	14
Utleiers bolig (midlertidig fravær)	10	83 %	2	17 %	12	0	0 %	0	0 %	0
Garasje / lager	1	100 %	0	0 %	1	0	0 %	0	0 %	0
Ikke kjent	2	100 %	0	0 %	2	0	0 %	0	0 %	0

Tabell 14: Hvem klaget inn saken og hva ble utfallet vs. boligtype

Av de saker utleier klaget inn var det ved utleie av hybel i bofellesskap og utleie av egen bolig ved midlertidig fravær at utleier oftest fikk avslag (ikke medhold). Utleier fikk oftest medhold ved utleie av hus. Av de saker leietaker klaget inn fikk leietaker oftest medhold når leieobjektet var hybel i bofellesskap, og færrest ganger når leieobjektet var leilighet. Man ser en tendens til samvariasjon når det gjelder hybel i bofellesskap ved at utleier har vanskeligere for å vinne frem med sine klager samtidig som leietaker lettere vinner frem med sine klager. Totalt sett fikk leietaker avslag på sine saker i mye større grad enn utleier fikk, uansett boligtype.

**Forskningsspørsmål 5: I hvilken grad påvirker forhold ved leiekontrakten utfallet?**

HVEM MEDHOLD VS. TYPE KONTRAKT (uavhengig av hvem som klager saken inn)	Utleier medhold (fullt + delvis)		Leietaker medhold (fullt + delvis)	
	Antall	Prosent	Antall	Prosent
Standardkontrakt	145	83 %	29	17 %
Egenformulert kontrakt	122	77 %	37	23 %
Muntlig avtale	0	0 %	1	100 %

Tabell 15: Hvem medhold vs. type kontrakt

I de sakene hvor det er brukt standardkontrakt fikk utleier medhold i 83% av tilfellene. Til sammenligning fikk utleier medhold i 77 % av sakene hvor egenformulert kontrakt var benyttet. Man ser altså en svak tendens til at utleier noe oftere får medhold i leieforhold med

standardkontrakt, mens leietaker får noe oftere medhold når det brukes egenformulert kontrakt. Differansen er dog ikke vesentlig, så man kan ikke påstå med sikkerhet at type kontrakt favoriserer noen av partene i stor grad.

HVEM KLAGET INN SAKEN OG HVA BLE UTFALLET VS. STANDARD- KONTRAKT FRA	Klaget inn av utleier					Klaget inn av leietaker				
	Medhold utleier (fullt og delvis)		Ikke medhold utleier		Totalt	Medhold leietaker (fullt og delvis)		Ikke medhold leietaker		Totalt
	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall
Forbrukerrådet	65	92 %	6	8 %	71	4	57 %	3	43 %	7
HL	22	92 %	2	8 %	24	7	78 %	2	22 %	9
Jussformidlingen	9	100 %	0	0 %	9	2	100 %	0	0 %	2
Jusshjelpa	3	100 %	0	0 %	3	0	0 %	0	0 %	0
Norsk huseierf.	4	100 %	0	0 %	4	0	0 %	2	100 %	2
Utleiemegleren	4	100 %	0	0 %	4	1	50 %	1	50 %	2
Dine Penger	4	100 %	0	0 %	4	0	0 %	0	0 %	0
Leieboerforeningen	1	100 %	0	0 %	1	1	100 %	0	0 %	1
Regent	10	91 %	1	9 %	11	2	67 %	1	33 %	3
Bokhandel	3	100 %	0	0 %	3	1	100 %	0	0 %	1
Andre	10	100 %	0	0 %	10	2	67 %	1	33 %	3

Tabell 16: Hvem klaget inn saken og hva ble utfallet vs. standardkontrakt

I saker utleier klaget inn hvor det var brukt standardkontrakt, fikk utleier fullt eller delvis medhold i samtlige saker der kontrakt fra Jussformidlingen, Jusshjelpa, Norsk Huseierforening, Utleiemegleren, Dine Penger, Bokhandel, samt diverse andre var benyttet. Utleier fikk ikke medhold i 8 % av tilfellene hvor kontrakt fra Forbrukerrådet og Huseiernes Landsforbund ble brukt, og i 9 % av tilfellene der kontrakt fra Regent var brukt. Når leietaker klaget inn saker hvor det var brukt standardkontrakt fikk leietaker fullt eller delvis medhold i samtlige saker hvor kontrakt fra Jussformidlingen og Leieboerforeningen var brukt. Det er få data som ligger til grunn for målingen av saker klaget inn fra leietaker, så dette er ikke et statistisk signifikant resultat.

**Forskningsspørsmål 6: I hvilken grad har sakstype noe å si for utfallet?**

HVEM KLAGET INN SAKEN OG HVA BLE UTFALLET VS. SAKSTYPE	Klaget inn av utleier						Klaget inn av leietaker					
	Medhold utleier (fullt og delvis)		Ikke medhold utleier		Totalt		Medhold leietaker (fullt og delvis)		Ikke medhold leietaker		Totalt	
	Ant.	Prosent	Ant.	Prosent	Ant.	Prosent	Ant.	Prosent	Ant.	Prosent	Ant.	Prosent
Skyldig leie	200	94 %	12	6 %	212	99 %	2	100 %	0	0 %	2	1 %
Erstatning	121	88 %	16	12 %	137	94 %	4	44 %	5	56 %	9	6 %
Irr. Depositum	0	0 %	0	0 %	0	0 %	21	84 %	4	16 %	25	100 %
Oppsigelse	17	85 %	3	15 %	20	83 %	1	25 %	3	75 %	4	17 %
Heving	5	83 %	1	17 %	6	29 %	10	67 %	5	33 %	15	71 %
Leieavslag	0	0 %	0	0 %	0	0 %	9	45 %	11	55 %	20	100 %
Frigivelse av depositum	0	0 %	1	100 %	1	6 %	14	82 %	3	18 %	17	94 %
Fastsettelse av leiepris	2	100 %	0	0 %	2	22 %	3	43 %	4	57 %	7	78 %
Ugyldige leiebetingelser	0	0 %	1	100 %	1	9 %	7	70 %	3	30 %	10	91 %

Tabell 17: Hvem klaget inn saken og hva ble utfallet vs. sakstype

Som vi ser av tabell 17 bragte utleier inn 99 % av sakene som omhandlet skyldig leie, 94 % av sakene som omhandlet erstatning og 83 % av sakene som omhandlet oppsigelse. Leietaker bragte på sin side inn 100 % av sakene som omhandlet irregulært depositum og leieavslag, 94 % av sakene som omhandlet ugyldige leiebetingelser og 91 % av sakene som omhandlet ugyldige leiebetingelser.

Av de saker utleier klaget inn, fikk utleier fullt eller delvis medhold i 94 % av tilfellene om skyldig leie. I de to sakene utleier klaget inn vedrørende fastsettelse av leiepris fikk utleier fullt eller delvis medhold i begge. I saker utleier klaget inn som gjelder erstatning, oppsigelse eller heving, fikk utleier fullt eller delvis medhold i hhv. 88 %, 85 % og 83 % av tilfellene. I de to sakene utleier klaget inn vedrørende frigivelse av depositum og ugyldige leiebetingelser fikk utleier avslag.

I de saker leietaker klaget inn fikk han ved så å si samtlige sakstyper vesentlig sjeldnere medhold enn utleier fikk i de saker han klagde inn. De sakene leietaker oftest fikk medhold i er de som dreier seg om frigivelse av depositum og tilbakebetaling av irregulært depositum. Dette kan man anta har sammenheng med at husleieloven har strenge bestemmelser hva gjelder depositum, og at leietaker når som helst kan kreve å få et irregulært depositum tilbakebetalt, jfr. husll. § 3-7 annet ledd.

**Forskningsspørsmål 7: I hvilken grad har geografisk område noe å si for utfallet?**

HVEM KLAGET INN SAKEN OG HVA BLE UTFALLET VS. GEOGRAFISK OMRÅDE	Klaget inn av utleier					Klaget inn av leietaker				
	Medhold utleier (fullt og delvis)		Ikke medhold utleier		Totalt	Medhold leietaker (fullt og delvis)		Ikke medhold leietaker		Totalt
	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall
Trondheim	138	89 %	17	11 %	155	34	77 %	10	23 %	44
Sør-Trøndelag	45	94 %	3	6 %	48	2	50 %	2	50 %	4
Nord-Trøndelag	57	92 %	5	8 %	62	6	86 %	1	14 %	7

Tabell 18: Hvem klaget inn saken og hva ble utfallet vs. geografisk område

Av de sakene utleier klaget inn for HTU Sør- og Nord-Trøndelag var det ved leieforhold i Trondheim utleier oftest ikke fikk medhold (11 % av sakene), mot 6 % i Sør-Trøndelag og 8 % i Nord-Trøndelag. For leietakers del var det i Sør-Trøndelag han oftest ikke fikk medhold (50 %), mens han i Trondheim fikk ikke medhold i 23 % av sakene, og i Nord-Trøndelag i 14 % av sakene. Utleier vant altså frem oftere enn leietaker med sitt krav i samtlige områder. I og med at antallet leietakere som klager inn saker er såpass mye lavere enn antallet utleiere, får man ikke et likeverdig sammenligningsgrunnlag. Målingene for leietaker kan derfor sies å ikke være like pålitelige som for utleier.

**Forskningsspørsmål 8:****I hvilken grad påvirker ulike variabler erstatningskrav og tilkjent erstatningsbeløp?**

I det følgende har jeg valgt å se nærmere på sakstypen erstatning og hva det er som påvirker utfallet av erstatningskrav. Som vi så i tabell 8 er det vesentlig flere utleiere enn leietakere som klager inn erstatningssaker. På grunn av lite antall saker fra leietaker er datagrunnlaget for tynt til å kunne generalisere resultatet og trekke sikre konklusjoner for leietakers del. I de følgende tabeller presenteres derfor kun tall fra saker hvor utleier er klager. Utrekningene er korrigert for skjevhet som beskrevet under tabell 10.

GRAD AV TILKJENT ERSTATNINGSBELØP VS. KLAGERS BRUK AV ADVOKAT	Utleier er klager	
	Bruk av advokat	Ikke bruk av advokat
Kravets størrelse (gj.snitt)	kr 20 962	kr 16 246
Tilkjent beløp (gj.snitt)	kr 10 699	kr 9 191
Tilkjent beløp i prosent	51 %	57 %
Antall saker *	16	113

\* Korrigert for skjevhet!

Tabell 19: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. klagers bruk av advokat

Tabell 19 gir oss to ulike innfallsvinkler. Ser man på grad av tilkjent beløp i prosent av erstatningskrav, kommer utleier dårligere ut *med* bruk av juridisk prosessfullmektig enn *uten*. Ser man derimot på tilkjent beløp i kroner, kommer utleier bedre ut *med* bruk av juridisk prosessfullmektig enn *uten*. Prosenttallene viser således samme trend som i diagram A2, hvor vi så at utleier oftere fikk medhold i saker *uten* juridisk prosessfullmektig enn i saker *med*.

