

HUSLEIETVISTUTVALGET I OSLO OG AKERSHUS

AVGJØRELSE

---

<b>Dato:</b>	07.03.2016
<b>Sak nr:</b>	2015/701
<b>Utvalget:</b>	Saksleder Ellen Strømmodden og utvalgsmedlemmene Ola Fæhn og Line Parelius
<b>Klager:</b>	A (leietaker)
<b>Innklaget:</b>	B kommune v/ordføreren (utleier)
<b>Prosessfullmektig:</b>	Boligbygg v/Tone Bergh Christensen
<b>Leieobjektets adresse:</b>	X, 0768 Oslo
<b>Sammendrag:</b>	<p>Saken gjelder leierens krav under leieforholdet mot den kommunale utleieren bl.a. om avslag i leien for støy og mangler, tap av fellesvaskeri/økt strømforbruk mv., tilbakebetaling av ulovlig leieøkning og for mye betalt for varmt vann mv., og erstatning for ikke-økonomisk tap og diverse andre krav om utbedring av alle tenkelige mangler, herunder politiske krav. Utleier tilbakebetalte under saken et tillegg for mangelfullt vedlikehold. For øvrig bestred utleier kravene og fremmet motkrav om oppsigelse, med påstand om at denne ikke kunne tilsidesettes grunnet vesentlig mislighold pga. demontering av multidetektor-brannvarsler, nekting av reinnstallasjon, isolering av boligen med plast/papir mv. Saksleder vurderte å avvise klagen fordi den var for omfattende, men HTU nøyde seg med å avvise de svært mange krav som falt utenfor HTUs myndighet og leierens leieforhold. HTU var enig i at det var feil ved alarmen, men ga leieren ikke medhold i noen av kravene. <i>HTUs flertall</i> fant under tvil at leierens mislighold ikke var vesentlig, og at utleier ikke kunne få medhold i oppsigelsen, bl.a. fordi leieren hadde begynt å samarbeide.</p>

---

## Saksgang

### Sakens omfang og forsøk på å begrense dette

Saken ble brakt inn for Husleietvistutvalget ved en «foreløpig» klage av 02.10.15 på 244 sider (dok. 1). Klageren ga senere ytterligere spesifikasjoner og utdypninger til klagesaken, som antas å utgjøre nærmere 1 000 sider inkludert innklagedes tilsvaer på 66 sider (dok 13) og prosesskriv med motklage på 41 sider (dok. 19). Ved disse fremlagte dokumentene fremgår det at klagen og de øvrige skrivenene er svært omfattende og uoversiktlige, flere er endrede, og inneholder mange detaljer, eksempler, mest gjentakelser, og dreier seg for en stor del om ønske om utbedring av enhver minste tenkelige ting, og forandringer både på boområdet som sådant og i hele Oslo og Norge og forslag til løsninger (dok. 1, side 60 flg.).

Klageren utviser en voldsom aktivitet i alle retninger med like omfattende krav om handling, og ønsket som leder av en privat politisk aksjons-komité (en beboerforening som han dannet, jf. dok. 18, side 8) å klage for alle beboerne i 5 blokker med kopi til diverse offentlige instanser og media mv, men klagen er nå rent faktisk redusert til å gjelde hans leieforhold.

Videre har han anmodet om å utvide kretsen av innklagede til å omfatte flere av utleiers ansatte «*som enkeltindivider*» (dok. 21, side 12). Utvalget beslutter med dette å ikke følge anmodningen. Disse personene er ikke parter i leieforholdet, men utleiers ansatte, og det er uansett ikke godtgjort at de har gjort noe klanderverdig.

Klageren har tross Husleietvistutvalgets anmodning med henvisning til prosessøkonomiske hensyn mv. ikke vist evne eller særlig vilje til å begrense og klargjøre sine saksdokumenter for de aktuelle kravene i forbindelse med klagerens eget leieforhold.

Mange av kravene har måttet bli avvist. De fleste dokumentene er dessuten unødvendige. Utvalget bemerker at kravene i hovedsak er tilstrekkelig beskrevet i klagen (dok. 1) uten vedlegg. Videre har klageren gitt en utfyllende kronologisk fremstilling av hva som har skjedd i dok. 21, side 108-115. Utvalget ber klageren huske på at de som må behandle mange unødige dokumenter, får mindre tid til å behandle også andre saker. Det er misbruk av ressurser og er samfunnsmessig uheldig.

Sakslederen har likevel etter en konkret vurdering av hensyn til klageren valgt å ikke avvise saken og returnere dokumentene til ham jf. HTU-forskriften § 4 og etter en analogi av tvistel. § 21-7 og § 21-8, slik at han kan være sikker på at dokumentene er lest og grundig vurdert og at han har blitt hørt. Også av hensyn til at avgjørelsen kan bidra til å besvare mange av spørsmålene som leierne på stedet kan ha og bidra til å skape ro, har utvalget valgt å gi saken en så grundig behandling og utfyllende svar på en del som kunne vært latt ubesvart.

Klagers opplysninger er blant annet av hensyn til eventuell senere prosess konsentrert i denne avgjørelsen. Leieren har i dok. 1, side 145 varslet muligheten for «*en lang kamp i rettssystemet*» (også i dok. 14, side 3, dok. 21, side 44/45 m.m.), og utvalget anbefaler i så fall at unødige dokumenter tas ut av saken slik at leierens hovedbudskap kommer tydelig frem, jf. også tvistel. § 12-2 tredje ledd.

### Spørsmålet om prosessdyktighet

Klageren gir også uttrykk for en del fornuftige tanker og forståelige krav, og det er dermed ikke åpenbart at klagen ikke også har et fornuftig formål jf. tvistel. § 2-2 femte ledd.

Klageren anses derfor delvis å ha en aktuell rettslige interesse av rettsavklaring. Klageren er skrivefører, og vurderes til å være i stand til å ivareta sine interesser. Hans handlemåte skaper imidlertid utfordringer, særlig for ham selv. Han burde derfor helst ha en stedfortreder som kan hjelpe ham med å sortere vekk det som ikke vedrører hans egen sak eller som er overflødig slik at klagen blir tilstrekkelig klar, jf. også tvistel. § 2-3 første ledd og HR-2000-707 - Rt-2000-1379 (328-2000) m.fl. Han bør følgelig heller ikke fungere som stedfortreder for andre i prosess.

#### Videre saksgang hos HTU

Klagen ble ved brev av 10.11.15 (dok. 7) forkynt for innklagede den 16.11.15 ved at innklagede returnerte mottakskvittering av 11.11.15 (dok. 8). I forkynningsbrevet ble innklagede bedt om å inngi tilsvar innen 2 uker etter forkynningsdatoen – det vil si innen 30.11.15. Det ble samtidig informert om at dersom tilsvar ikke blir gitt, vil saken kunne bli avgjort på bakgrunn av klagers framstilling. Tilsvarsfristen ble på forespørsel fra innklagede utsatt til 14.12.15.

Innklagede innga tilsvar ved brev av 07.12.15 (dok 13).

Partene fikk siste frist til 24.12.15 med å gi eventuelle ytterligere opplysninger og dokumentasjon.

Ved prosesskriv av 21.12.15 innga innklagede i tillegg motklage med påstand om at utleiers oppsigelse er gyldig (dok. 19, 41 sider), som ble oversendt til klageren ved brev av 23.12.15. Klageren svarte også på motklagen ved e-post av 24.12.15 (dok. 21, 117 sider). Ytterligere forkynning med frist ansås ikke nødvendig, da klageren har svart utfyllende også på dette.

Klageren ønsket mekling (dok. 5, side 26 flg.). Innklagede ønsket ikke mekling. Meklingsmøte kunne dermed ikke holdes.

Da saken er fremmet som en oppsigelsessak, ble partene gitt anledning til å gi muntlig uttalelse om oppsigelsen i felles møte med utvalget 17.02.16, jf. HTU-forskriften § 8 annet ledd tredje punktum. I møtet møtte klageren A med en medhjelper A1 som også er bystyrerepresentant i Høyre, og innklagede B ved seksjonssjef B1, eiendomsforvalter B2 samt brannkoordinator B3. For å få frem eventuell ny/utfyllende informasjon stilte utvalget spørsmål som partene fikk besvare, herunder i noen grad om de øvrige deler av saken. Møtet varte i ca. 3 timer. Klageren ønsket at en tilstandsrapport skulle fremlegges i mer fullstendig stand enn den tidligere var fremlagt, og innklagede godtok dette. Siden det dreide seg om faktaopplysninger om eiendommen som kunne være relevant for vurderingen av mangler tillot utvalget fremleggelse, uten ytterligere merknader fra partene. Klageren ønsket i tillegg å fremlegge en ny bunke dokumenter som var anslagsvis 10 cm høy (klagers siste e-poster), som da innklagede i så fall ville svare på, men utvalget anså saken tilstrekkelig opplyst og avslo forespørselen.

Saken avgjøres på grunnlag av de opplysningene som har fremkommet i saken, jf. forskrift om Husleietvistutvalget § 8 tredje avsnitt. Utvalget anser seg habilt i saken.

#### **Leieforholdet**

Leieren har opplyst at moren i 1996-97 fikk tildelt en leilighet på adressen av medisinske årsaker, og at han flyttet etter for å ta vare på henne (dok. 18, side 8). Videre at Boligkontoret som en forutsetning for å gi dem en 2-roms leilighet stilte som vilkår at moren måtte fraskrive seg den kommunale 1-roms leiligheten hun hadde hatt siden 1996 (dok. 18, side 9).

Leieren har leid den kommunale leiligheten siden 2009. Moren har bodd der med ham.

Ny leiekontrakt ble inngått 12.02.15 mellom klageren som leier og innklagede som utleier, og gjaldt samme 2-roms leilighet på 52 m<sup>2</sup> (dok. 1, side 15). Kontrakten startet 25.09.14 og løp til opphør 24.09.19. I leietiden gjaldt det en gjensidig oppsigelsesadgang med 30 dagers varsel. Leien var kr 9 055,- per måned inkludert varmt vann, til forfall forskuddsvis den 1. i hver måned. Det var ikke avtalt depositum. Det fremgår ikke av kontrakten at leieren har tilgang til bod og fellesvaskeri.