GRAD AV TILKJENT ERSTATNINGSBELØP VS. TYPE UMLEIER	Utleier er klager		
	Privat utleier	Utleiefirma	Offentlig utleier
Kravets størrelse (gj.snitt)	kr 17 352	kr 18 383	kr 10 594
Tilkjent beløp (gj.snitt)	kr 9 312	kr 9 145	kr 10 219
Tilkjent beløp i prosent	54 %	50 %	96 %
Antall saker *	96	20	13

\* Korrigert for skjevhet

Tabell 20: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. type utleier

Som vi så i diagram A1 fikk offentlige utleiere medhold i over 90 % av sakene de klaget inn. Dette gjenspeiler seg også når det gjelder tilkjent erstatningsbeløp, hvor offentlige utleiere i gjennomsnitt fikk tilkjent 96 % av sitt erstatningskrav. Utleiefirma fikk til sammenligning kun tilkjent 50 % av sine erstatningskrav, mens private utleiere fikk tilkjent 54 %. Ser man derimot på de tilkjente beløpene i kroner er det ikke vesentlige forskjeller mellom utleierne. Det som gjør at offentlige utleiere skiller seg ut fra de øvrige utleierne målt i prosent, er at det gjennomsnittlige erstatningskravet fra offentlige utleiere er en god del lavere enn hos private utleiere og utleiefirma. Det kan altså se ut til at offentlige utleiere har en mer nøktern tilnærming når man fremsetter krav. Man kan således stille spørsmål til om private utleiere og utleiefirma i større grad tar i litt ekstra når erstatningskrav fremsettes.

GRAD AV TILKJENT ERSTATNINGSBELØP VS. KJØNN LEIETAKER	Utleier er klager			
	Mann	Kvinne	Mann og kvinne	Firma
Kravets størrelse (gj.snitt)	kr 15 441	kr 17 281	kr 20 342	kr 26 305
Tilkjent beløp (gj.snitt)	Kr 8 313	kr 9 873	kr 12 059	kr 13 485
Tilkjent beløp i prosent	54 %	57 %	59 %	51 %
Antall saker *	68	43	16	2

\* Korrigeret for skjevhet

Tabell 21: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. kjønn leietaker

Det ser ikke ut til å være betydelige forskjeller på tilkjent erstatning i forhold til leietakers kjønn når utleier fremsetter erstatningskrav. I prosent av erstatningskrav kom utleier i gjennomsnitt best ut av det når leietaker var et par, men ser man på beløp i kroner kom utleier best ut av det når leietaker var firma.

GRAD AV TILKJENT ERSTATNINGSBELØP VS. TYPE BOLIG	Utleier er klager				
	Leil.	Hybel i bofellesskap	Hus	Boenhet i utleiers hus	Utleiers egen bolig
Kravets størrelse (gj.snitt)	Kr 18 233	Kr 8 750	Kr 22 131	Kr 14 515	Kr 17 483
Tilkjent beløp (gj.snitt)	Kr 9 936	Kr 4 516	Kr 15 338	Kr 6 757	Kr 10 113
Tilkjent beløp i prosent	54 %	52 %	69 %	47 %	58 %
Antall saker *	66	16	16	23	8

\*Korrigeret for skjevhet

Tabell 22: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. type bolig

Det er i undersøkelsen registrert 6 kategorier leieobjekt. Den ene kategorien er garasje/lager, hvor det kun er gjort 1 observasjon. Denne kategorien anses å ikke ha relevans for undersøkelsen og er derfor tatt ut ved måling av erstatning.

Av tabell 22 ser vi at utleier fikk tilkjent størst grad av erstatning ved utleie av hus (69 %). Kravene og erstatningsbeløpene ved utleie av hybel i bofellesskap er vesentlig lavere enn ved andre typer leieobjekt. Dette antas å ha sammenheng med leieobjektets størrelse og omfang. Ved utleie av boenhet i eget hus kommer utleier noe dårligere ut enn ved utleie av andre typer leieobjekt.

GRAD AV TILKJENT ERSTATNINGSBELØP VS. GEOGRAFISK OMRÅDE	Utleier er klager		
	Trondheim	Sør-Trøndelag	Nord-Trøndelag
Kravets størrelse (gj.snitt)	kr 19 437	kr 13 703	kr 12 195
Tilkjent beløp (gj.snitt)	kr 11 816	kr 7 594	kr 4 173
Tilkjent beløp i prosent	61 %	55 %	34 %
Antall saker *	78	22	29

\*Korrigert for skjevhet

Tabell 23: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. geografisk område

Utleiere i Trondheim fikk tilkjent større andel av sitt erstatningskrav sammenlignet med utleiere i distriktet. Som det fremgikk av diagram F4 så er andelen offentlige utleiere størst i Trondheim, og som vi har sett tidligere har offentlige utleiere i stor grad fått medhold i sine krav. Dette kan være utslagsgivende for tallene i tabell 23.

GRAD AV TILKJENT ERSTATNINGSBELØP VS. TYPE KONTRAKT	Utleier er klager	
	Standard-kontrakt	Egen-formulert
Kravets størrelse (gj.snitt)	kr 18 930	kr 13 404
Tilkjent beløp (gj.snitt)	kr 10 011	kr 8 343
Tilkjent beløp i prosent	53 %	62 %
Antall saker *	80	49

\* Korrigert for skjevhet

Tabell 24: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. type kontrakt.

Utleier fikk tilkjent større andel av sitt erstatningskrav ved bruk av egenformulert kontrakt enn ved bruk av standardkontrakt. Men ser man på beløp isolert sett, fikk utleier tilkjent høyere erstatningsbeløp ved bruk av standardkontrakt enn ved egenformulert kontrakt.



GRAD AV TILKJENT ERSTATNINGS-BELØP VS. STANDARD-KONTRAKT FRA:	Utleier er klager										
	FR	HL	JF	JH	NHF	UM	DP	LBF	Regent	Bok-handel	Andre
Kravets størrelse (gj.snitt)	12983	23470	15782	1400	1500	53998	19190	kr -	14798	51800	22890
Tilkjent beløp (gj.snitt)	5 407	6 535	7435	1400	1250	37236	19090	kr -	8347	51500	14863
Tilkjent beløp i prosent	42 %	28 %	47 %	100 %	83 %	69 %	99 %	0 %	56 %	99 %	65 %
Antall saker	35	14	4	1	2	4	3	0	7	2	8

Tabell 25: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. standardkontrakt

Tabell 25 viser at utleiere som fremsatte erstatningskrav i leieforhold med kontrakt fra Forbrukerrådet eller HL fikk tilkjent lavest andel av sitt erstatningskrav. Hvorfor erstatningssaker med kontrakt fra HL skiller seg ut fra øvrige standardkontrakter med en andel på kun 28 % er vanskelig å si, men det er et paradoks at utleier kommer dårligst ut med denne kontrakten som er utarbeidet av en organisasjon som jobber for huseiers rettigheter. Ser man derimot på de gjennomsnittlige tilkjente beløpene i kroner, kommer utleiere som benytter HLs kontrakt bedre ut av det enn ved bruk av flere av de andre standardkontraktene.

GRAD AV TILKJENT ERSTATNINGS-BELØP VS. GRAD AV MØBLERING	Utleier er klager			
	Møblert	Delvis møblert	Ikke møblert	Ikke kjent
Kravets størrelse (gj.snitt)	kr 21 075	kr 16 133	kr 16 483	kr 16 112
Tilkjent beløp (gj.snitt)	kr 10 001	kr 7 668	kr 8 860	kr 10 520
Tilkjent beløp i prosent	47 %	48 %	54 %	65 %
Antall saker *	15	21	48	45

\* Korrigert for skjevhet

Tabell 26: Grad av tilkjent erstatningsbeløp vs. grad av møblering

Av tabell 26 ser vi at jo mindre grad av møblering jo større grad av erstatningskravet fikk utleier tilkjent. Erstatningskravene er størst ved fullt møblert bolig.

Det gjøres oppmerksom på at det i mange tilfeller ikke er kjent hvorvidt leieobjektet er møblert eller ikke. Av denne grunn må tallene i tabell 26 leses med varsomhet. Man kan dog anta at det er mest sannsynlig at boligen ikke er møblert når det ikke står nevnt i kontrakten.

## 5 DRØFTING AV RESULTATER OG KONKLUSJONER

Som presentert i innledningen er formålet med denne oppgaven å kartlegge

- 1) hva som kjennetegner tvister som avgjøres av Husleietvistutvalget, og
  - 2) hva som påvirker utfallet,
- i håp om å avdekke risikofaktorer som bidrar til at tvister oppstår.

Det vil i denne delen av oppgaven gjøres noen refleksjoner over de resultatene og funnene som kom frem gjennom undersøkelsen, samtidig som det vil drøftes hvorvidt undersøkelsen påviser faktorer som øker risikoen for at husleietvister oppstår.

Som det fremgår av punkt 3.1 i metodekapittelet valgte jeg å måle 26 variabler i 334 saker. Dette har gitt et stort antall funn og et solid grunnlag for å kunne svare på problemstillingene og forskningsspørsmålene. Fokuset i diskusjonen rettes mot de mest relevante og interessante funnene og resultatene.

### PROBLEMSTILLING 1:

#### Hva kjennetegner tvister som avgjøres av Husleietvistutvalget?

Det som først og fremst går klart frem av undersøkelsen er at det er flest utleiere som klager saker inn for HTU. Hele 80 % av sakene HTU avgjør er bragt inn av utleier. På bakgrunn av fremstillinger i media kunne man tro det var motsatt – at det var flest leietakere som klagde inn saker på grunn av useriøse og problematiske utleiere. I følge Forbrukerrådet ligger husleie på klagetoppen hos dem, og de fleste henvendelsene kommer fra leietakere. Funnene i denne undersøkelsen kan tyde på at det er et feilaktig inntrykk.

Kan dette motstridende forholdet skyldes at mange av klagen Forbrukerrådet får fra leietakere ikke har rettslig grunnlag og at sakene blir oppklart før de går til HTU? Eller er det slik at leietaker anser kravene sine som såpass små at man ikke tar seg bryet med å bringe saken inn for HTU?

Disse spørsmålene gir ikke undersøkelsen svar på, men man kan anta at utleiers overvekt som klager i stor grad gjenspeiler det faktum at søksmålsbyrden i Husleieloven ligger hos utleier.

En annen tydelig tendens er at utleiere får medhold i sine krav i mye større grad enn leietakere gjør. Utleiere får «ikke medhold» i kun 9 % av sakene de bringer inn, mens leietakere til sammenligning får «ikke medhold» i 39 % av sakene de bringer inn.

Som det fremgår av Ot.prp.nr.82 (1997-98) er husleieloven utformet på en slik måte at den gir leietaker et sterkt rettsvern for å ivareta menneskets primære behov for tak over hodet. Uklare avtaler skal, i følge Hov (1998), tolkes i disfavør av avtalens forfatter eller den kyndige part i forholdet. Som vi så i kapittel 2.3.1 mener Hov at denne regelen har stor betydning i husleieforhold hvor utleiere anses som den profesjonelle/sterke part. Uklare avtaler skal derfor komme leietaker til gode.

Med disse premissene som grunnlag er det et interessant funn at leietaker i så liten grad når frem med sine krav i HTU. Dette tyder på at leietaker i mange tilfeller ikke har rettslig grunnlag for sine krav eller ikke kan dokumentere sine krav. Om leietaker er klar over det, men likevel ønsker å prøve seg, eller om det skyldes manglende kunnskap om husleierett, fremgår ikke av undersøkelsen. Men det er grunn til å anta at det kan henge sammen med funnene i Langsether og Sandlies NOVA-rapport (6/2006), hvor det fremgår at en stor del av befolkningen selv har en formening av at de kan lovreglene, men hvor resultatene viser noe helt annet. Også nærværende undersøkelse kan tyde på dette.