Kommunen har opplyst at eiendommen er oppført i 1974, har 124 boenheter i 12 etasjer, og at bygget ble oppgradert i årene 2000 - 2003 (dok. 1, side 223-225 som også gir nærmere opplysninger om hvilke arbeider som er gjort og i hovedtrekk kommenterer leierens temaer). I følge Swecos branntekniske rapport av 05.08.15 (dok. 29, side 39) er bygget oppført i 1975, og i følge tilstandsrapport av 31.08.15 (dok. 29, side 4) er bygget oppført i 1978. Leieren har opplyst at i tillegg til 126 leiligheter har de en avdeling med 6 omsorgsboliger med døgnvakt og en avdeling for bevegelseshemmede (dok. 1, side 194). Utleier har opplyst at en vesentlig årsak til at kommunen skal installere multibrannvarsling- og sprinkleranlegg, er at eiendommen er 10 etasjer høy slik at brannvesenet ikke har materiell som rekker helt opp til toppen, at det er heis og at det bor bevegelseshemmede der.

### **Klagerens (leierens) påstand og påstandsgrunnlag**

Klageren (heretter kalt leieren) har i hovedsak gjort gjeldende:

Leieren har i klagen sagt at han egentlig bare ønsker at utleier skal la han være i fred.

Leieren har vist til at han er leder for beboerforeningen for de 5 kommunale blokkene på den aktuelle adresse, og at han de siste 2 årene har sendt ca. 40 klagebrev til utleier, uten å få noe skikkelig svar. Derfor klager han til Husleietvistutvalget.

Videre har han i sin e-post av 15.09.15 til utleier uttalt at i en rettsstat så har man rett til å vite hva man er anklaget for, herunder vite hvor og når man skal ha gjort noe galt, og hva det gale består i (dok. 13, side 37).

Leieren mener at leilighetens 2 største problemer er multidetektoren i sløyfe og støynivået (dok. 14, side 9). Redegjørelsen nedenfor inneholder i hovedsak kravene i klagen i dok. 1, og den etterfølgende kravlisten også kravene som er fremmet i etterfølgende prosesskriv:

#### **Brannalarm**

Leieren krever at utleier pålegges å innstille røykvarslerne slik at disse kun reagerer på varme og ikke på røyk, flytte dem ut i leilighetenes entréer, montere individuell røykvarsler mellom stue og kjøkken, montere en utsettelses/tilbakestillings/av-på-knapp slik at den enkelte kan reversere en falsk alarm, og at utleier i motsatt fall pålegges å skrote systemet. Leieren opplyser at utleier har slettet oversikten over de falske brannalarmene, og han ber derfor retten (HTU) innhente en oversikt fra brannvesenet (dok. 2, side 1). I tillegg kreves at utleier refunderer det beløp leieren har blitt avkrevd for brannvesenets utrykning på ca. kr 1 000,- (også dok. 1, side 68. I dok. 21, side 104 er beløpet opplyst å utgjøre kr 860,- pluss renter/gebyr). Leieren anfører at utleier ikke har rett til å installere systemer som truer leiernes liv og helse, og at det å reservere seg mot slike systemer ikke utgjør en gyldig grunn til å kansellere leieavtalen (dok. 2, side 7).

I årsskiftet 2013/14 installerte utleier multidetektor i sløyfe i alle leiligheter, korridorer og heishaller, som gjør at brannalarmen går i alle leiligheter og slås av først når brannvesenet kommer etter 10-30 minutter (dok. 1, og side 26). Brannvesenet er 5 minutter unna (dok. 1, side 134). Hver gang alarmen går, uler det noe forferdelig, heisene låses og handicappede blir låst inne i blokken (dok. 14, side 17). Grunnen til at utleier installerte systemet er at utleier har meldt adressen på brannvesenets fadderordning, og tester ut svært dårlige branntekniske tiltak (dok. 10, side 7). Siden har det vært over 60 falske brannalarmer, også om natten, til tross for at det ikke har vært noe branntilløp. Over 51 av de falske alarmene skyldes vanlig matos, 7 skyldtes at en beboer sannsynligvis blåste røyk opp i brannvarsleren, og 2 skyldtes at noen slo inn de røde brannmelderne fordi det luktet svidd og de feilaktig trodde det var brann. At brannalarmen kan utløses med lighter eller slegge, var det rørleggerbedriften og utleier selv som opplyste om på informasjonsmøtet 28.05.15 (dok. 21, side 13 og 16). Leieren og moren har ikke utløst noen falske alarmer (dok. 21, side 59).

Leierens mor (opplyst i utvalgsmøte 17.02.16 at hun er 84 år) fikk hjerteinfarkt. Han har opplyst at de har levert 2 legeerklæringer om at systemet er en trussel mot morens liv og helse og ikke må reinstallerer i samme form (dok. 6, side 3). Han deaktiverte derfor alarmen i leiligheten (i desember 2014 midt under enda en falsk alarm, jf. dok. 21, side 110), og har tatt forbehold mot reinstallasjon (dok. 1, side 134).

Han ser ikke bort fra at utleier vil bruke som utkastelsesgrunn at han nekter utleier og håndverkere tilgang til boligen for å reparere brannvarsleren (dok. 6, side 4). Leieren har opplyst at arbeidet med å forsvere leierne var så stort at han måtte utsette hytteferien, og at han mottok et krasst og irrasjonelt brev fra utleier med krav om å reinstallere multidetektoren (dok. 1, side 165). Utleier har varslet at leieren vil bli kastet ut om han ikke går med på å reinstallere brannvarsleren i tilnærmet samme form. Leieren anfører at dette er vanlige utleieleiligheter og at siden systemet ikke er lovpålagt, så holder ikke utleiers påstand om at det ikke er lov å slå av røykdetektoren. Han har uansett installert 5 individuelle røykvarslere (dok. 21, side 27). Leieren spør om hvordan det kan sette andre leieres liv i fare at han insisterer på at multidetektoren i sydfløyen plasseres i entreen og ikke i stue med kjøkken, når utleier har innrømmet at multidetektoren var feil plassert og hadde alvorlige mangler og har gått med på leierens forslag om å installere en avstillingsknapp og flytte den, og nettopp har plassert multidetektorene i entreen i midt- og nordfløyen (dok. 21, side 48).

Brannsikkerheten er redusert fordi de fleste nå ikke tar alarmen alvorlig og/eller har frakoblet/tildekket alarmen. Leieren fremholder at utleier med sine lite gjennomtenkte tiltak gjør boligene uegnet for målgrupper som vanligvis får tildelt kommunal bolig (dok. 5 side 25). For å redusere falske alarmer har utleier i februar 2015 økt ventilasjonen i blokken, støvsuget ventilasjonssjaktene, satt ventilasjonsviftene på taket på maks hastighet døgnet rundt og installert 2 nye lufteluker i ytterveggen på hver leilighet. Resultatet har gitt økt ventilasjon, økt støy og høyere strømregninger (dok. 1, side 76). Leieren mener multidetektorsystemet og sprinklersystemet er å skyte spurv med kanoner, og viser blant annet til at det har vært 3 branner i blokken de siste 20 årene og at ingen ville blitt stoppet av systemet fordi det var fasadebrann eller påsatt (dok. 21, side 78).

### Sprinklersystem

Leieren krever i klagen av 02.10.15 at utleier utruker leilighetene med en vannlekkasje-detektor som er koblet opp mot branntavlen slik at det går an å se hvilken leilighet som utløste sprinklersystemet, en kran som gir leieren mulighet til å stenge vanntilførselen hvis systemet lekker, installerer varmekabler på sprinklersystemet og dessuten pålegges å tette alle hull i gulvene, bak listene osv.

I e-post av 17.03.15 (dok. 1, side 73) opplyser leieren at mange leiere er i harnisk over utleiers trussel om å installere et sprinklersystem i leilighetene i 2015, og at hvis klageren må fjerne noe av støyvernet sitt på soverommet for å få plass til et sprinklersystem, så blir leiligheten ubeboelig. I e-post av 04.06.15 til diverse mottakere (dok. 1, side 24) opplyser leieren at brannalarmen går når dysen begynner å sprute (f.eks. hvis den utløses med en lighter eller ved temperaturer over 68 grader noe som egner seg dårlig på bad med stråleovn jf. dok. 1 side 139) og at leiligheten har dyser nok til å gi 2 cm. vann på gulvet av en 45 m2 leilighet på 15 minutter til brannvesenet er på plass. Systemet tåler ikke frost. Det burde derfor installeres varmekabler på sprinklene i yttervegg (dok. 21, side 84). Dessuten burde det installeres vannmåler slik at brannvesenet lett ser hvor det lekker når dette er utløst uten at det er brann (dok. 21, side 84). Et sprinklersystem egner seg ikke i en kommunal blokk. Av leierens e-post av 09.11.15 til Plan- og bygningsetaten (dok. 6, side 15), fremgår det at Plan- og bygningsetaten i mai 2015 ga tillatelse til installasjon av et sprinklersystem. Installasjonen medførte mye støy og støv over nesten ½ år, og namsmannen ble brukt til å installere det med tvang. Videre uttaler leieren at han ikke er i mot sprinklersystem eller multidetektorsystem som sådan, men at han vil at disse systemene installeres og driftes riktig (dok. 6, side 20). I tillegg verdsetter han sitt arkiv og bokhyller mer enn et unødvendig og overilt sprinklersystem (dok. 21, side 20).

## Støy

Leieren krever i klagen at utleier pålegges å redusere støy fra heisene, ventilasjonsanlegget, lyd fra folks skritt i korridorene, vasking av tøy, fra forandringen i blokkens grunntone som følge av at balkongen er fast forankret i blokken som har forverret leierens tinnitus, og fra støyen fra gatene og hele byen ved diverse i klagen spesifiserte støyisolerende tiltak, og ved å gjenåpne fellesvaskeriene (se også dok. 1, side 66 og 67). Han krever at utleier lar leierne støyisolere leilighetene sine og slutter å kreve at han fjerner støyisolasjon (dok. 5, side 29). Leieren mener at 2-romsleiligheten på bysiden er plagsomt støyfull for ham, og at leiligheten trenger mer lydisolering enn han allerede har (dok. 21, side 20). Han sier at det ser ut som han må bruke nesten kr 10 000,- til på å støyisolere soverommet mot det økte støynivået slik at han kan sove uten øreklokker og uten å få ringing i ørene. Videre at han ba utleier om å velge det mest støydempende vinduslaget når de skulle skifte vinduer, men at han ikke ble hørt siden de nye vinduene ikke er mer støydempende enn de gamle, og at han mener at det i seg selv er grunnlag for leieavslag (dok. 1, side 77). Dessuten foreslår leieren å innskjerpe husordensreglene, og minne folk på at det bør være stille etter kl 22.00 om kvelden, eller i hvert fall stille nok til at det ikke plager naboene (dok. 21, side 97).

Leieren har opplyst at han er «veldig vår for støy» (dok. 14, side 11), og har spesifisert (dok. 5, side 12) at støyplagen består i:

- Støy fra rehabilitering av fasaden på sydflyen fra årsskiftet 2013/2014 til november 2014 (skulle være ferdig i juli 2014 jf. dok. 5 side 17), kontinuerlig minst 3 dager per uke, klokken 08.00 til 16.00 og noe etterarbeid frem til våren 2015. Det var vanskelig å lufte under ombyggingen.
- Støy fra over 60 falske brannalarmer fra multidetektorer i sløyfe fra årsskiftet 2013/2014 som per oktober 2015 pågår fortsatt.
- Støy fra riving og gjenoppbygging av naboblokken fra mars 2015 og ut 2016, mandag til fredag kl. 07.00 til 17.00 og noen ganger på lørdag.
- Støy fra installasjon av sprinkleranlegg fra juni 2015 til vinteren 2016.
- Støy fra vaskemaskin og tørketrommel på eget bad hos de nærmeste naboene etter stenging av fellesvaskeriene i september 2014.
- Støy fra ventilasjonssystemet som ikke lenger reduseres om natten, fra høsten 2014.
- Støy fra økt grunntone i blokken grunnet en 10 etasjer høy balkongstruktur fra september 2014.
- Økt støy i ventilasjonssystemet etter støvsuging av blokkens ventilasjonssjakter våren 2015.
- Støy fra nye lufteventiler i ytterveggen, installert høsten 2014 og våren 2015.
- Støy fra heisene, mangeårlig og pågår fortsatt.
- Støy fra blokkens eget ventilasjonssystem, mangeårlig og pågår fortsatt.
- Støy fra skritt i korridorene, mangeårlig og pågår fortsatt.
- Støy fra naboleiligheter (musikk, skrå, hamring mv.), mangeårlig og pågår fortsatt.
- Støy fra ventilasjonssystemet i naboblokkene, mangeårlig og pågår fortsatt.
- Støy fra gatenivå (trafikk, lek, løvblåsing, gressklipping, påringing hos fremmede nattestid), mangeårlig og pågår fortsatt.
- Generell larm fra byen døgnet rundt, unntatt i tykk tåke, tett snødrev eller kraftig regn.
- Stråling og indirekte støy fra bølger utenfor den hørbare delen av bølgespekteret, stor stråling forbundet med radio- og nødnett-sendere på taket, mangeårlig og pågår.

## Hyller

Leieren krever at utleier må respektere leierens lagrede bøker/papirer, og slutte å hevde at lagrede papirer på innervegg, ventilert bad og balkong kan gi råteskader, ikke kan tildekkes med presenning og må fjernes.

## Boder

Leieren krever at utleier ikke prøver å stenge kjellerbodene, men heller pålegges å leie ut ca. 40 ledige boder til leiere som ønsker dette.

### Ytringsfrihet

Leieren krever i klagen at utleier ikke river ned leierens oppslag på beboernes oppslagstavle, og instruerer de andre beboerne om at det er en menneskerett å ringe på hos naboer uten at disse ringer politiet, og at utleier dessuten ikke kan true, gjennomføre, beslaglegge eller fjerne leierens velordnede arkiv uten rettslig kjennelse.

Leieren har opplyst at utleier først ga varsel om at de [beboerforeningen ved klageren] måtte begrense seg og kun henge oppslag på oppslagstavlen, så begynte oppslagene på oppslagstavlen å bli nedrevet fortløpende like raskt som de ble hengt opp (dok. 16, side 2). For øvrig har han opplyst at facebook-linken til eiendommens adresse etter litt redigering ville gå ut til «gud og hvermann» (dok 1, side 238).

Videre har leieren opplyst at han har flere tusen ringpermer og bøker, pent dandert i hyller fra gulv til vegg i leiligheten han bor, papirer som i årenes løp blant annet har satt ham i stand til å være på vinner siden i flere store rettssaker mot utleier. Videre har han opplyst at utleier har kommet med alle mulige påskudd for å fjerne arkivet begrunnet med at det er brennbart, stygt og til sjenanse (dok. 1, side 126).

Han har også opplyst at han for eksempel hos en nabo som tilkalte politiet da han gikk rundt som ledd i en generell folkeopplysning og for å integrere beboerne i norsk politikk, ikke har banket på mer enn ca. 10 ganger de 2 siste årene, og ikke har banket hardere enn han har gjort på alle de andre 120 leilighetene, og at denne leieren tidligere har tatt i mot hans hjelp (dok. 1, side 177). Han kommer til å fortsette å banke på (dok. 1, side 178).

### Utleiers saksbehandler

Leieren har på bakgrunn av nærmere spesifiserte grunner som nedringing av oppslag fra oppslagstavla krevd at utleier har en annen saksbehandler som kontaktperson for leieren, og dessuten bruker en annen eiendomsforvalter og midtnivåsjef. I stedet kreves det at utleier bruker en nærmere spesifisert kontaktperson.

Utleier har systematisk revet ned alle oppslag fra beboerforeningen 2 til 3 ganger i uken (dok. 1, side 126). Leieren har opplyst at han etter at det begynte også har begynt å henge opp oppslag om at den som river ned oppslag vil få klage mot seg, og at den som tar utleier på fersken i å rive ned oppslag vil få kr 100,- i belønning (dok. 1, side 154). Videre at han har fortsatt å henge opp oppslag flere ganger i uken (dok. 1, side 156).

Leieren viser til at han de siste 3 årene har sluppet inn alle som utleier har sendt, herunder utleiers egen representant den første gangen, men at da hun oppførte seg slik at han mistet tilliten til henne (hun rev blant annet ned oppslag) og at han siden har nektet henne adgang (dok. 14 side 20).

### Ny forvalter av de kommunale leilighetene

Leieren har krevd at utleier må påse at utleiers forvalter etterlever påleggene, og i motsatt tilfelle bytter forvalter. Videre krever leieren at utleier uansett pålegges å overføre forvaltningen av de 5 kommunale blokkene til en forvalter som er mer respektfull og lydhør for beboernes ønsker, og som gjennomfører flere prosjekter helt og færrer halvveis.

### Fellesvaskerier

Leieren har krevd at utleieren gjenåpner og vedlikeholder fellesvaskeriene.

Leieren har opplyst at utleier den 14.09.14 stengte de 3 fellesvaskeriene, og at de fleste leierne da skaffet seg vaskemaskin (dok. 1, side 76). Han viser til at han før kunne vaske og tørke 24 kilo tøy på 4 timer i fellesvaskeriet ved å bruke 3 maskiner, men at det nå tar ham 24 timer per måned å vaske tøy på eget bad. Han får bare vasket 3 kilo på 3 timer (dok. 1, side 81). Videre opplyser han at blokken har et moderne vaskerom i 8. etasje med 2 industrielle vaskemaskiner og en industriell tørketrommel som utleier nekter beboerne å bruke, og ber om at dette åpnes for beboerne.

### Varmtvannsmetere

Leieren har i klagen krevd at utleier skifter ut varmtvannskalorimeterne på badet med 88 liter metere eller flytter dem lenger vekk fra varmtvannsløypen slik at de kun måler den faktiske varmtvannsmengde som brukes i leiligheten.

Leieren opplyser at blokken har varmtvann som går i sløyfe slik at det alltid er varmtvann. Riktig måler type avleser antall liter varmt vann brukt av den enkelte leilighet. Leieren sier at utleier for ca. 3 år siden (i perioden 2010-2012, jf. dok 18, side 9) i stedet valgte å installere kalori-metere som måler varmegjennomstrømning, og at disse ble installert så nærme varmtvannssløyfen at de fanger opp varme selv når den enkelte leier er på ferie (dok. 1, side 65). Han mener at utleier enten valgte gal måler type eller installerte den galt.

### Balkonger

Leieren har krevd at utleier pålegges å utruste alle balkongene med duenetting når leieren ønsker dette, gjenoppbygger leveggen og tetter glipene mellom husveggen og balkongen.

Leieren opplyser at duene har lagt sin elsk på de nye vinduskarmene, og at det er problemer med dueskitt som ved regnvær renner nedover (dok. 1, side 47). Leieren har fremlagt foto av balkongen som er svært tilgriset av fugleskitt (dok. 1, side 187 flg.).

Videre opplyser leieren at hver leilighet hadde en balkong som var en forlengelse av leilighetens armerte betonggulv, men at ved ombyggingen i 2014 ble i stedet balkongplatene satt på et stålreisverk som den svenske entreprenøren sa ikke burde forankres rigid til resten av blokken for ikke å ta skade av at blokken og balkongkonstruksjonen står og dirrer i utakt. Men siden leierne var redde for at balkongene skulle styrte ved påkjørsel e.l., ble det boltet rigid til resten av blokken (dok. 1, side 76).

### Heiser

Leieren har krevd at utleier må reparere heisene fortløpende og ikke vente i 3 dager etter neste arbeidsdag.