#### Kjennetegn utleier:

Med bakgrunn i at utleier i større grad enn leietaker vinner frem med sine krav ser det ut til at utleier i praksis også har et bra rettsvern. Eller er det slik at utleiere har bedre kompetanse, og i større grad enn leietaker kun klager inn saker hvor de føler seg sikker i sin sak?

Som det fremgår av diagram F3 er det stor overvekt av *private* utleiere i de sakene som går til avgjørelse hos HTU. Hele 66,5 % av utleierne er privatpersoner. Hvorvidt disse privatpersonene driver med utleie på hobbybasis eller på profesjonelt nivå fremgår ikke av undersøkelsen. Sammenlignet med tallene fra Leiemarkedsundersøkelsen i tabell 2, ser fordelingen av type utleier i oppgavens undersøkelse i stor grad ut til å gjenspeile det generelle leiemarkedet i Trondheim. Dette kan tolkes som et signal om at enkelte typer utleiere ikke er mer utsatt for å havne i tvist enn andre.

Som det fremgår av diagram F4 er det vesentlig større andel utleiefirma i Trondheim i forhold til distriktet. Om dette gjenspeiler det generelle utleiemarkedet, eller om dette er spesifikt for saker som avgjøres av HTU vites ikke. Men det kan tenkes at det er et større marked for å drive profesjonelt med utleie i større byer enn i distriktet.

*Kjennetegn leietaker:*

Når det gjelder kjennetegn ved leietaker viser undersøkelsen at det er en overvekt av mannlige leietakere. Dette trenger ikke å bety at det kun var mannlig leietaker som bodde i boligen, men kan like gjerne være at det er mannen som i større grad tenderer til å sette kontrakten i sitt navn dersom det er et heterofilt par som bor sammen. I og med at man ikke har noen total oversikt over kjønnsfordeling i det totale leiemarkedet kan det ikke påvises at det er knyttet større risiko ved å leie ut til en mannlig leietaker enn en kvinnelig.

Videre fremgår det av undersøkelsen at den største andelen leietakere er mellom 20-29 år gammel. Med bakgrunn i tall fra SSB samt resultatene i Langsether og Sandlies NOVA-rapport (6/2006) ser funnene i undersøkelsen ut til å gjenspeile aldersfordelingen i leiemarkedet generelt, og man kan derfor ikke si at en aldersgruppe er mer risikofylt å ha som leietaker enn andre.

*Kjennetegn ved bruk av prosessfullmektig:*

I følge Husleietvistutvalgets tildelingsbrev og mandat fra KMD skal HTU være et rimelig og kompetent lavterskeltilbud hvor partene i størst mulig grad skal føre sakene selv uten bistand fra advokat. Som vi ser av undersøkelsen benyttet både utleier og leietaker juridisk prosessfullmektig i ca. 13 % av sakene. Dette viser at partene i stor grad fører sakene selv, og at KMDs målsetting i stor grad oppnås. Man kan stille spørsmål ved hvorfor enkelte velger å benytte juridisk bistand. Kan det være at det er i de mest komplekse sakene juridisk prosessfullmektig blir benyttet? Eller er det i saker med store økonomiske krav? Er det de personene med best økonomi, eller er det de som oppfyller kriteriene om fri rettshjelp som benytter advokat? Er det kun innenfor visse kretser at tilbud om studentdrevet rettshjelp er kjent? Dette gir ikke denne studien svar på, og det anbefales således undersøkt i videre forskning gjennom kvalitativ undersøkelse.

I ca. 17 % av sakene som klages inn av utleier føres saken av inkassobyrå. Dette betyr, som vi var inne på i punkt 2.6.1, at utleier velger å iverksette rettslig inkasso for å få dom for sitt krav, for igjen å kunne starte tvangsfullbyrdelsesprosess slik Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) beskriver.

Hvorvidt bruk av prosessfullmektig har betydning for utfallet vil vi se nærmere på i drøftingen av problemstilling 2.

### Kjennetegn tilsvar:

Undersøkelsen avdekker store forskjeller mellom utleiery og leietakere hva gjelder å komme med tilsvar når man blir klaget inn for HTU. Som diagram F13 viser kom utleiery med tilsvar i 85 % av sakene hvor de var klaget inn, mens leietaker kom med tilsvar i kun 46 % av tilfellene. Disse tallene ligger i gjennomsnitt høyere enn prosentvis antall i HTUs årsrapport for 2014. Forskjellen skyldes trolig at det er ulikt datagrunnlag som ligger til grunn. Som vi så av diagram F14 er det i saker om skyldig leie innklagede i størst grad *ikke* kommer med tilsvar. Disse sakene er det i 99 % av tilfellene utleier som bringer inn til HTU. Det ser altså ut til at utleiery kjemper for sine krav i større grad enn leietakere. Eller det kan være at klagene fra leietakere i større grad er uten reelt grunnlag, slik at utleier mener å ha retten på sin side.

Tilsvarende forskjell viser seg også når det gjelder motkrav. Utleier kommer i vesentlig større grad med motkrav i sine tilsvar enn leietaker gjør. Det antas at dette henger sammen med det som er omtalt ovenfor.

### Kjennetegn leieobjekt:

Det er stor overvekt av «frittliggende» leiligheter i de sakene HTU avgjør, jfr. diagram F15. Om denne fordelingen gjenspeiler det totale leiemarkedet er vanskelig å fastslå, blant annet fordi definisjonen og kategoriseringen av boligtyper i undersøkelsen ikke er lik oversikten over bebodde boliger i SSBs Folke- og bolig telling fra 2011. Som vi så i tabell 1 er ikke «leilighet» registrert som en egen kategori. Leilighet kan være del av alle kategoriene i tabellen, og tallene er således ikke sammenlignbare. Man kan derfor ikke påstå at det er større risiko for å havne i tvist dersom leieobjektet er leilighet, selv om det kunne tolkes slik dersom man ser på resultatet i diagram F15 isolert sett.

### Kjennetegn depositum:

Når det gjelder depositum var det noe vanskelig å få tydelige observasjoner. Som nevnt i forbindelse med diagram F20 og F21 kan det se ut til at det i mange saker er avvik mellom det som er avtalt og det som faktisk er utført. For det første ser det ut til at mange utleiery har latt leietaker få flytte inn og overta boligen uten å betale depositum som avtalt i kontrakten. For det andre ser det ut til at depositum i mange tilfeller betales inn på irregulær konto i stedet for regulær konto som avtalt i kontrakten. Av denne grunn må resultatene vedrørende depositum leses med varsomhet. Diagram F5, F20 og F21 viser funn basert på det som er avtalt i

kontrakten.

Kontant depositum er det som avtales i klart flest tilfeller (ca. 65 %). Ulike typer garantier ser ut til å benyttes i svært liten grad. Kanskje er det ikke det store behovet for en lovendring slik KMD fremmet i 2013, med tanke på hvor lite omfanget av depositumsgarantier fra finansinstitusjon ser ut til å være?

En svakhet med undersøkelsen er at det ikke fremgår av datamaterialet om en av partene har gjort krav i depositum direkte til bank/garantist i forkant av innbringelse til HTU. Man kan således ikke fastslå om sakene bringes inn til HTU fordi utleier ikke har et depositum å gjøre krav i, eller om det er fordi motparten har bestridt kravet og klager således må ta ut søksmål.

#### Kjennetegn kontrakt:

Private utleiere benytter standardavtaler i større grad enn utleiefirma og offentlige utleiere, som heller ser ut til å utforme egne kontraktsformular, jfr. tabell 6. Kan dette ha sammenheng med kunnskap og grad av profesjonalitet? En privat utleier som leier ut på hobbybasis opplever kanskje større trygghet i å benytte standardkontrakt enn å lage en egen avtale, samtidig som man sparer tid på å benytte en kvalitetssikret standardavtale.

Ser man kun på hvilken type kontrakt som brukes uten å sammenstille dette med type utleier, ser man av diagram F16 at de to typene kontrakt benyttes i omtrent like stor grad.

Kontrakten fra Forbrukerrådet er den klart mest brukte standardkontrakten. Den er benyttet i ca. 45 % av sakene hvor standardkontrakt er brukt. Mange av tilbyderne av standardkontrakter representerer i større eller mindre grad en av partene. Huseiernes Landsforbund snakker for eksempel huseiers/utleiers sak, mens Leieboerforeningen, Jussformidlingen og Jusshjelpa er foreninger som jobber for leietakers rettigheter. Det kan tenkes at mange ser på Forbrukerrådet som en uavhengig, kompetent og pålitelig organisasjon som ivaretar begge partenes interesser.

Det er ikke store forskjeller mellom type utleiere når det gjelder bruk av tidsubestemte og tidsbestemte kontrakter, likevel kan man se en svak tendens til at utleiefirma benytter tidsbestemte kontrakter oftere enn private utleiere, som i større grad benytter tidsubestemte kontrakter. Offentlige utleiere benytter så å si kun tidsbestemte kontrakter.

Ser man på bruk av tidsubestemte og tidsbestemte kontrakter isolert sett uten å sammenstille med type utleier, fremgikk det av diagram F18 at de benyttes i omtrent like stor grad (48 % vs. 52 %). Om dette gjenspeiler fordelingen i det generelle leiemarkedet avdekkes som nevnt

ikke i denne undersøkelsen, men det er likevel interessant å merke seg at resultatet avviker noe fra tallene i Leiemarkedsundersøkelsen av 2010, hvor tidsbestemt kontrakt i følge Medby og Holm (2011) ble benyttet i ca. 21 % av leieforholdene i Trondheim.

De profesjonelle utleierne tenderer altså til å benytte tidsbestemte kontrakter i større grad enn private utleiere. Som vi så i kapittel 2.4.2 hevder Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) at tidsbestemte kontrakter oftest er å foretrekke for utleiers del, mens det for leietakers del er mest gunstig med tidsbestemt kontrakt. Det kan tenkes at profesjonelle utleiere i større grad enn private utleiere har erfart akkurat dette, og har mer fokus på å verne om egne interesser.

Det som gir mer tydelige utslag er hvorvidt tidsangivelsen i tidsbestemte kontrakter er gyldig eller ikke, jfr. diagram F7. Husleielovens § 9-3 har bestemmelser om minstetid som differensierer mellom frittstående utleieboliger og utleieboliger i utleiers hus. Hovedregelen er at minstetid skal være 3 år, unntak er utleieboliger i utleiers hus hvor minstetid kan settes til 1 år. Kan dette være en medvirkende årsak til at flere utleiefirma enn private utleiere opererer med ugyldige tidsangivelser i kontrakten?