### Eldre, barn og rullestolbrukere

Leieren har krevd at utleier ikke stenger dørvriderne på nødutgangene med hardplast, og ikke nekter rullestolbrukere å parkere elektrisk rullestol utenfor leiligheten sin eller ta med rullestolen i heisen.

Leieren har anført at det ikke er rullestolbrukernes skyld at heisene stopper, men fremmedlegemer i dørsporene (dok. 1, side 46). Av leierens e-post av 02.09.15 til svært mange i kommunen og bystyret (dok. 1, side 117) fremgår det at leierne trodde at handicappede igjen fikk bruke heisene, inntil de i februar fikk et brev hvor det fremgikk at «*Det er ikke adgang til å ta med store elektriske rullestoler og scootere beregnet på utendørs bruk opp til leiligheten.*»

### Mobilnett og nødnett på taket

Leieren har krevd at utleier spør alle leierne om de ønsker å ha mobilnett og nødnett reléstasjoner på taket, og fjerner disse hvis det er beboerflertall for å få disse fjernet.

I e-post av 04.06.15 (dok 1, side 28) opplyser leieren at det er betenkelig å ha mobilnettet fordi det også gir bølger som bidrar til blokkens vibrasjon og støybilde.

### Uteområder

Leieren har krevd at utleieren pålegges å rehabilitere og vedlikeholde utearealene, reparerer 3 skadede lampeposter, planter nye syriner/kirsebærtrær, etablerer varige gjesteparkeringer og maler metallsøppelskurene.

Leieren opplyser at for 20 år siden hadde flere av leilighetene garasje/parkering, og mener det er på tide å få dem igjen (dok. 1, side 52).

### Annet

Leieren har krevd at utleier oppdaterer listen over leiere på ringeklokken, minst hver 3 måned. Videre kreves at utleieren organiserer opplæring i norsk og engelsk for leierne, og gjør all kommunikasjon tilgjengelig på norsk og engelsk og alle morsmål som er utbredt blant leierne. Leieren har opplyst at ca. 70 % av leierne er fjernkulturelle.



### Tilstandsrapport for de kommunale boligblokkene

Leieren har krevd at utleier fullfører tilstandsrapportene for de 5 blokkene, og publiserer rapportene usensurert.

I e-post av 17.03.15 (dok. 1, side 84) opplyser leieren at utleier har lovet å lage en tilstandsrapport over alt som er galt i alle byens 12 000 kommunale leiligheter, og å begynne med leierens adresse.

### Husleiereduksjon på generelt grunnlag

Takstmannen var på befaring 09.03.15 (dok. 1, side 75). Leieren har i klagen av 02.10.15 krevd at Husleietvistutvalget sender en takstmann til å overprøve utleiers takst fra tidligere i 2015, og at utleier pålegges å sette ned taksten.

Leieren har opplyst at leien for ca. 3 år siden gikk fra kr 6 800,- til kr 8 100,- per måned, at kr 500,- like etter ble påplussert taksten [antas å være den leieøkning i 2012/2013 som leieren har omtalt som ulovlig, se dok. 5 side 29], da leiligheten etter 8 år med vannlekkasje og omfattende råteskade på kjøkkenet, endelig hadde fått nye vannrør, nytt kjøkkengulv og ny kjøkkenbenk, og videre at leien senere ble indeksregulert til kr 8 700,- per måned. Leieren mener det var litt rart at utleier økte taksten etter å ha brakt standarden opp på det nivå utleier feilaktig hadde påstått at boligen hadde (dok. 1, side 74). Han presiserer at leien først ble økt med kr 500,-, men at det som følge av hans klage kom en takstmann som nedsatte leien med ca. kr 900,- lavere enn utleiers krav ( dok. 1, side 176). I partenes møte med utvalget 17.02.16 opplyste leieren at leien nylig var indeksregulert til kr 8 370,-.

Han fremholder at det er en del dårlig vedlikehold og galt i de kommunale blokkene, som det bør gis leieavslag for (dok. 1, side 62); vannskader, gamle rør, råteskader, problemer med ventilasjonssystemet, trekk osv. Leieren opplyser at leierne de siste 18 årene har slitt med problemer med vanntilførselen, ventilasjonen og råteskader i baderommene (dok. 1, side 39). Ventilasjonssystemet ble støvsugd våren 2015, men mange har fortsatt dårlig ventilasjon (dok. 1, side 117). For øvrig påpeker leieren at utleier bør la boligforvalteren få beholde så mye av leieinntektene at boligene kan vedlikeholdes fortløpende, slik at leierne unngår det slumpreg man får når uløste vedlikeholdsoppgaver får hope seg opp (dok. 1, side 70); Kommunen bør ikke benytte den kommunale boligmassen til å finansiere annet enn den kommunale boligmassen.

Leieren påpeker at de 5 kommunale blokkene ikke kan sammenliknes med å leie privat, og at all erfaring viser at markedsleien i innvandrergettoer er lavere enn markedsleien i private borettslag (dok. 1, side 83).

Leieren fremholder at betalt leie siden 14.09.14 er basert på at leierne har fellesvaskerier, og ikke måtte kjøpe vaskemaskin til dårlige bad med sviktende ventilasjon som ikke egner seg for vaskemaskin/tørketrommel og måtte tørke tøy i en liten leilighet. Han mener husleien burde reduseres med et beløp tilsvarende det det koster å kjøpe, vedlikeholde og erstatte kombinert vaskemaskin og tørketrommel, det vil si ca. kr 7 000,- - 8 000,- ca. hvert 5. år (dok 1, side 37 og 38) eller ca. kr 100,- per måned (dok.1 side 82).

Videre opplyses at han ikke har hatt tilgang til bod siden slutten av 1990-tallet, men at han i 2014 igjen fikk tilgang til en kjellerbod med ca. 1 m2 areal.

Leieren opplyser at rettspraksis fra Husleietvistutvalget viser at leiere på adressen som midlertidig ikke har kunnet bruke balkongen sin og opplevd støy grunnet feil og mangler ved denne, så sent som for 2 år siden har fått redusert leien sin med minst kr 500,- per måned (dok. 1, side 51). Leieren viser til at det er presedens for å få redusert husleie under ombygging og støy, og at leiereduksjonen for hans leilighet bør være mye mer enn kr 500,- fordi støyen han har opplevd har vært mye mer plagsom og permanent enn av bølgeblick som slammer i vind, sammenlignet med vanlige leiligheter som ikke lider under de samme støykildene.

Videre mener han at han bør få fratrukk for egne støyisolerende tiltak mot kvitteringer (dok. 1, side 78).

### Husleiereduksjon grunnet vedvarende støy som gjør leiligheten nærmest ubeboelig

Leieren har særskilt krevd at utleier reduserer og tilbakebetaler husleien med kr 1 000,- per måned fra 01.01.13 og til konstruksjonsstøyen igjen er over (forventet en gang i 2016/2017). Han håper at HTU kan hjelpe til med å skaffe en fagmann som kan måle hvor støyen kommer fra slik at denne bedre kan bekjempes (dok. 5, side 14). Han krever at HTU innhenter eller hjelper med å innhente bevis for støyen og relaterte problemer, nærmere spesifisert i en 26-punkts liste fra bokstav a til z, og ber om hjelp til å skriftlig å utspørre og innkalle en lang rekke vitner (privatpersoner, entreprenører, ekspertvitner, karaktervitner mv.) herunder klageren (dok. 5, side 22, 23, 24,25, 28 mv.).

Han opplyser senere at rehabiliteringen nå er over og at det derfor ikke kan gjøres mye med den støy og ulempe det forårsaket, men at utleier burde gjort mer for å infomere om hvor vanskelig det ville bli å lufte mv., og flyttet flere ut av blokken under ombyggingen (dok. 10, side 50) – men at støy fra gjenoppbyggingen av naboblokken har det vært fra våren 2015 og pågår fortsatt. Leieren poengterer at støyen ikke ble målt utenfor blokken da ingeniørene fant at «*lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vindu er ikke målt pga. forstyrrelser fra nærliggende byggeplass*», det vil si at det var for mye forstyrrende støy til å måle støyen (dok. 16, side 2).

### Ugyldig oppsigelsesgrunn

Leieren har allerede i klagen av 02.10.15 krevd at utleier pålegges ikke å heve/si opp leiekontrakten når leieren ønsker å beholde leieforholdet, ikke skylder leie og ellers har vist god boevne, og dessuten ikke å si opp på uriktig grunnlag. Leieren anfører at motstand mot et røykvarslersystem som truer liv og helse ikke utgjør grunn for oppsigelse. Leieren bestrider dessuten at han har misligholdt vedlikeholdsplikten, og at utleier har innrømmet at de ikke kan påvise at han ikke har vedlikeholdt leiligheten skikkelig (dok. 18, side 10). Videre krever leieren at NAV pålegges å forlenge kontrakten automatisk når leieren ønsker dette.

Leieren har opplyst at det er nærmere 4 år siden han sist hadde HMS-besøk, og at boligen nå ser lik ut som den gjorde da (dok. 21, side 53). Etter en boligforvalters HMS-besøk (i 2012 jf. dok. 21, side 60) hvor forvalteren blant annet anklaget ham for ikke å ha vedlikeholdt boligen skikkelig, fant leieren påstandene så rare at han insisterte på at forvalterens sjef måtte komme på nytt HMS-besøk, noe hun gjorde, og da måtte innrømme at hennes underordnede påstander ikke holdt vann. Leieren har opplyst at han i 8 år har opplevd en vannlekkasje på kjøkkenet, at det viste seg at utleier hadde hatt tilsvarende problemer med mange av kjøkkenene, at det skyldtes en dårlig valgt rørbobling under den ene utslagsvasken og dessuten at kjøkkenbenken var billig med dårlig fugeløsning rundt kummen. Leieren opplyser at han derfor ble lovet nytt kjøkken og gulv uten at det skulle koste ham noe, og at det under ombyggingen ble funnet råte under gulvbelegget både på kjøkkenet og i entreen (dok. 21 side 27). Leieren opplyser at det bare er forvalter X, hennes assistent og multidetektorinstallatøren som han har nektet tilgang til leiligheten fordi han anser dem å ha opptrådt uaktsomt, kriminelt og trakkasserende. Dette etter at forvalter X 08.07.15 misbrakte sitt første besøk og ulovlig rev ned hans oppslag fra oppslagstavlen, skrev en rapport full av løgner og urimelige pålegg og derfor ikke lenger har hans tillit. Han mener ellers å ha sluppet inn utleiers folk minst 50 ganger de siste 4 årene for HMS-besøk, reparasjoner, installasjoner mv. (dok. 21, side 49).

Leieren opplyser at utleier tidligere har gitt ham svart på hvitt at utleier godtar leiligheten hans som den er, dersom brannvesenet også godtar dette ved en inspeksjon – det vil si også med bokhyller fra vegger til tak i alle rom og på balkongen. Han har hatt bokhyller på badet i 12 år uten at det har medført mugg. Videre opplyser han at brannvesenet holdt sin inspeksjon og kun kom med 2 pålegg som han har fulgt; å flytte en røykvarslers et par cm. og flytte brannslukningsapparatet nærmere sengen (dok. 1, side 167).

I tillegg anfører leieren at det ikke er riktig at komfyren og viften var tilgriset og utgjør brannfare og at utleiers representant hadde med kamera under HMS-besøket slik at det er lite troverdig at hun ikke kan fremlegge bildebevis, at det er irrasjonelt å kreve kun å bruke 1 elektrisk apparat per stikkontakt, og at det ikke er riktig at lampene er for nær treverket og at disse i tillegg kun bruker 8-20 W slik at de ikke blir varme nok (dok. 14, side 4 og 5). Når det gjelder viften, opplyser han at han grunnet støyen fra viften kun har brukt den noen få minutter de 12 årene han har bodd i leiligheten (dok. 14, side 11). Leieren erkjenner at det er et tynt fettlag på metalldekselet under filteret og at det er skjolder i taket etter vanndamp, men påpeker at det ikke er nok fett noen av stedene til at det kan utgjøre noen brannfare. Han tilføyer at han uansett ikke har noe i mot å vaske snart (dok. 21, side 39).

Leieren sier at for ham ser det ut som at hele oppsigelsessaken fra utleiers side handler om at han sent om kvelden i begynnelsen av juni 2015 skal ha ringt lederen for den norske rørleggerbedriften som installerer sprinklersystemet på adressen, og at denne personen ifølge utleier skal ha følt seg truet hvorpå utleier sendte leieren et illsint brev og beskyldte ham for sabotasje og kontraktsbrudd og truet med utkastelse (dok. 21, side 13). Leieren opplyser at beboerne på informasjonsmøtet 28.05.15 fikk kontaktinformasjon til personer i Norges Rørleggerbedrift som de kunne kontakte i anledning sprinklersystemet (dok. 21, side 13). Videre anfører leieren at både hans telefon til håndverker 9. juni ca kl 23.00 om kvelden var like berettiget (pga. at start av installasjon av sprinklersystem var dagen etter – jf. dok. 21, side 4) som telefonen til håndverker 9. desember ca. kl 05.00 fordi han ringte om alvorlige forhold (bl.a. ulåst kjellerbod) (dok. 18, side 7). Når det gjaldt telefonen den 09.06.15 var leieren bekymret og hadde ikke (som lovt, jf. dok. 21, side 34) mottatt tilbakemelding om hvordan problemene ville bli taklet/forebygget, han ville hjelpe med å gi en oversikt over problemer og løsninger før installasjonsarbeidet ble startet og opplyser at rørleggeren gikk med på å prate med ham i 10-15 minutter uten å be ham om å ringe dagen etter e.l. (dok. 21, side 13 flg.) I tillegg påpekte leieren at entreprenøren nok ville nå lettere inn til folk om de gjorde informasjon tilgjengelig på flere språk, og tilbød å finne folk som kunne oversette til de ca. 10 ulike språkene som snakkes i blokken. Videre at det er beboere med varierende boevne. Når det gjelder telefonen den 09.12.15 klaget utleier ikke på dette (dok. 21, side 115).

Leieren opplyser at han den 20.07.15 fikk et brev fra utleier med frist til 21.08.15 med å reinstallere multidetektoren og fjerne støyisolasjonen han hadde montert, ellers ville utleier komme å gjøre det med makt. Leieren fant det da nødvendig å kansellere ferien for å forsvare seg mot dette (dok. 21, side 37 og 38). I en rettsstat har man rett til å være trygg i sine papirer mot urimelige søk og beslag av lagrede ytringer (dok. 21, side 40).

### Oppsettende virkning

Leieren har krevd at utleier pålegges å utsette HMS-hjemmebesøk, forsøk på å reinstallere multidetektor brannvarsler, sprinklersystem og forsøk på heving av leieforholdet inntil denne saken er ferdigbehandlet i rettsvesenet. Leieren påberoper seg retten til å ha konflikten hørt av Husleietvistutvalget (dok. 1, side 169).

For øvrig fremgår det av saken at leieren ved e-post av 08.11.15 til Oslo byfogdembete har begjært «midlertidig forføyning» mot utleier for at utleier ikke skal få levere begjæringer om midlertidig forføyning og utkastelse av leieren, før retten har gitt en grundig behandling av spørsmålene og leierens ankemuligheter til tingretten, lagmannsretten, Høyesterett og Menneskerettighetsdomstolen i Strassbourg (dok. 6, side 1).

### Leieren har spesifisert kravene slik (for å unngå misforståelser gjengis de utfyllende/sortert):

#### [Samlepost:]

- Krav om at utleier pålegges slike andre pålegg som klageren ellers har fremsatt og slike andre forbedringer som leieren ellers har bedt om i saken og retten finner det rett å pålegge dem, se de flere hundre påstandene leieren har opplyst å ha nedlagt i sine ulike prosesskriv og de mange klagebrevene og løsningsforslagene han har fremsatt (dok. 18, side 14).

#### [Diverse krav om erstatning for ikke-økonomisk tap («tort og svie») og «helseskade»:]

- Krav om at utleier pålegges å betale kr 4 mill. i erstatning for grov uaktsomhet og for den livsfare, helseskade, reduksjon i livskvalitet, de brudd på rettssikkerheten og det stress og den arbeidsbyrde og belastning utleiers grove uaktsomhet har påført leieren og hans mor (dok. 18, side 13).
- Krav om at hvis utleier fortsetter sine forsøk på å heve leiekontrakten med usaklige og ulovlige midler, så tilkjennes leieren kr 4 mill. i erstatning for utleiers brudd på sin lojalitets- og aktsomhetsplikt, avtalebrudd, ugyldige utkastelsesgrunner, ærekrenkelser og injurier mv. (dok. 18, side 13 og dok. 21, side 43 flg. mv).
- Kompensasjon for andre lidelser (dok. 1)
- Kompensasjon for krenking av rettigheter (dok. 1), herunder ytringsfriheten mv. (dok. 21, side 68).
- Kompensasjon for ekstra belastning påført (dok. 1)
- Erstatning til alle som er påført helseskade av de falske brannalarmene (dok. 2, side 12).

#### [Diverse krav som faller utenfor husleieloven:]

- Midlertidig forføyning mot boligforvalter X om at hun skal bli beordret til å holde seg minst 150 meter unna leierens leilighet og ikke forsøke å ta seg inn i denne (dok. 21, side 44).
- Krav om at utleiers påstander og krav blir kjent døde og maktesløse (dok. 21, side 44).
- Krav om at klagen gis oppsettende virkning ved at alle HMS-besøk, reinnallasjon av multidetektor mv. utsettes til klagen er ferdig behandlet (dok. 21, side 93).

#### [Diverse krav/forslag omkring utleiers drift av eiendommen og politiske ønsker:]

- Krav om at utleier ikke stenger dørene mellom korridorene og utvendige branntrapper, ikke stenger nødutgangene (dok. 21, side 72), og oppgraderer listen over leiere på dørklokkene minst en gang hver 3. måned (dok. 21, side 93). Leieren foreslår alternativt at leierene får muligheten til å oppgradere sitt skiltnavn (dok. 21, side 98).
- Krav om at utleier flytter karmen over soveromsvinduene i de 72 leilighetene på sydsiden slik at disse husmorvinduene snurrer helt rundt og låses, og trygt kan vaskes (dok. 21, side 73).
- Krav om at utleier pålegges å spørre de 126 leierne om disse ønsker å ha mobilnett og nødnettrestasjoner på taket, og fjerner disse hvis et flertall av beboerne ønsker disse fjernet (dok. 21, side 93).
- Krav om at utleier pålegges å fullføre tilstandsrapportene for de 5 blokkene, innhente svar fra besiktigelse for minst 90 % av leierne (dok. 21, side 93) og gjøre tilgjengelig for klageren en full og usensurert kopi av Swecos tilstandsanalyse av 2015 (dok. 18, side 13). Videre å bli informert om hvordan utleier vil utbedre de problemene rapporten belyser (dok. 21, side 69).
- Krav om at utleier setter opp skilt med gatenavn og husnummer slik at besøkende og drosjer finner lettere frem, og etablerer gjesteparkeringsplasser (dok. 21, side 74).

- Leieren krever i en av flere «paroler» og forslag at utleier gjør det pent rundt blokken med plen, syrener og frukttrær, bygger nye innbruddssikre boder, lytter til leierne, slutter å misbruke rettsvesenet til å presse igjennom dårlige løsninger, setter i gang færre prosjekter, automatisk fornyer leiekontrakter, reverserer gale vedtak, slutter å herse med leierne, setter bort til privat forvaltning for 7 år ad gangen, nedlegger utleier, legger motorveier i tunnell, bygger nye drabantbyer mv. (dok. 21, side 80 flg.).