Kanskje er det slik at både leietakere og utleiere synes det er lenge å binde seg i 3 år og at mange leietakere kvier seg for slike kontrakter, spesielt dersom det ikke er oppsigelsesadgang? Eller er det utleier som ønsker ikke å binde seg for 3 år av gangen da man ikke vet hva fremtiden bringer? Det kan tenkes at mange utleiere velger å inngå tidsbestemte avtaler på *under* 3 år på grunn av de strenge oppsigelseskriteriene for utleiere dersom de skulle ønske å få ut en leietaker før det har gått 3 år. Som Sandlie og Grødem (2013) påpeker har boligmarkedet endret seg fra det livslange leieforholdet til mer kortvarige leieforhold ofte knyttet til mellomfaser i livet. Det kan således tenkes at mange leietakere er skeptisk til bindingstid på 3 år dersom det ikke er oppsigelsesadgang i løpet av leieperioden.

For offentlige utleiere gjelder egne unntak, jfr. husleieloven § 11-1 sjette ledd, og de rammes således ikke av ugyldighet på samme måte som andre utleiere.

#### Vedlikeholdsplikt:

Som vi så av diagram F8 tenderer utleiefirma til å pålegge leietakere utvidet vedlikeholdsplikt i noe større grad enn både private og offentlige utleiere gjør. Dette kan skyldes flere ting. For det første har vi tidligere sett at mange private utleiere benytter standardkontrakter. I disse kontraktene er det ofte den positive vedlikeholdsplikt som er definert i husll. § 5-3 annet ledd som er inntatt. En annen årsak kan være uvitenhet om at denne paragraf er fravikelig ved avtale. Dette understøttes av Langsether og Sandlies NOVA-rapport (6/2006) hvor det

fremgår at mange har feilaktig eller manglende kunnskap om temaet. Det kan også tenkes at utleiefirma i større grad benytter muligheten til å legge flere plikter over på leietaker som ledd i et økonomisk perspektiv.

### Kjennetegn sakstype:

Skyldig leie er, som tidligere nevnt, det temaet man oftest er uenige om i Sør- og Nord-Trøndelag. Ca. 64 % av sakene som gikk til avgjørelse i 2013 og 2014 handlet om skyldig leie, etterfulgt av erstatning som var tema i ca. 44 % av sakene. Ofte er det uenighet om flere tema i én og samme sak. Som det fremgår av diagram F24, F25 og F26 gjelder dette for samtlige type utleiende, og det er heller ingen store forskjeller mellom kjønn og alder på leietaker. Man kan dog se en svak tendens til at offentlige utleiende i større grad er involvert i tvister om skyldig leie og oppsigelse enn andre utleiende, i tillegg til at de også ofte er involvert i saker om erstatning. Mange av leietakerne i kommunale boliger (offentlige utleiende) er mennesker som har særskilte behov. Det ser ut til at offentlige utleiende i større grad enn andre utleiende opplever at leietaker misligholder husregler og aktsomhetsplikten i leieforholdet. Offentlige utleiende må ofte gå til oppsigelse av leietaker på grunnlag av husbråk, vold, rusmidler, etc. Mange av disse leietakerne vet nok at de vil ha problem med å finne seg annen bolig, og det kan antas at de derfor i stor grad protesterer på oppsigelsen slik at saken må bringes inn for HTU. Dette er typiske eksempler hvor utleier som regel har en saklig grunn for oppsigelse, og hvor interesseavveining av om oppsigelsen er ansett som urimelig blir vurdert, jfr. husll. § 9-8 annet ledd annet punktum. Som Wyller (2009) påpeker kan situasjonen på boligmarkedet i det aktuelle tidsrommet være av avgjørende betydning.

Private utleiende er oftere involvert i tvister om erstatning enn utleiefirma. I følge denne studien leier private utleiende i større grad ut *med* møbler enn utleiefirma og offentlige utleiende gjør, og med flere potensielle eiendeler å skade jo større kan sjansen for at uenighet om erstatning oppstår være, jfr. husll. § 5-3 annet ledd. Det kan også være at det blant private utleiende er mer følelser involvert dersom noe blir skadet, da det ofte er snakk om utleiebolig i utleiers hus.

I diagram F27 så vi at det er noe forskjell på sakstype i forhold til hvilken type kontrakt som er brukt. I tvister om skyldig leie, erstatning og ugyldige avtalebetingelser er det i flest tilfeller benyttet standardkontrakt, mens det i de øvrige sakstypene er størst andel av egenformulerte kontrakter. Dette er et interessant funn, spesielt at det i tvister om ugyldige avtalebetingelser er størst andel standardkontrakter. Hva dette skyldes er ikke undersøkt.

Standardkontraktene ser ut til å følge den generelle fordelingen av sakstyper. Egenformulerte



kontrakter derimot ser ut til å gå motsatt vei, der skyldig leie og erstatning er av de minst hyppigste tvistetemaene. Fordelen med egenformulerte kontrakter at de lett kan tilpasses den enkelte situasjon. Det er således nærliggende å tro at det er større sjanse for at det inngås ugyldige avtalebetingelser i slike kontrakter, men det ser altså ikke ut til å være tilfelle jfr. diagram F27. Når det gjelder skyldig leie og erstatning er dette to tema som ikke i stor grad blir påvirket av individuelle avtaler. Når det gjelder depositum og oppsigelsesadgang derimot kan man lettere gå i fella av de ufravelige bestemmelsene i husleieloven.

Sammenstiller vi sakstype med type leieobjekt, jfr. diagram F28, ser vi omtrent samme trend som for sakstype isolert sett. Skyldig leie er hyppigste tvistetema ved samtlige boligtyper bortsett fra leie av utleiers egen bolig ved midlertidig fravær, hvor erstatning er det man oftest er uenig om. Dette kan skyldes at slike boliger i stor grad leies ut med utleiers egne møbler, og at terskelen for å kreve erstatning er noe lavere enn ved utleie av «ekstern» utleiebolig. Saker der leieobjektet er hybel i bofellesskap skiller seg noe ut fra øvrige boligtyper ved at de sjeldnere er involvert i erstatningskrav.

I diagram F29 fremgikk det at det er geografiske forskjeller når det gjelder hyppighet av tvister om skyldig leie. I distriktet er skyldig leie tema i en vesentlig større andel av sakene enn i Trondheim (ca. 80 % i distriktet mot ca. 55 % i Trondheim). Ved øvrige sakstyper er det ikke vesentlige geografiske forskjeller.

Som vi har vært inne på tidligere fremgår det av HTUs årsrapport for 2014 at Oslo og Akershus avviker i forhold til Trøndelag og Hordaland når det gjelder sakstyper. Der er det erstatning som ligger øverst på klagetoppen. Hvorfor det er geografiske forskjeller mellom landsdeler fremgår ikke av denne undersøkelsen, og anbefales undersøkt i videre forskning.

Det som fremkom i diagram F31 var at leieforholdet var avsluttet i 86% av sakene. Dette kan nok sees i sammenheng med at det er utleier som klager inn de fleste saker, og at det er ved leieforholdets avslutning/utflytting de fleste diskusjoner om skyldig leie og erstatning fra leietaker kommer opp. Trenden ser altså ut til å være at de fleste leieforhold forløper fint frem til utflytting. Dette tyder således på at dersom man skal søke å redusere antall tvister må man fokusere på det som oppstår i forbindelse avslutningen av et leieforhold. På den annen side kan nok både skyldig leie og annet mislighold *i leietiden* nettopp være årsaken til at leieforhold søkes avsluttet i mange tilfeller, og at det er ved «oppgjørets time» dialogen mellom partene låser seg.

*Kjennetegn erstatningssaker:*

Jeg har valgt å se nærmere på erstatningssakene og hva som kjennetegner disse.

Utleier står for ca. 94 % av alle erstatningskrav. I mange av disse sakene kreves det erstatning for flere ulike forhold, men i følge tallene i diagram F30 er det mangelfull vasking og skader som oftest er tema, etterfulgt av manglende/ødelagte nøkler/låser.

Som vi nettopp var inne på er de aller fleste leieforholdene i undersøkelsen opphørt ved innbringelse til HTU. De fleste tvister oppstår altså i forbindelse med utflytting. Som omtalt i kapittel 2.4.10 er det bestemmelsene i husleielovens kapittel 10 som omhandler rettigheter og plikter ved tilbakelevering av leieobjektet. Det kan se ut til at mange av tvistene oppstår som følge av mangelfull kunnskap om rettigheter og plikter, men også som følge av mangelfull dokumentasjon av tilstand ved innflytting. I mange av erstatningssakene skylder leietaker på at skader/mangler var tilstede før overtagelse. Det antas at man kunne ha redusert antall konflikter dersom partene i større grad hadde dokumentert tilstanden ved innflytting med daterte bilder og signert protokoll. Empirien bekrefter altså Wyllers (2009) teori om at de fleste problemer ved tilbakelevering er uenighet om hvorvidt boligen er i den avtalte stand, jfr. husll. § 10-2 annet ledd.

Størrelsen på erstatningskravet er også et hyppig omtvistet tema, da det ofte ser ut til å være vanskelig å dokumentere eksakte kostnader. Som fremstilt i tabell 11 får utleier i gjennomsnitt tilkjent kun 56 % av sitt opprinnelige erstatningskrav. Dette betyr at utleiere i mange tilfeller ikke kan dokumentere sine krav eller har rettslig grunnlag for sine krav. Vi skal komme nærmere inn på dette i diskusjonen om hva som påvirker utfallet. Et interessant funn er at leietaker i gjennomsnitt ender opp med i stedet å måtte betale 11 % av sitt opprinnelige erstatningskrav! Som tidligere påpekt er det i undersøkelsen svært få erstatningskrav fra leietaker, og resultatet gir således lav grad av pålitelighet.

**PROBLEMSTILLING 2: Hva påvirker utfallet av sakene?****Forskningsspørsmål 1: I hvilken grad påvirker forhold ved partene utfallet?**

Som det fremgår av diagram A1 får offentlige utleiere medhold i hele 91 % av sakene de er involvert i. Utleiefirma er den av utleierne som i minst grad får medhold (75 %). Det er interessant å dvele litt ved hvorfor offentlige utleiere i så stor grad får medhold i sine saker. Som vi så av diagram F24 er offentlige utleiere noe oftere involvert i saker om skyldig leie. Ofte kan utfallet av slike saker være mer eller mindre opplagt, men utleier trenger en dom

som tvangsgrunnlag for inndrivelse av pengene. Man kan anta at dette kan være noe av årsaken. Videre kan man tenke seg at kompetanse innen faget er en medvirkende årsak. Trondheim kommune, som er sterkt representert i undersøkelsen, driver med utleie i stor skala, har kompetente fagpersoner i staben og har i tillegg bred og lang erfaring innen utleie og husleierett. Som tidligere omtalt har offentlige utleiery anledning til å benytte seg av unntaksregler i husleielovens § 11-1. Dette kan også være en medvirkende årsak.

En annet moment kan være økonomisk målsetting. Det kan tenkes at offentlige utleiery i større grad lar leietakerne «slippe unna» enn andre utleiery gjør. Det er derfor naturlig å tro at de velger med omhu hvilke saker de bringer inn for HTU. Når det er sagt, er det trolig stor forskjell på hvordan ulike offentlige utleiery forvalter sine leieforhold, og det ovennevnte gjelder ikke nødvendigvis for små distriktskommuner.

I innledningen til analysekapittelet ble det stilt spørsmål ved om manglende kunnskap kunne være årsaken til at tvister oppstår, og om dette er årsaken til at det er overvekt av private utleiery representert i de sakene HTU avgjør. I diagram A1 kan man se at private utleiery oftere får medhold enn utleiefirma. Så selv om manglende kunnskap blant private utleiery skulle være årsak til at saker havner hos HTU, kan man således ikke si at dette påvirker utfallet. Man kan derfor ikke påstå at årsaken til at utleier oftere vinner frem med sine krav enn leietaker er at utleier er profesjonell med bred kompetanse innen faget.

Som det fremgår av tabell 12 ser ikke kjønn på leietaker ut til å ha særlig betydning for utfallet, verken når utleier klager inn eller når leietaker klager inn saker.

### **Forskningsspørsmål 2: *I hvilken grad påvirker bruk av prosessfullmektig utfallet?***

I diagram F12 så vi at leietaker og utleier hadde benyttet juridisk prosessfullmektig i omtrent like stor grad. Resultatene i diagram A2 viser at leietaker er den parten som helt klart har størst positiv effekt av å bruke advokat eller studentdrevet rettshjelp som prosessfullmektig. Leietaker blir, i følge Hov (1998), ofte ansett som den svake part i et leieforhold, og i møte med en erfaren utleier kan nok mange (spesielt unge) leietakere føle seg usikre og kanskje til dels overkjørt av en sterk utleier. Utleiere som har erfaring med husleie har gjerne bedre kjennskap til sine rettigheter og lovreglene enn en uerfaren leietaker. Det kan derfor tenkes at utleier i mange tilfeller har bedre forutsetninger for å fremme sin sak på egen hånd enn leietaker har, og at leietaker av den grunn har større sjanse for å vinne frem ved bruk av juridisk bistand. Kanskje er det slik at juridiske prosessfullmektiger som representerer leietaker bevisst retter fokus på uklarhetsregelen i avtaleloven samt på det ubalanserte

styrkeforholdet for å oppnå et resultat basert på prinsippet om noblesse oblige?

Et interessant funn i undersøkelsen er at utleier oftere vinner frem *uten* juridisk bistand enn *med*. For å gå mer i dybden av *hvorfor* effekten av bruk av prosessfullmektig er ulik for utleiere og leietakere, anbefales det å forske videre på temaet i en kvalitativ undersøkelse. Som vi har vært inne på tidligere skal HTU være et lavterskeltilbud som skal tilby rask, rimelig og kompetent behandling av husleietvister. Det legges opp til at partene i minst mulig grad trenger å benytte advokat. Dette prinsippet går tydelig frem i mange av avgjørelsene i undersøkelsen hvor advokat er benyttet av en av - eller begge parter, ved at partene i svært få tilfeller får tilkjent saksomkostninger til dekning av advokatutgifter. Det er kun i de saker hvor advokatbistand har vært strengt nødvendig, eller hvor begge parter har benyttet slik bistand utvalget tilkjenner saksomkostninger.

### **Forskningsspørsmål 3: I hvilken grad påvirker tilsvar utfallet?**

Som Hoddevik og Laskemoen (2009) beskriver er hensikten med tilsvar å opplyse om det fremsatte krav godtas eller bestrides. Det er med andre ord innklagedes mulighet til å forsvare seg mot de krav klager fremsetter.

Undersøkelsen viser at i saker hvor innklagede *ikke* kommer med tilsvar får klager fullt eller delvis medhold i 100 % av tilfellene. Å ikke komme med tilsvar kan derfor sies å være ensbetydende med å tape saken. Som det fremgår av diagram F13 kommer utleier vesentlig oftere med tilsvar enn leietaker gjør. Det kan tenkes at manglende tilsvar skyldes at innklagede vet med seg selv at man er «skyldig», og at man ikke har noen god forklaring å komme med.

Videre ser vi av tabell 13 at utleier taper i 20 % av sakene hvor leietaker kommer med tilsvar, mens leietaker taper i 46 % av tilfellene hvor utleier kommer med tilsvar. Når man vet at leietaker i gjennomsnitt tapte i 39 % av sakene som ble bragt inn (uavhengig av tilsvar eller ikke), jfr. diagram F2, kan man si at effekten av *utleiers* tilsvar er at leietaker taper i 7 % flere tilfeller. Effekten av *leietakers* tilsvar er at utleier taper i 11 % flere tilfeller enn gjennomsnittet, uavhengig av tilsvar. Dette viser altså at leietaker har større effekt av å komme med tilsvar enn utleier har.

HTU har ikke hjemmel til å avsi fraværdom dersom innklagede ikke kommer med tilsvar, men skal i slike tilfeller foreta en vanlig bevisvurdering og legge det mest sannsynlige faktum til grunn for avgjørelsen. Utvalget har da kun klagers dokumentasjon å legge til grunn. Ut i fra undersøkelsens resultater ser vi en tendens til at det å komme med tilsvar øker innklagedes

muligheter for medhold (delvis eller fullt). Man kan anta at dette skyldes at bevismaterialet blir mer balansert. Kanskje det er slik at leietaker har større effekt av å komme med tilsvar på grunn av prinsippet om ukklarhetsregelen og styrkeforholdet mellom partene?

**Forskningsspørsmål 4: *I hvilken grad påvirker leieobjektet utfallet?***

I de saker utleier klaget inn så vi en svak tendens til at utleier i større grad fikk avslag når leieobjektet enten var hybel i bofellesskap eller utleiers egen bolig enn ved øvrige typer leieobjekt. Når leietaker klaget inn så vi at utfallet var motsatt, at leietaker har størst sjanse for å vinne frem når leieobjektet er hybel i bofellesskap. Det er dog ikke snakk om store utslag, så man kan ikke si med sikkerhet at type bolig har signifikant betydning for utfallet.

**Forskningsspørsmål 5: *I hvilken grad påvirker forhold ved leiekontrakten utfallet?***

Som vi har vært inne på tidligere er husleieloven i hovedsak ufravikelig. Men det finnes enkelte unntak hvor partene står fritt til å inngå særlige bestemmelser ved avtale. I følge HTUs årsrapport for 2014 skyldes ofte uenigheter at partene ikke er kjent med de rettigheter og plikter som følger av husleieloven. Som det fremgår av Langsether og Sandlies NOVA-rapport (6/2006) svarer for eksempel kun 11 % av respondentene at de er kjent med tidsbegrensningene i tidsbestemte avtaler. Hele 53 % svarer at loven ikke har bestemmelser om minste lovlige avtaleperiode.

Som beskrevet i kapittel 2.3.2 kan en bestemmelse i en husleieavtale kjennes ugyldig i henhold til ugyldighetsregler i alminnelig avtalerett som følge av mangler ved tilblivelsen av avtalen eller utsagnets innhold. I følge Hov (1998) er det forfatteren av avtalen som har hovedansvaret for den ukklarhet som eventuelt oppstår. Avtalen skal i henhold til ukklarhetsregelen i avtaleloven tolkes i disfavør av denne part. Det legges til grunn at det er utleier som forfatter og utarbeider de fleste egenformulerte kontrakter. Det kan således tenkes at ukklarhetsregelen oftere slår inn ved slike kontrakter, og at avtalen i slike tilfeller tolkes i den svake parts (les: leietakers) favør. I tabell 15 så vi en svak tendens til at utleier noe oftere vinner frem med standardkontrakt enn egendefinert kontrakt. Leietakere derimot vinner oftere frem i saker med egenformulerte kontrakter. Forskjellen er marginal, så det kan se ut til at egenformulerte kontrakter står seg bra ved rettslige avgjørelser. Dette er et noe overraskende resultat med tanke på hvor streng husleielovens bestemmelser er, og med tanke på at loven stort sett er ufravikelig i forbrukerforhold. Som det fremgår i NOU (1993:4 s. 101-102) anses

avtaleklausuler som er i strid med ufravikelige bestemmelser i husleieloven som ugyldige, og lovens bestemmelser vil i slike tilfeller gå foran. I følge både Wyller (2009) og Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) er det mange formkrav som må være oppfylt, og det vil således være mange fallgruver man må ta høyde for i avtalen. Tokvam (2009) fokuserer spesielt på dette med oppsigelsesvern, og de strenge formkrav utleier må følge iht. husleielovens bestemmelser. Til tross for dette viser altså resultatet av undersøkelsen at mange av de egenformulerte kontraktene er utarbeidet slik at utleiers interesser er ivaretatt. Ut i fra resultatene i diagram F27 så vi at det er flere tvister om ugyldige avtalebetingelser ved bruk av standardkontrakt enn ved bruk av egenformulert kontrakt. Hva dette skyldes fremgår ikke av undersøkelsen, men det er et interessant funn som anbefales undersøkt nærmere i videre forskning.

Eckhoff og Helgesen (2001) mener at en fordel ved bruk av standardkontrakter er at man kan spare tid og unngå konflikter. Resultatet i diagram F16 viser dog at det er vel så mange standardkontrakter som egenformulerte kontrakter i de tvistene som avgjøres av HTU, så det ser ikke ut til at det er mindre risiko for konflikt ved bruk av standardkontrakt.

I tabell 16, hvor vi undersøkte i hvilken grad de ulike standardkontraktene hadde betydning for utfallet, så vi at det ikke er store forskjeller når utleier klager inn saker. Noe større betydning så det ut til å ha for leietaker, men på bakgrunn av lite datagrunnlag er det knyttet stor usikkerhet til resultatene for leietaker.

Som vi så i diagram F17 er det kontrakten fra Forbrukerrådet som oftest benyttes, etterfulgt av den fra Huseiernes Landsforbund (HL). Disse to kontraktene kommer helt likt ut når utleier klager inn saker. Begge kom dog noe dårligere ut for utleiers del enn flere av de øvrige standardkontraktene. Noe overraskende kunne vi se at leietaker oftere vant frem med kontrakt fra HL enn med Forbrukerrådet sin. Man skulle tro at HL i større grad enn Forbrukerrådet har bestemmelser som ivaretar utleiers rettigheter, men det ser altså ikke ut til å være noen ulempe for leietaker at denne kontrakten benyttes.

### **Forskningsspørsmål 6: *I hvilken grad har sakstype noe å si for utfallet?***

Som Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) beskriver har utleier og leietaker ofte motstridende interesser i et leieforhold, og dette kan vi se tydelige tegn på i tabell 17. For utleiers del handler det mye om å nyttiggjøre seg en eiendoms verdi både gjennom opptjening av husleie

og gjennom ivaretagelse av eiendommens standard. For leietaker derimot handler det primært om et sted å bo, til en fornuftig leiepris, og med sine rettigheter i behold.

I tabell 17 så vi at utleier står for så å si alle saker som omhandler skyldig husleie og erstatning. Dette henger tydelig sammen med teorien om hva som er utleiers interesser. Likeså når det gjelder saker som leietaker klager inn. Flesteparten av de sakene leietaker bragte inn omhandlet depositum, leieavslag eller ugyldige leiebetingelser. Det er utleier som i størst grad klager inn oppsigelsessaker, og det er nok et resultat av at det er utleier som har søksmålsbyrden dersom leietaker protesterer på oppsigelsen, slik Wyller (2009) påpeker. Partene vinner dog ikke nødvendigvis frem i like stor grad i de ulike sakene. Av de sakene utleier bringer inn har utleier størst sjanse for å vinne frem i saker om skyldig leie og fastsettelse av leiepris (gjengs leie). Leietaker vinner på sin side vesentlig oftere frem i saker om depositum enn i saker om leieavslag. Dette antas å ha sammenheng med de strenge reglene om irregulære depositum i husleieloven. I følge § 3-7 annet ledd kan leietaker når som helst og uavhengig av grunn kreve å få utbetalt et irregulært depositum. Det skal mye til før leietaker blir stilt ansvarlig for å ha medvirket til opprettelse av slikt depositum. I saker om ugyldige leiebetingelser er det også en tendens til at leietaker i stor grad vinner frem.