[Diverse krav/beklagelser:]

- Klage på at blokken gjøres ubeboelig for stadig flere av målgruppene som vanligvis får tildelt kommunal bolig (dok. 21, side 69).
- Krav om at utleier pålegges å ansette en mer rettskaffen eiendomsforvalter og eiendomssjef til å håndtere forholdet til klageren (dok. 18, side 13). Herunder at utleier pålegger en person ved kontoret å holde utleier i ørene slik at prosjekter som iverksettes gjennomføres med kvalitet (dok. 21, side 74).

[Diverse mangler inni leiligheten/eiendommen:]

- Krav om at multidetektoren flyttes til entréen og innstilles slik at den kun videreformidler og mottar alarmer som er utløst av varme og ikke alarmer som er utløst av røyk slik at den starter svakt og ikke når full styrke før etter 1 minutt, at alle leiligheter utrustes med avstillingsknapp som setter hver leier i stand til å slå av falske alarmer leieren måtte ha utløst før disse blir videreformidlet og slik at leieren kan slå av alarmer i egen leilighet når denne er blitt videreformidlet til ham og han er blitt oppmerksom på denne. Multidetektoren må også gjerne innstilles slik at den ikke videreformidler alarmer som kun er utløst i egen leilighet, selv om leieren ikke bruker sin avstillingsknapp, men kun alarmer som er utløst i flere leiligheter, eller i fellesarealene eller ved manuell aktivisering av brannmelderne i korridorene (dok. 18, side 12).
- Sprinklerrørene plasseres under taket i soverommet minst 70 cm. fra stuevegg og vegg mot nabo og legges ellers slik at leieren mister minimalt av sine eksisterende hyller eller sin eksisterende hylleplass. Leiligheten utrustes med en flow-detektor, slik at brannvesenet lett kan se om sprinklersystemet er utløst eller lekker i leiligheten eller ikke, og ikke trenger å bryte seg inn for å avgjøre dette, om etasjens felles måler viser at systemet er utløst i samme etasje, glipen mellom gulv og vegg bak pyntelisten langs gulvet i korridoren utenfor leiers leilighet og under dørstokken inn til leiligheten, tett med våtromsfugemasse, dørstokken inn til leiligheten utrustes med en plasthinne, eller et plastbrett med en myk vannrett hengsel, som manuelt kan brettes opp mot døren og hindre vann i å trenge inn i leiligheten om en dyse i korridoren er utløst, korridorveggen ved den utvendige branntappen utrustes med et hull i gulvhøyde for rask drenering av vann fra korridoren, leilighetens sprinklerrør utrustes med en innvendig stoppmekanisme slik at leieren raskt kan slå av vanntilstrømmingen til leiligheten om dysene skulle utløses eller rørene skulle begynne å lekke i utide inne i leiligheten, hull i gulvene rundt nye og gamle rørstammer gås over og tettes slik at vannlekkasje i en leilighet eller en korridor ikke får skade mer enn en leilighet eller korridor av gangen (dok. 18, side 13).
- Krav om at utleier måler støyen fra heiser, vifter, diverse aktivitet, blokkens grunntone mv. (dok. 21, side 73), assisterer leieren i å kartlegge støyen, har idédugnad for å redusere støyplager (dok. 21, side 76), gjør tiltak for å redusere støyen (ved bl.a. å dempe ventilasjonsvifter, isolere vifter, jf. dok. 21, side 67 da leieren mener de får heller leve med at det slår inn vond luft når viftestyrken endres jf. dok. 21, side 75, og skifte ut de nye vinduene med mer lyddempende vinduer jf. dok. 21, side 73, isolerer heiser jf. dok. 21, side 76), assisterer leieren i å etterisolere mot støy (hjelp leieren å etterisolere sprinklerrør, tette ventilasjonshull slik at lufting skjer gjennom støyisolerert verandadør, jf. dok. 21, side 67), og slutter å kreve at leieren fjerner støyisolering (dok. 18, side 12). Videre krav om å kutte hullet i veggbekledningen slik at de nye lufteventilene på soverommene får bedre kapasitet, og installere en rist som holder duer og regn ute (dok. 21, side 73), samt støydempe ventilasjonsåpningene (dok. 21, side 84). Videre samarbeid med naboblokker om å få satt ventilasjonsviftene på fjærer e.l. tiltak for støyskjerming mot naboblokker (dok. 21, side 75). For øvrig har varmeveksleren som utleier installerte i underetasjen gitt problemer med vanntilførselen (grunnet et følsomt filter som gikk tett og problemet varte i 1 år, jf. dok. 21, side 108) og med støy, og leieren mener systemet bør skrotes slik at de slipper støy og bedre sikres kontinuerlig vanntilførsel (dok. 21, side 76). Krav om at Husleietvistutvalget følger opp at støynivået blir brakt ned til et akseptabelt nivå (dok. 21, side 105).
- Krav om at utleier lar leierne støyisolere leilighetene sine og slutter å kreve at han fjerner isolasjon (dok. 5, side 29).
- Krav om at utleier pålegges å rette opp mangler ved de nye balkongene slik at disse ikke i noe henseende kommer ut som dårligere enn de gamle balkongene, at utleier pålegges å sette opp duenetting igjen på leiers balkong, at utleier pålegges å tette lekkasje i leiers balkongtak, at utleier pålegges å male skilleveggen mellom leiers balkong og balkongen til nærmeste nabo slik at denne ikke blir gjennomsliktig i fuktig vær, at utleier pålegges å montere skillevegg på nordsiden av de 7 balkongene rett syd for saksøkers balkong slik at saksøker slipper å ha gjenboere (dok. 18, side 13 og dok. 21, side 69). Krav om å løsne den nye balkongstrukturen så denne ikke lenger er rigid boltet til resten av blokken i den 3 øverste etasjene av blokkens byside som er mest utsatt for støy (dok. 21, side 76).

I tillegg å feste øvre del av balkongrekkverkene til bærebjolkene (dok. 21, side 73). Dessuten å installere tunge betogpåler rundt bærebjolkene på bakkeplan slik at ingen store biler kjører inn i og skader bærebjolkene for de nye balkongene, og male balkongene med en mindre ru maling slik at dueskitt mv. lettere kan vaskes bort (dok. 21, side 73). Herunder krav om at utleier innhenter en uavhengig ingeniør som kan gjennomgå den siste ombyggingen slik at det kan avklares om bæresøyler som er vridd 10 grader om sin egen akse er et farlig problem, og få avklart om alle bæresøylene fundament er plassert på grunnfjellet eller ikke. Videre å montere takrenner på hver balkong slik at vaskevann ikke renner ned på vinduene og balkongene under (dok. 21, side 73). Dessuten tette de nye takene over de øverste balkongene slik at de ikke lekker (dok. 21, side 74). Og tillate leierne å bygge inn balkongene og omgjøre disse til rom og vinterhager (dok. 21, side 76). Krav om at utleier fullfører ombyggingen av sydsiden av adressen slik at leierne ikke ender opp med dårligere løsninger (dok. 21, side 72).

- Krav om at utleier pålegges å gjenåpne og vedlikeholde alle de 3 fellesvaskeriene i blokken slik at klageren og alle leierne igjen automatisk kan bruke disse på samme måte som før, eller i det minste å la klageren igjen få samme tilgang til fellesvaskeriet i 8. etasje som han hadde før, eller å redusere husleien med et beløp tilsvarende det det koster å kjøpe og drive en kombinert vaske og tørkemaskin hvert 5. år, og utleier pålegges ellers å redusere husleien for den økte støy og det tap av hylleplass det medfører å ha en kombinert vaskemaskin og tørketrommel på eget bad (dok. 18, side 14).
- Krav om at siden leieren har fått redusert sin kjellerbod med ¼ av høyden grunnet det nye sprinklersystemet, og sin hylleplass på badet med 1 kubikkmeter etter at fellesvaskeriene ble stengt, så må leieren tilkjennes en ekstra bod i kjelleren av de boder som ble overtallige da blokkens leiligheter under ombyggingen i 1998-2000 ble redusert fra 199 til 126. Krav om at leieren ikke får redusert sin hylleplass i leiligheten med nærmere 20 hyllemeter om utleier får viljen sin hva gjelder plassering av sprinklerør i leiligheten. Leieren tilkjennes i så fall en 2. og 3. ekstra bod i kjelleren (dok. 18, side 13).

#### [Diverse tilbakebetalingskrav:]

- Tilbakebetaling av ulovlig leieøkning (reducere husleien med tilbakevirkende kraft, jf. dok. 21, side 73).
- Krav om at utleier tilbakebetaler det beløp utleier har innrømmet å ha innkrevd for mye siden september 2014. Beløpet opplyses å utgjøre ca. kr 4 000,- fra september 2014 til april 2015 (dok. 18, side 11).
- Krav om å få tilbakebetalt det urettmessige gebyret på kr 500,- per måned for manglende vedlikehold som utleier har opplyst om at har fjernet (dok. 18, side 10). Beløpet opplyses å utgjøre ca. kr 10 000,- fra september 2012/2013 til våren 2015 (dok. 18, side 11). Beløpet opplyses senere å utgjøre ca. kr 12 000,- - 15 000,- (dok. 21, side 113).

#### [Diverse erstatningskrav:]

- Krav om at utleier refunderer det beløp leieren har blitt avkrevd for brannvesenets utrykning på ca. kr 1 000,- (også dok. 1, side 68). Beløpet er opplyst til kr 860,- pluss renter/gebyr bl.a. i dok. 21, side 104). Tilbakebetaling av for mye betalt for varmt vann [leieren sikter trolig til strøm til klesvask/vannmåler].
- Tilbakebetaling for tap av felles vaskeri [leieren har her antakelig ment leieavslag].