Oppsigelsesvernet for leietaker er hyppig omtalt i ulik teori innen husleierett, og det er som vi tidligere har vært inne på meget strenge formkrav som må oppfylles for at en oppsigelse er gyldig. Ut i fra resultatene i Langsether og Sandlies NOVA-rapport (6/2006) er det tydelig at folk flest ikke er særlig kjent med bestemmelsene rundt oppsigelse. Kun 34 % vet at utleier må ha saklig grunn for å kunne si opp en oppsigelig avtale, og kun 9 % er kjent med at når leietaker har protestert på en oppsigelse innen fristen, faller oppsigelsen bort med mindre utleier har reist søksmål mot leietakeren i tråd med lovens bestemmelser. Hele 39 % tror at både utleier og leietaker kan si opp en tidsbestemt avtale uten saklig grunn.

Ut i fra resultatene i nærværende undersøkelse kan det se ut til at oppsigelser fra utleier i mange tilfeller er gyldig, og at leietakers protest ikke har rettslig grunnlag. Likeså ser vi av de få sakene om oppsigelse som leietaker har klaget inn at leietaker vant frem i kun 1 av 3 saker. Oppsigelsesvernet ser altså ikke ut til å slå inn så ofte som man skulle tro i de saker som avgjøres av HTU.

**Forskningsspørsmål 7: *I hvilken grad har geografisk område noe å si for utfallet?***

Som vi så av tabell 18 er det en svak tendens til at utleiery i noe mindre grad får medhold i Trondheim enn i distriktet. Leietakere får i størst grad av medhold i Nord-Trøndelag.

Man kunne tenke at den beste kompetansen sitter i byen hvor fagmiljøene er større enn i distriktene, men resultatet i undersøkelsen ser heller ut til å vise det motsatte. Årsakene bak *hvorfor* det er geografiske ulikheter gir ikke denne undersøkelsen svar på, så det kan være interessant å undersøke nærmere i en kvalitativ undersøkelse.

Det er ikke gjort måling i denne undersøkelsen på type bolig sammenstilt med geografisk område, og om dette i såfall kan ha betydning. Men som tidligere omtalt så ikke bolig isolert sett ut til å ha stor betydning for utfallet. Dersom dette var tilfelle kunne man tenke seg at det kunne ha en sammenheng, da forekomsten av utleie av *leilighet* forekommer i større grad i Trondheim sammenlignet med distriktet.

**Forskningsspørsmål 8:*****I hvilken grad påvirker ulike variabler erstatningskrav og tilkjent erstatningsbeløp?***

I tabell 8 så vi at det er utleier som i størst grad bringer inn erstatningskrav. Som vi allerede har vært inne på kan nok dette tenkes å ha sammenheng med den interesse som ligger bak utleiers valg om å leie ut, nemlig et økonomisk motiv. Dette fremgår enten i form av krav om erstatning for tapt leieinntekt eller det kan være krav om erstatning for skader eller mangler som forringer eiendommens verdi.

Som det fremgår av tabell 11 krever begge parter i gjennomsnitt vesentlig høyere erstatningsbeløp enn det man blir tilkjent og som det er rettslig grunnlag for. Dette kan man anta har ulike forklaringer. Det kan for eksempel være at klager ikke klarer å dokumentere de beløpene som kreves erstattet, det kan være et resultat av mangelfull kunnskap om lovreglene, eller det kan være bevisst at man «tar i litt ekstra» som ledd i forhandlingstaktikk. Det er flere tilfeller i undersøkelsen hvor utleier ikke får tilkjent erstatning på grunn av at man har reklamert for sent. I henhold til husll. § 10-3 annet ledd annet punktum må det reklameres innen rimelig tid. I tråd med Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) legger HTU normalt til grunn en reklamasjonsfrist på 14 dager. HTU håndhever reklamasjonstiden strengt, og det er viktig for utleiery å være kjent med denne bestemmelsen for å unngå å tape retten til erstatning.



### Juridisk prosessfullmektig:

I tabell 19 kunne vi se at det ikke er noe entydig svar på hvilken innvirkning bruk av juridisk prosessfullmektig har i erstatningssaker. Det kommer an på hvordan man leser tallene. Verken utleier eller leietaker oppnådde i gjennomsnitt positiv effekt ved å benytte advokat eller studentdrevet rettshjelp i erstatningssaker. Begge parter fikk i gjennomsnitt tilkjent større del av sitt krav *uten* juridisk prosessfullmektig. Sammenstiller vi dette med resultatet i diagram A2, ser vi at det for utleiers del er samme trend for erstatningssaker som for øvrige saker – at utleier kommer bedre ut av det *uten* juridisk prosessfullmektig enn *med* (basert på grad av tilkjent beløp). Legger man grad av tilkjent beløp til grunn, kommer også leietaker best ut *uten* bruk av juridisk prosessfullmektig. Dette er motsatt av resultatet for leietaker ved bruk av juridisk bistand totalt sett. På grunn av lite datagrunnlag for leietakers del, kan man ikke med sikkerhet si at dette er et signifikant resultat.

### Type utleier:

Som vi så i tabell 20 fikk de ulike utleierne i gjennomsnitt tilkjent omtrent like store beløp, men dersom man ser på tilkjent beløp i prosent av kravet, skiller offentlige utleiere seg vesentlig ut fra private utleiere og utleiefirma. Den avgjørende faktoren er at offentlige utleiere i gjennomsnitt fremmer vesentlig lavere krav enn de andre typene utleiere.

*Hvorfor* kravene fra offentlige utleiere er så mye lavere enn fra andre utleiere fremgår ikke av undersøkelsen, men man kan anta at det har sammenheng med utleiers økonomiske mål og krav til avkastning å gjøre. Offentlige utleiere har som samfunnsoppdrag å bosette vanskeligstilte mennesker i boligmarkedet. En kommersiell og/eller privat aktør har gjerne et økonomisk incentiv for å drive med utleie, og derav høyere krav til avkastning på inntektene. Det kan således tenkes at offentlige utleiere bruker en større del av inntektene til selv å dekke inn leietakers mislighold enn andre utleiere gjør. Private utleiere og utleiefirma går sannsynligvis lengere i å prøve å få erstattet sitt tap.

### Kjønn leietaker:

Som det fremgår av tabell 21 ser man at leietakers kjønn ikke har vesentlig betydning for utfallet ved erstatningssaker. Det er en svak tendens til at utleier får tilkjent i gjennomsnitt høyere beløp når leietaker er kvinne enn når det er en mann, både i prosent og i kroner. Høyest tilkjent beløp både i prosent og kroner får utleier når det er to leietakere i kontrakten (les: par).

I og med at forskjellene er såpass moderate kan man ikke fastslå at leietakers kjønn har betydning for utfallet.

#### Type bolig:

Selv om det fremkommer enkelte variasjoner i målingen av om type bolig har betydning for erstatningskrav og tilkjent beløp, er det ingen store utslag i resultatet. Som tidligere nevnt kan det tenkes at utleiery som leier ut boenhet i eget hus er private utleiery som driver med utleie i liten skala. I tabell 22 så vi at det var ved slike leieforhold utleier fikk tilkjent lavest grad av erstatning. Det tyder på at mange av kravene i disse sakene ikke var reelle og ikke hadde rettslig grunnlag. Kan det skyldes at disse utleierne ikke har like stor kjennskap til husleielovens bestemmelser som profesjonelle utleiery har? Resultatene i tabell 20 tilsier at private utleiery ikke har dårligere forutsetninger for å få tilkjent erstatning enn utleiefirma. At utleier ved utleie av *hus* får tilkjent størst grad av erstatning antas å ha sammenheng med størrelse, omfang og kompleksitet.

#### Geografisk område:

Tabell 23 viser at utleiery i Nord-Trøndelag får tilkjent vesentlig lavere erstatningsbeløp enn utleiery i Sør-Trøndelag og Trondheim, både i prosent og i kroner. Det fremgår ikke av undersøkelsen hva dette skyldes, men som vi har vært inne på tidligere er det en større andel offentlige utleiery i Trondheim enn i distriktet. I tabell 20 så vi at offentlige utleiery kom betydelig bedre ut av sine erstatningskrav enn øvrige utleiery, og vi kan derfor anta at dette er en medvirkende årsak til at utleiery i Trondheim kommer bedre ut av det enn utleiery i distriktet. Hvorfor utleiery i Sør-Trøndelag kommer så mye bedre ut av det enn utleiery i Nord-Trøndelag er derimot noe vanskeligere å forklare. Som det fremgikk av diagram F4 er det en større andel utleiefirma i Nord-Trøndelag enn i Sør-Trøndelag. Samtidig så vi i tabell 20 en svak tendens til at utleiefirma fikk lavest grad av tilkjent erstatningsbeløp sammenlignet med andre typer utleiery. Tendensen er dog så svak at dette alene ikke kan påstås å være årsak til at utleiery i Nord-Trøndelag får tilkjent såpass mye lavere erstatning enn utleiery i Trondheim og i Sør-Trøndelag. Hvilke andre forklaringsvariabler som kan ligge til grunn anbefales undersøkt nærmere i en kvalitativ undersøkelse.

Type kontrakt:

Når det gjelder forskjellen mellom standardkontrakt og egenformulert kontrakt og tilkjent erstatning, ser vi av tabell 24 at utleier i *prosent* av erstatningskrav kommer best ut av det ved egenformulert kontrakt. I *beløp* derimot fikk utleier i gjennomsnitt tilkjent mer ved bruk av standardkontrakt. Forskjellen ligger i at utleier i gjennomsnitt oftere tenderer til å rette krav uten rettslig grunnlag i tilfeller hvor standardkontrakt er benyttet. Sammenstill vi dette resultatet med tallene i tabell 15, kan det se ut til at det er andre typer saker enn erstatning som ligger bak resultatet at utleier i større grad får medhold ved bruk av standardkontrakt enn egenformulert kontrakt. Videre vet vi at kontrakten til offentlige utleiere i de fleste tilfeller er egendefinert, og som tidligere omtalt ser offentlige utleiere ut til å være mer nøktern i sine erstatningskrav enn øvrige utleiere. Dette kan antas å ha betydning for resultatene i tabell 24.

Hvilken standardkontrakt:

Som det fremgår av faktaopplysningene i kapittel 4.1 finnes det flere organisasjoner som utarbeider standardkontrakter som anbefales brukt for å ivareta partenes interesser. Mange av disse organisasjonene representerer ofte en av partene i et leieforhold, og kontrakten kan således være utformet slik at den går i favør for denne parten. Standardkontrakter er derfor i mange tilfeller ikke fullstendig objektive.

Som omtalt under tabell 25 er det av denne grunn et paradoks at utleiere kommer dårligst ut ved bruk av HL sin kontrakt dersom man ser på grad av tilkjent erstatning. Årsaken til dette ser ut til å være at HTU vurderer kravene i stor grad til å ikke være reelle krav med rettslig grunnlag. *Hvorfor* dette forekommer i større grad ved bruk av HL sin kontrakt enn ved andre standardkontrakter fremgår ikke av denne undersøkelsen.

Datagrunnlaget som ligger til grunn for andre standardkontrakter enn Forbrukerrådet og HL sine er vurdert til å være såpass lite at tallene ikke anses å være generaliserbare. Man kan derfor ikke fastslå med sikkerhet at utleiere som benytter de øvrige kontraktene faktisk kommer bedre ut enn de som benytter de to førstnevnte.

Grad av møblering:

I henhold til husll. § 5-3 annet ledd er leietaker ansvarlig for å holde vedlike møbler og annet inventar som ikke er en del av den faste eiendommen. Som omtalt i kapittel 2.4.10 kan man anta at det vil være større forekomst av tvister vedrørende mangelfull tilbakelevering ved møblert enn ved umøblert utleie. Herunder at også erstatningskravene vil være større ved møblert utleie.

Resultatene i tabell 26 forteller oss at utleier ikke nødvendigvis får tilkjent større grad av sitt erstatningskrav ved møblert utleie, men i kroner får utleier i gjennomsnitt tilkjent et høyere beløp ved møblert utleie. Graden av møblering er, som vi har påpekt tidligere, ukjent i en stor andel saker. Hvilken kategori alle de ukjente observasjonene tilhører vites ikke, og det kan derfor ikke fastslås om grad av møblering utgjør en avgjørende forskjell for erstatningskrav og tilkjente beløp.

## 6 OPPSUMMERING OG ANBEFALINGER

Undersøkelsen omfatter et stort datamateriale med mye informasjon som har gitt godt innblikk i de saker som går til avgjørelse hos HTU Sør- og Nord-Trøndelag. Det er gjort mange interessante funn som kan være til nytte for både leietakere, utleiere og andre interesseparter. Som vi har vært inne på tidligere kan ikke resultatene fra undersøkelsen generaliseres til å si noe om det totale leiemarkedet, men man må kunne påstå at de i stor grad kan generaliseres til å gjelde for populasjonen, som er alle saker som går til avgjørelse hos HTU Sør- og Nord-Trøndelag. I det følgende oppsummeres de resultatene som i størst grad belyser oppgavens problemstillinger og forskningsspørsmål.

### **Sakene som avgjøres av HTU kjennetegnes i hovedsak av følgende:**

- Vesentlig stor overvekt av utleiere som bringer saker inn.
- I de aller fleste saker er leieforholdet opphørt ved innbringelse til HTU.
- Private utleiere utgjør den klart største gruppen av utleiere.
- Utleier får fullt medhold i vesentlig større grad enn leietaker gjør.
- Private utleiere benytter standardkontrakter i vesentlig større grad enn utleiefirma og offentlige utleiere.
- Minimum 3 av 10 leieforhold opererer med irregulære depositum.
- Utleiefirma tenderer til å pålegge leietaker noe mer utvidet vedlikeholdsansvar enn private og offentlige utleiere gjør.
- Så å si samtlige leietakere er privatpersoner.
- Det er en liten overvekt av menn som står oppført som leietaker i kontraktene.
- Den største gruppen leietakere er mellom 20-29 år.
- De fleste saker føres av klager selv, kun 13% av både leietakere og utleiere benytter juridisk prosessfullmektig.
- Utleier kommer med både tilsvær og motkrav i vesentlig større grad enn leietaker gjør.
- Det er stor overvekt av «frittliggende» leiligheter.
- Forbrukerrådet sin standardkontrakt er den klart mest brukte standardkontrakten.
- Tidsbestemte og tidsbestemte kontrakter benyttes i omtrent like stor grad.
- Kontant depositum er den klart mest vanlige formen for sikkerhetsstillelse.

- Skyldig leie og erstatning er de sakstypene som hyppigst klages inn. Sammenlignet med tall fra HTU går disse to sakstypene oftere til *avgjørelse* enn andre sakstyper. Øvrige sakstyper *forlikes* i større grad.
- Type utleier, samt kjønn og alder på leietaker ser ikke ut til å ha særlig betydelig for hvilke sakstyper som klages inn.
- I saker om skyldig leie, erstatning og ugyldige avtalebetingelser er det overvekt av bruk av standardkontrakter. I øvrige sakstyper er det hyppigst forekomst av egenformulerte kontrakter.
- Mangelfull vask ved utflytting, skader og manglende/ødelagte nøkler er de forhold det oftest kreves erstatning for.
- Utleier får i gjennomsnitt tilkjent 56% av sitt erstatningskrav.
- Når leietaker klager inn erstatningskrav blir han i mange tilfeller dømt til å betale til innklagede i stedet for å få tilkjent erstatning. Korrigert for disse ikke-reelle kravene, blir leietaker i gjennomsnitt tilkjent 4% av sitt erstatningskrav.

### **Hvilke faktorer påvirker utfallet?**

#### Type utleier:

Offentlige utleiery har best sjans for å vinne frem med sine saker, men forskjellene mellom type utleier er ikke signifikante og har kun i liten grad betydning for utfallet.

#### Leietaker:

Kjønn på leietaker ser ikke ut til å ha særlig betydning for utfallet. Når par er oppført i kontrakten som leietaker taper dog leietaker saken noe oftere enn når leietaker er en enkelt person.

#### Prosessfullmektig:

Leietaker har betydelig større effekt av å benytte advokat eller studentdrevet rettshjelp enn utleier har. Utleier har større sjans for å vinne frem ved å føre saken på egen hånd.

#### Tilsvar:

Tilsvar har stor signifikant betydning for utfallet. Ikke i noen av sakene hvor innklagede *ikke* har kommet med tilsvar har klageren tapt saken. Leietaker har større effekt av å komme med

tilsvar enn utleier har. Det innebærer at utleier har større sjanse for å tape saken dersom leietaker kommer med tilsvaret enn hva leietaker har dersom utleier kommer med tilsvaret.

#### Leieobjektet:

Det er ingen tydelige tendenser som tilsier at type bolig har særlig betydning for utfallet for noen av partene.

#### Kontrakten:

Det er like stor sjanse for å havne i konflikt med standardkontrakt som med egenformulert kontrakt. Utleier vinner noe oftere frem ved bruk av standardkontrakt, mens leietaker har størst sjanse for å vinne frem ved bruk av egenformulert kontrakt. Resultatene i undersøkelsen gir dog ikke veldig store utslag, så man kan ikke si med sikkerhet at en type kontrakt favoriserer noen av partene i stor grad. Utleier har så å si like stor sjanse for å vinne frem uansett hvilken standardkontrakt som benyttes. Leietaker vinner oftere frem med kontrakt fra HL enn med kontrakt fra Forbrukerrådet.

Man kan fastslå at type kontrakt kan ha en viss betydning for utfallet.

#### Sakstype:

Utleier vinner noe oftere frem i saker om skyldig leie og fastsettelse av leiepris (gjengs leie) enn ved andre sakstyper. Leietaker på sin side har størst sjanse for å vinne frem i saker som omhandler depositum. Utleier vinner frem i overraskende mange saker om oppsigelse.

Man kan fastslå at sakstype har betydning for utfallet.

#### Geografisk område:

Det er små variasjoner i grad av medhold i de ulike Trøndelagsområder både for utleier og leietaker, men tallene gir ikke store nok utslag til at man kan påstå at geografisk område har innvirkning på utfallet.

Variabler i erstatningssaker:

- Offentlige utleiere får tilkjent sitt erstatningskrav i vesentlig større grad enn private utleiere og utleiefirma.
- Verken utleier eller leietaker oppnår positiv effekt av å benytte juridisk prosessfullmektig i erstatningssaker.
- Leietakers kjønn har ikke særlig betydning for utleiers grad av tilkjent erstatningsbeløp.
- Boligtype ser ut til å ha en viss betydning for tilkjent erstatningsbeløp.
- Det er til dels store variasjoner mellom geografiske områder når det gjelder tilkjente erstatningsbeløp.
- Kontraktens innvirkning på erstatningssaker kan tolkes forskjellig avhengig av hvordan tallene leses. Målt i prosent av krav kommer egenformulerte kontrakter best ut. Målt i kroner kommer standardkontrakter best ut.
- De ulike standardkontraktene har også en viss innvirkning på utfallet i erstatningssaker. Kontrakten fra HL skiller seg i så måte negativt ut.
- Det er en svak tendens til at jo mindre grad av møblering, jo større grad av tilkjent erstatningsbeløp får utleier. Grad av møblering ser ut til å ha en viss innvirkning på utfallet i erstatningssaker, men på grunn av stort frafall av data er tallene noe usikre.

Undersøkelsen viser resultater som både skiller seg ut og som ikke viser tydelige utslag. Man ser en tendens til at enkelte variabler kan ha en viss påvirkning på utfallet. Tilsvar er den faktoren som har størst betydning for utfallet. Intet tilsvar = klager får fullt eller delvis medhold. Sakstype ser også ut til å gi ulike utslag for partene. Videre viser undersøkelsen at det like stor sjans for å havne i tvist med standardkontrakt som med egenformulert kontrakt. Det er intet spesielt ved partene eller leieobjektene som bemerker seg som risikofaktor for at tvister skal oppstå. Det at utleier vinner frem i vesentlig større grad enn leietaker kan tyde på en ubalanse i kunnskap innen husleierett, og at mange av tvistene skyldes mangel på kunnskap blant leietakere. Det kan også skyldes, slik Langsether og Sandlie (2006) antyder, at mange har et avslappet forhold til husleielovens bestemmelser, og ikke innser alvoret før en tvist oppstår. Det kan se ut til at det i mange tilfeller er først når problemet eller tvisten oppstår man oppsøker informasjon om lovbestemmelser og rettigheter. Hadde man heller satt seg inn i dette i forkant av avtaleinngåelse, hadde man kanskje unngått en del uenigheter.



Det er nok en del som også tar sjansen på at det går bra å ta noen «snarveier». For eksempel ved å la være å opprette regulær særskilt depositumskonto. Enkelte utleiere ser ut til å inngå avtaler basert på tillitt, blant annet ved å avtale at leietaker ikke skal stille sikkerhet, eller ved å la leietaker flytte inn før man har betalt inn avtalt depositum. Slike snarveier eller «bjørnetjenester» vil, som vi ser av undersøkelsen, ofte straffe seg og utløse unødvendig ressursbruk i etterkant. Mange erstatningssaker kunne nok ha vært unngått dersom partene hadde hatt mer fokus på informasjon og dokumentasjon av skader/mangler ved både inn- og utflytting. Det anbefales derfor at partene tar seg tid til sammen å gå gjennom leieobjektet grundig både ved innflytting og utflytting, og dokumentere tilstanden med daterte bilder.

I et hektisk og opphetet leiemarked føler nok mange leietakere at de må ta raske avgjørelser, og at de må akseptere betingelser i kontrakten som de kanskje ikke ville ha akseptert dersom markedet hadde vært roligere. Utleiere kan i et slikt marked velge og vrake mellom leietakere som MÅ ha bolig, og leietaker har da mindre muligheter for innflytelse på leieavtalen. På det tidspunktet leietaker er på jakt etter bolig har man således ikke tid til å sette seg inn i lovregler og informasjon.