#### [Diverse krav om nedsetting av leien samt leieavslag for diverse mangler:]

- Krav om at utleier oppnevner en takstmann til å etterprøve den takst utleiers takstmann kom med i 2015, og at takstmannen pålegges å ta i betraktning alle de e-poster og oversikter som klageren har levert om problemene på adressen som reduserer markedsverdien av botilbudet. Fratrekke for økt støy og det ulovlige månedlige gebyret trekkes deretter fra den nye taksten (dok. 18, side 12). Et fratrekk på minst kr 2 000,- per måned for leieren og alle de andre leierne grunnet støy og andre forhold (dok. 21, side 66).
- Husleien reduseres (dok 18, side 11). Krav om at støynivået og andre problemer i blokken vektlegges i taksten (dok. 21, side 105).
- Avslag i husleien med minst kr 1 000,- per måned fra 01.01.14 til 01.06.16 for strøm, minst kr 30 000,- (dok. 1).
- Avslag i husleien med minst kr 1 000,- per måned (økt til kr 2 000,- per måned i dok. 21, side 101) fra multidetektorsystemet ble aktivert 01.01.14 til antallet falske alarmer er under 1 per år (dok 2, side 12).
- Krav om permanent fratrekk i husleien på kr 1 000,- per måned for den nærmest permanente støy som leiligheten ble og blir utsatt for også når anleggsvirksomhet ikke fant eller finner sted, heri den økte støy som skyldes at den nye balkongstrukturen og de nye større vinduene fanger opp og slipper inn mer støy og gir leiligheten en mer plagsom grunntone (dok. 18, side 12). Krav om at den som støysisolerer får reduksjon i husleien tilsvarende dokumenterte utgifter til støydemping (dok. 21, side 76). Straff utleier ved å nedsette husleien inntil de har redusert støyproblemene, og la hver leilighet minst få et støyfritt stille rom (dok. 21, side 76).

- Krav om husleiereduksjon med kr 2 000,- per måned fra anleggsvirksomheten startet i blokken i desember 2013 (fra 01.01.13, jf. dok. 21, side 92, rettet til 01.01.14 i dok. 21, side 101) og til anleggsvirksomheten i blokken og på X-hjemmet er ferdig, forventet i årsskiftet 2016/2017. Om anleggsvirksomheten forlenges så forlenges kravet om husleiereduksjon til anleggsvirksomheten er over (dok. 18, side 11). Leieren opplyser at det utgjør ca. kr 74 000,- fra 01.12.13 til 31.12.16 (dok. 21, side 66).
- Krav om reduksjon i husleien med minst kr 2 000,- per måned inntil problemene er løst (dok 5, side 4).
- Spørsmål om at hvis leieren legger ut for ny dør i entréen med ca. kr 10 000,- slik han har blitt enig med utleier om, om han da får et tilsvarende fratrekk i husleien for forbedringen (dok. 25, side 4).

[Bestridelse av utleiers oppsigelse/heving:]

- Krav om at utleier pålegges å frafalle sitt (usaklige, ugyldige, ulovlige) forsøk på å heve leiekontrakten med leieren (dok. 18, side 13).

[Diverse krav om saksomkostninger:]

- Saksbehandlingsgebyret for HTU med kr 860,- (dok.1).
- Andre saksomkostninger (dok. 1). Krav om at utleier pålegges å betale klageren hans saksomkostninger og alle de utlegg han har hatt i forbindelse med søksmålet, heri for hans direkte utlegg til materiale [på bakgrunn av at leieren kun har snakket om materialutgifter til isolasjon og ny dør, antas han å sikte til slike materialkostnader], reiseutgifter og for den tid han har brukt (dok. 18, side 14) utgifter til advokat, ekspertvitner, og andre relevante utgifter (dok. 21, side 102).
- Forsinkelsesrenter av alle krav (dok.1).

For en mer utfyllende framstilling av påstandsgrunnlaget vises det til leierens klage. Hvis det for leieren skulle fremstå som at utvalget har uteglemt noen krav, så skyldes det i tilfellet at utvalget mener at kravet er nevnt flere ganger med litt ulike ord eller også dekkes av andre krav. Da klagerens krav er mange, uoversiktelige og til dels overlappende, samler utvalget dem på bakgrunn av ovennevnte sortering slik:

Klageren anses å ha nedlagt slik justert

**påstand:**

1. Utleier betaler til leieren erstatning for ikke-økonomisk tap med kr 4 mill. for grov uaktsomhet og for den livsfare, helseskade, reduksjon i livskvalitet, de brudd på rettssikkerheten og det stress og den arbeidsbyrde og belastning utleiers grove uaktsomhet har påført leieren og hans mor («tort og svie»), pluss erstatning med kr 4 mill. hvis utleier fortsatt forsøker å si opp/heve leiekontrakten ulovlig.
2. Andre krav om midlertidig forføyning mot boligforvalter X om at hun skal bli beordret til å holde seg minst 150 meter unna leierens leilighet, om at utleiers påstander og krav blir kjent døde og maktesløse, og at klagen gis oppsettende virkning.
3. Utleier pålegges å utbedre alle mangler i leiligheten og på eiendommen, herunder å flytte multidetektoren til entreen og innstille den slik at den kun viderefremidler og mottar alarmer som er utløst av varme og ikke alarmer som er utløst av røyk og får avstillingsknapp mv., og sprinklersystemet får stoppknapp og plasseres under taket i soverommet minst 70 cm. fra stuevegg og vegg mot nabo og legges ellers slik at leieren mister minimalt av sin eksisterende hylleplass, at leiligheten utrustes med en flow-detektor og at gliper/hull mellom gulv og vegger tettes, støyplager utbedres, balkongen utbedres mv., og alle andre mangler leieren har foreslått utbedret.
4. Utleier pålegges å gi leieren minst 1 ekstra bod, tilgang til fellesvaskeri, en annen eiendomsforvalter/eiendomssjef, og Swecos fullstendige tilstandsrapport av 2015.

5. Husleien settes ned (i utvalgsmøtet 17.02.16 forstod utvalget leieren slik, at han kun krevde leieavslag i nåværende husleie på ulike grunnlag): Utleier må betale leieren avslag i husleien med minst kr 1 000,- per måned fra 01.01.14 til 01.06.16 for strøm (minst kr 30 000,-), pluss kr 1 000,- for permanent støy, pluss en husleiereduksjon med kr 2 000,- per måned fra anleggsvirksomheten startet i blokken i desember 2013 og til virksomheten er ferdig (forventet i årsskiftet 2016/2017), pluss leieavslag for alle eventuelle andre forhold som tap av fellesvaskeri mv.
6. Krav om å få tilbakebetalt det urettmessige gebyret på kr 500,- per måned for manglende vedlikehold som utleier har opplyst om at utleier har fjernet (ca. kr 10 000,- fra september 2012/2013 til våren 2015), pluss krav om at utleier tilbakebetaler det beløp utleier har innrømmet å ha innkrevd for mye siden september 2014 (ca. kr 4 000,- fra september 2014 til april 2015), pluss tilbakebetaling for ulovlig husleieøkning, og for mye betalt varmtvann.
7. Utleier må betale til leieren erstatning for beløp leieren har blitt avkrevd for brannvesenets utrykning på ca. kr 1 000,- og i tillegg erstatning for det leieren har betalt for mye i strøm, og erstatning for leierens utlegg til materialer.
8. Utleiers oppsigelse/heving tilsidesettes som ugyldig.
9. Utleier må betale leieren saksbehandlingsgebyret for HTU med kr 860,- og eventuelle omkostninger til forkynning.
10. I tillegg kreves dekning av andre omkostninger.
11. I tillegg kreves forsinkelsesrenter av alle krav, jf. forsinkelsesrenteloven § 3.

### **Innklagedes (utleierens) påstand og påstandsgrunnlag**

Innklagede har i hovedsak gjort gjeldende:

#### **Utleiers svar på leierens klage**

Utleier viser til at klagen av 02.10.15 er omfattende og ustrukturert, men tolker den slik at dens primære formål er å få fastslått at utleier ikke kan si opp leieren.

#### Sakens faktum

Leieren har hatt vedtak om bolig på adressen siden 2009. Da vedtaket ble gitt ble utleier orientert om at det var 1 husstandsmedlem. Utleier er kjent med at leiers mor bor i boligen.

Gjengs leie ble ved kontraktsinngåelsen satt til kr 9 055,- per måned inkludert varmt vann, med utgangspunkt i en gjengs leie-kalkulator og tidligere takst fra 2012. Den tidligere taksten inkluderte et tillegg i leien på kr 6 000,- per år grunnet misligholdt vedlikeholdsplikt. Denne taksten ble oversendt i brev av 26.11.12 og fakturert frem til 25.09.14. Etter anmodning fra leieren ble det innhentet en ny takst som fastsatte gjengs leie til kr 8 043,- per måned. Den nye takstmannen var av en annen oppfatning så da ble tillegget for misligholdt vedlikeholdsplikt tatt bort. Inkludert varmt vann utgjør leien kr 8 251,-. Takstmannen har vurdert ca. 100 sider fra klageren om alle forhold som må tas i betraktning. Utleier orienterte leieren ved brev av 15.04.15 om at for mye betalt leie etter 25.09.14 (kr 3 420,-) ville bli utbetalt straks utleier får bekreftet riktig kontonummer. I møtet mellom utvalget og partene 17.02.16 opplyste utleier at kr 3 420,- var betalt til leieren, og leieren bekreftet dette.

Utleier har gjentatte ganger varslet om at det er ønskelig å gjennomføre et HMS-besøk i leiligheten, blant annet fordi leieren har opplyst at han har koblet fra røykdetektoren. Dette ble han straks pålagt å rette. I tillegg motsatte leieren seg installasjon av sprinkler-anlegget. Det var svært vanskelig å få avtale om HMS-besøk, og det ble avlyst flere ganger. HMS-besøk ble gjennomført 08.07.15. Utleier møtte hos leieren 02.09.15 for å sjekke at avvik var utbedret, jf. brev av 21.08.15. Leieren var hjemme, men nektet å slippe inn utleier. Han bekreftet muntlig at ingen av avvikene var utbedret. Utleier bestilte elektriker for å remontere røykdetektoren 12.10.15, men han fikk ikke komme inn for å gjøre dette.

Utleier har mottatt kopi av en rekke e-poster som leieren har sendt diverse mottakere for å klage på forholdene på adressen og utleier. Utleier har gjort oppmerksom på at utleier ikke saksbehandler e-poster som ikke er stilet til utleier.