Som vi ser av studien er det stor overvekt av unge mennesker i 20-årene som leier bolig. Mange av disse bor på egen hånd uten sine foreldre for første gang, og har plutselig selv ansvar for sitt liv og sine handlinger. Det er således en meget stor andel av norske elever på den videregående skolen som skal ut i leiemarkedet etter endt skolegang.

I Langsether og Sandlies NOVA-rapport (6/2006) er de yngste respondentene i utvalget fra 15 år og opp og som fortsatt bor hjemme hos sine foreldre tatt ut fra videre analyser fordi man finner markert større usikkerhet til husleielovens bestemmelser blant denne gruppen enn ellers i befolkningen. Med tanke på at det nettopp er denne gruppen som om få år utgjør den største andelen leietakere, burde fokuset nettopp vært rettet mot denne gruppen. Dette påpeker også forfatterne selv i rapporten. Det anbefales derfor å øke kunnskapen til ungdom i slutten av tenårene gjennom å innføre husleierett som pensum i den videregående skolen. På denne måten kan unge leietakere bli bedre rustet til å møte hverdagen i boligmarkedet på egen hånd. Dette kan ses i sammenheng med diskusjonen som går i ulike medier for tiden, om det å innføre personlig økonomi i skolen. Inkassoselskapene opplever en økt grad av inkassosaker og betalingsanmerkninger blant unge mennesker. Mange av disse kravene antas å ha tilknytning til leieforhold. Dette understøttes også av Langsether og Sandlies (2006) antagelse om at kunnskapen befolkningen har om husleielovgivningen er betinget av hvilke erfaringer

de selv har med å bruke leiemarkedet. Det sier seg selv at unge mennesker som flytter fra foreldrene ikke har tilegnet seg denne erfaringen.

Når det er sagt så ligger ikke problemet kun hos leietakerne. Selv om hovedtrekkene i undersøkelsen viser at leietakers krav i større grad enn utleiers ikke er reelle eller har rettslig grunnlag, har også utleierye et forbedringspotensial. Den helt klart største anbefalingen til (profesjonelle) utleierye er å delta på studiet som undertegnede nå har tatt og som ligger til grunn for denne oppgaven, Eiendomsutvikling- og forvaltning ved NTNU. Dette studiet gir et meget verdifullt innblikk i mange av temaene innen husleieretten og forvaltning av eiendom generelt.

Resultatene i undersøkelsen bekrefter Langsether og Sandlies (2006) funn som indikerer at det er et forholdsvis stort informasjonsbehov blant folk flest om husleielovens bestemmelser. Private utleierye og leietakere bør derfor i større grad søke å tilegne seg tilgjengelig informasjon fra pålitelige og kompetente kilder. Slik informasjon kan man finne hos både Forbrukerrådet, Leieboerforeningen og HL. I tillegg kan man på [www.husleie.dep.no](http://www.husleie.dep.no) finne oversiktlige informasjonsbrosjyrer utarbeidet av KMD. HL arrangerer også jevnlig kurs om farer og feller innen boligutleie som alle kan delta på.

Med økt kompetanse blant utleierye og leietaker tør jeg påstå at man kan spare samfunnet for noen av de utgiftene som går til rettslig behandling av tvister, samtidig som utleierye og leietakere heller kan bruke verdifull tid på annet enn uenigheter og konflikter.

## REFERANSER

### Faglitteratur og rapporter:

- Aadland, B. 2015. Forelesninger Eiendomsjuss (Eiendomsutvikling og -forvaltning NTNU).
- Eckhoff, T. & Helgesen, J. E. 2001. *Rettskildelære*, Oslo, Universitetsforlaget
- Everett, E. og Furseth, I. 2012. *Masteroppgaven*, 2. utgave, Oslo, Universitetsforlaget
- Husleietvistutvalget, 2015. *Årsrapport for 2014*, Oslo, Husleietvistutvalget.
- Husleietvistutvalget, 2016. *Årsrapport for 2015*, Oslo, Husleietvistutvalget.
- Hov, J. 1998. *Avtaleslutning og ugyldighet*, 2. utgave, Oslo, Papinian.
- Jacobsen, D. I. 2005. *Hvordan gjennomføre undersøkelser? : innføring i samfunnsvitenskapelig metode*, Kristiansand, Høyskoleforlag.
- Langsether, Å., Gulbrandsen, L. og Annaniassen, E. 2003. *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. NOVA-rapport 2/2003.
- Langsether, Å. og Sandlie, H.C. 2006. *Hva sier loven - hva tror folk?: en kartlegging av befolkningens kjennskap til husleieloven*. NOVA-rapport 6/2006.
- Lilleholt, K. 2015. *Lov og rett*, vol. 54, 7, 2015
- Løvås, G. G. 2013. *Statistikk for universiteter og høyskoler*, Oslo, Universitetsforlaget.
- Medby, P. og Holm, A. 2011. *Leiboerorganisering i Norge*. NIBR-rapport 2011: 29. Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Olsson, N. 2011. *Praktisk Rapportskrivning*, Trondheim, Tapir Akademisk forlag.
- Parelius, L. A. & Bragdø-Ellenes, S. 2010. *Husleieavtaler*, 2. utgave, Bergen, Fagbokforlaget
- Sandlie, H.C. & Grødem, A. S. (2013). *Bolig og levekår i Norge 2012*. NOVA-rapport 14/2013.
- Tokvam, O. E. 2009. *Boligutleie i praksis*, 4. utgave, Oslo, Cappelen akademisk forlag.
- Wenstøp, F. 2006. *Statistikk og dataanalyse*, Oslo, Universitetsforl.
- Wyller, C. F. 2009. *Boligrett*, 5. utgave, Stavanger, C.F. Wyller.

**Lover:**

Avtaleloven:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1918-05-31-4?q=avtalelov>

Domstolsloven:

[https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1915-08-13-5/KAPITTEL\\_10#KAPITTEL\\_10](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1915-08-13-5/KAPITTEL_10#KAPITTEL_10)

Foreldelsesloven:

[https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1979-05-18-18/KAPITTEL\\_1#KAPITTEL\\_1](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1979-05-18-18/KAPITTEL_1#KAPITTEL_1)

Husleieloven:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17>

Personopplysningsloven:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2000-04-14-31?q=behandling%20av%20personopplysninger>

Tvangsfullbyrdelsesloven:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1992-06-26-86>

Tvisteloven:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2005-06-17-90?q=tvistelov>

**Forskrift:**

Forskrift om husleietvistutvalg - <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2000-09-28-1020?q=forskrift+om+husleietvistutvalg>

**Forarbeider:**

NOU 1993: 4 - Lov om husleieavtaler

Ot.prp.nr. 51 (2005-2006) - Om lov om endringer i husleieloven

Ot.prp.nr. 74 (2007-2008) - Om lov om endringer i husleieloven

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

Ot.prp.nr. 108 (2000-2001) – Om lov om endringer i diverse lover for å fjerne hindringer for elektronisk kommunikasjon.

**Tidligere masteroppgaver:**

Anonymisert (2010) - *Husleietvistutvalgets materielle kompetanse*, Universitetet i Oslo, Juridisk fakultet.

Hoddevik, C. og Laskemoen, L. (2009) – *Rettmekling i Tingrett og Jordskifterett*, Høgskolen i Bergen.

**Internett:**Diverse:

[www.gratisrettshjelp.no](http://www.gratisrettshjelp.no) (18.02.2016)

Husleie på klagetoppen hos Forbrukerrådet (flesteprietakere som klager) -

<http://e24.no/privat/eiendom/bolig/sterk-oekning-i-leieboer-klager/10035858> (18.02.2016)

Forbrukerrådet:

<http://www.forbrukerradet.no/forside/presse/pressemeldinger/forbrukerr%C3%A5det-advarer-mot-risikabel-garanti> (21.10.2015)

Help forsikring:

<http://www.help.no/HELP-bloggen/NAV-garanti-i-husleieforhold> (21.10.2015)

Husleietvistutvalget:

<http://htu.no> (26.08.2015)

Regjeringen:

Informasjonshefter om husleieloven -

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/husleieloven/id501000/> (02.09.2015)

Høringsnotat vedr. forbud mot depositumsgarantier der søksmålbyrden flyttes til leietaker -

[https://www.regjeringen.no/contentassets/c48f8ec8e6e54a0581be1258e2feb4e4/hoeringsnotat\\_endringer\\_husleieloven.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/c48f8ec8e6e54a0581be1258e2feb4e4/hoeringsnotat_endringer_husleieloven.pdf) (21.10.2015)

HTUs hørings svar til lovendringsforslaget -

[https://www.regjeringen.no/contentassets/0d3b0377d0d24fc3854013cff9b3611e/husleietvistutvalget\\_i\\_oslo\\_og\\_akershus.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/0d3b0377d0d24fc3854013cff9b3611e/husleietvistutvalget_i_oslo_og_akershus.pdf) (21.10.2015)

Kommunal- og moderniseringsdepartementets tildelingsbrev for 2014:

[https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/tildelingsbrev\\_14\\_htu.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/tildelingsbrev_14_htu.pdf) (26.08.2015)

Statistisk Sentralbyrå:

Folke- og bolig tellingen 2011:

<http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/fobbolig/hvert-10-aar/2013-02-26?fane=tabell&sort=nummer&tabell=127266> (19.01.2016)

Boligstatistikk pr 01.01.2014:

<http://ssb.no/boligstat/> (19.01.2016)

Boforholdsundersøkelsen 1995:

[https://www.ssb.no/a/histstat/nos/nos\\_c465.pdf](https://www.ssb.no/a/histstat/nos/nos_c465.pdf) (28.01.2016)

Leiemarkedsundersøkelsen 2015:

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/statistikker/lmu/aar/2015-12-14#content>  
(20.01.2016)

<https://www.ssb.no/statistikkbanken/selecttable/hovedtabellHjem.asp?KortNavnWeb=lmu&CMSSubjectArea=priser-og-prisindekser&checked=true> (20.01.2016)

### **Rettspraksis / dommer:**

334 avgjørelser fra Husleietvistutvalget Sør og Nord-Trøndelag for 2013 og 2014.

LE-2015-18195 - utleiers oppsigelse ble kjent ugyldig og utleier ble dømt til å betale leietakers saksomkostninger.

Rt. 1965.1193 – om oppsigelse som ble kjent ugyldig selv om ikke leietaker protesterte innen fristen, pga oppsigelsen stred mot alminnelige avtalerettslige regler.

Rt. 1971.1078 – eksempel på at oppsigelse blir satt til side fordi leietaker blir stående uten plass å bo.

Rt. 1986.698 – eksempel på at tidsbestemte kontrakter i utgangspunktet er uoppsigelig.

Rt. 1993.642 (HR-1993-275-K) – utkastelsesklausul i leiekontrakt ikke kjent gyldig da leietaker ikke hadde signert leiekontrakten.

Rt. 1994.1382 (HR-1994-523-K) - heving av kontrakt ble kjent gyldig pga. gjentatt og systematisk betalingsforsinkelse (næring).

Rt. 1998.1980 (HR-1998-62-A) - leietaker ønsket å heve leieavtalen, men Høyesterett kom frem til at det ikke forelå et vesentlig mislighold som ga hevingsrett (næring).

ISBN 00-0000-000-0