### Brannvarslingsanlegget og brannslukningsanlegget

Utleier har etter anbefaling fra Brann- og redningsetaten og etter gjennomført risikovurdering, besluttet at adressen både skal ha et automatisk brannvarslingsanlegg og være fullsprinklet.

Dette er ledd i et arbeid som gjelder alle bydeler, hver bydel skal ha minst 1 bygg hvor det kan gis vedtak om bolig også til mennesker som ikke evner å redde seg selv ved en eventuell brann. Det er en forutsetning at et slikt bygg har heis, da bolig skal kunne tildeles leiere med lav bevegelighet. Om bakgrunnen vises det til NOU 2012:4 *Trygg hjemme*. Bakgrunnen for at adressen er valgt ut, er blant annet at dette bygget er det eneste høyhuset i denne bydelen som egner seg og har heis og kan benyttes til alle risikogrupper. Skulle adressen bli bygget i dag, ville det vært stilt krav til både detektering og sprinkling. Utleier har erfaring med at i heleide kommunale bygg hvor det er manuelle røykvarslere så er 80% av disse ikke i fungerende stand ved HMS-kontroll.

Brannvarslingsanlegget (røykdetektorene) ble oppgradert til et heldekkende anlegg i årsskiftet 2013/2014. Sprinkleranlegget installeres i disse dager, og skal etter planen ferdigstilles i løpet av desember 2015.

Det bemerkes at det ikke er mulig å ha et sprinkleranlegg uten at dette er koblet til et brannvarslingsanlegg, jf. NS-INSTA 900-1 pkt. 16.4.3 og NS-EN 12845 pkt. 16. Utleier benytter seg av FG-godkjente brannrådgivere med godkjenning i tiltaksklasse 3. Leierens innspill er vurdert i den grad det er forsvarlig. Boligbygg har etter sammensatte vurderinger valgt å sprinkle 17 bygninger på nåværende tidspunkt. Adressen er nr. 15 av disse byggene som får installert sprinklersystem.

Utleier mener det er prinsipielt viktig at en enkelt leier ikke kan motsette seg de brannverntiltak en utleier finner nødvendig.

Utleier huser mange mennesker som har økt risiko for å omkomme i brann, og det brenner 4 ganger så ofte i kommunale leiligheter som i øvrige boliger. Det vises til en artikkel fra Brann & Sikkerhet nr. 6-2015 som omhandler en masteroppgave om brannvern i kommunale boliger i Oslo. I partenes møte med utvalget 17.02.16 opplyste utleiers brannkoordinator at kommunens boliger vanligvis har risikonivå 4, mens denne bygningen har risikonivå 6, og at det da må fullsprinkles. Av den branntekniske tilstandsanalysen av 05.08.15 (dok. 29, side 55) fremgår det bl.a. at byggverk beregnet for virksomhet i risikoklasse 3 og 5 skal ha automatisk brannalarmanlegg. Videre fremgår det at sprinkleranlegget som skal installeres i løpet av 2015 øker sikkerheten betraktelig og har en spesielt viktig funksjon i byggverk som faller inn under risikoklasse 6.

### Nærmere om brannvarslingsanlegget (røykdetektoranlegget)

Det har dessverre vært problemer med mange utløste alarmer på adressen. Det er registrert 18 alarmer i perioden 01.01.15 til 28.11.15. Av disse er 11 uønskede alarmer (røyk/damp fra matlaging e.l.), 5 alarmer etter sabotasje, og 2 reelle alarmer. Utleier jobber med å løse problemene, og har allerede gjennomført tiltak som justering av sensibiliteten på detektorer og rensing av hele ventilasjonsanlegget for å være sikker på at utventilering fra blant annet matlaging og dusjing er tilfredsstillende. I partenes møte med utvalget 17.02.16 opplyste utleiers brannkoordinator at systemets sensibilitet ikke kan justeres mer ned nå, for da vil det ikke lenger reagere på røyk, og bare på ild. I tillegg skal følgende endringer gjennomføres i løpet av desember 2015:

- Alle leiligheter og hybler i boligblokkens søndre halvdel (den del hvor 90% av uønskede alarmer forekommer) blir utstyrt med avstillingsknapp.
- Alle leiligheter i boligblokkens søndre del vil få flyttet detektor lenger vekk fra kjøkken (men ikke ut i gangen hvor klageren ønsker at den flyttes, da det gir en brannsikkerhetsmessig dårligere løsning som ikke er tillatt).



- Anlegget omprogrammeres til å gi alarm i aktuell leilighet og ikke i resten av bygget om detektor i bare 1 leilighet utløses. Ved utløst alarm fra manuell melder, sprinkleranlegg eller detektor i fellesareal/rømningsareal vil brannalarmen bli utløst i hele bygget.

Utleier kan ikke gjennomføre endringer i brannvarslingsanlegget eller brannslukningsanlegget uten at dette er prosjektert og godkjent av ansvarlig søker, derfor tar det tid å gjennomføre endringer på anlegget.

Det er per i dag registrert 2 røykdetektorer som ikke er koblet til (den ene er klagers). Utleier følger opp disse sakene. Klager har aktivt bidratt med informasjon som motarbeider utleiers arbeid med brann sikkerheten. At klager har koblet fra røykdetektoren og nekter å koble den på igjen, gjør at sikkerheten til de andre leierne svekkes. Hvis det skulle oppstå en brann i klagers leilighet, så vil ikke brannvarslingsanlegget fange opp dette før brannen eventuelt har spredd seg så mye at en av de andre røykdetektorene slår ut. Det er mulig at klageren våkner av sin egen manuelle varsler og rekker å varsle de andre, men det kan utleier ikke ta sjansen på. I tillegg oppbevarer klageren svært mye brennbart materiale (papir) i leiligheten. En legeerklæring kan ikke omgjøre utleiers krav om at røykvarsleren monteres.

#### Nærmere om brannslukningsanlegget (sprinkleranlegget)

Etablering av automatisk brannslukningsanlegg (sprinkleranlegg) prosjekteres, gjennomføres og vedlikeholdes etter gjeldende lover og tilhørende forskrifter, samt Norsk Standard.

#### Støy

Utleier avviser at det er mer støy på adressen enn det som er normalt i tilsvarende bygg med tilsvarende alder på tilsvarende steder.

Utleier har som en del av en større tilstandsanalyse av adressen fått en rapport om lydforholdene. Rapporten avdekker noen få avvik, men ingen av avvikene berører klagers leilighet. Lydrapporten viser at utleier bør gripe tak i de innvendige dørene først, men at støynivået er tilfredsstillende. Arbeid på adressen utføres i henhold til de krav som følger av lov og forskrift med hensyn til støy. Arbeid skal primært utføres på dagtid i normal arbeidstid. Arbeid som utføres på (naboeiendommen) ligger utenfor utleiers kontroll, og det samme gjelder generell støy fra byen. Under partenes møte med utvalget opplyste utleiers brannkoordinator at det er vanlige B30-dører i bygget.

Når det gjelder rehabiliteringsarbeid så er dette arbeid som er helt nødvendig for å ivareta vedlikeholdspikten. Balkongene er bygget på en måte som er helt vanlig i Norge.

#### Fellesvaskeri

Fellesvaskeriet ble nedlagt 01.01.14. Klageren har i dag vaskemaskin på sitt bad. Det er en helt normal utvikling at fellesvaskerier nedlegges og erstattes av egen vaskemaskin.

#### Varmtvannsmeter

Varmtvannsmeter ble installert i 2010. Utleier fikk ikke gode nok tall til å kunne utlikne forbruket av varmtvann og besluttet derfor i 2012 å gå tilbake til å inkludere varmtvann i husleien. Dette er en ordning som fremgår av klagers leiekontrakt.

#### Hyller, boder, ytringsfrihet, ugyldig oppsigelsesgrunn, saksbehandler, balkonger, heiser, uteområder, eldre, barn og rullestolbrukere, mobilnett og nødnett på taket, tilstandsrapport for de kommunale blokkene, annet, ny forvalter, oppsettende virkning

Det avvises at HTU kan behandle disse påstandene, da de i stor grad handler om å pålegge utleier detaljerte handleplikter som ligger utenfor det husleieloven er ment å regulere, eller omhandler forhold som overhodet ikke reguleres av husleieloven. Det er til en viss grad anledning til å få fastsettelsesdom for at utleier skal rette mangler, men det er her påstander ned til et detaljnivå som åpenbart ligger innenfor en utleiers handlefrihet.

Klageren har inngått leiekontrakt etter at de fleste av de tiltak som påpekes er gjennomført, og utleier ser det ikke som hensiktsmessig å bruke tid på å imøtegå disse påstandene. Både takstmannen som takserte leiligheten i 2012 og takstmannen som gjorde det samme i 2014 har fått fremlagt en rekke synspunkter på hva som er feil og mangler fra klageren og dette er vurdert i forbindelse med fastsettelsen av gjengs leie for leieobjektet.

#### Rettslige anførsler

Utleier legger til grunn at leieren fremmer krav om leiereduksjon på generelt grunnlag, krav om leiereduksjon på grunn av støy og andre mangler ved leiligheten og krav om erstatning, oppad begrenset til kr 30 000,-.

#### Avgrensning

Klagen omhandler en rekke forhold tilbake i tid, som stenging av fellesvaskeri, rehabilitering av balkonger og fasade, støy fra heis mm. Utleier legger til grunn at ved inngåelse av leiekontrakt i 2014 var disse forholdene kjent for leieren, og at disse forholdene er akseptert ved inngåelse av ny kontrakt. Det presiseres at det er full avtalefrihet ved kontraktsinngåelse. Dersom forholdene var så uholdbare som leieren hevder, har det formodningen mot seg at han ville fornyet kontrakten.

Det er ingen plikt til å inngå leiekontrakt med utleier selv om man har et vedtak fra bydelen på den adressen. Det er også mulig å anmode om å bytte bolig. Utleier er ikke kjent med om leieren har gjort dette. Utleier er kjent med at bydelen nylig har tilbudt leieren å bytte til en annen bolig som er mer egnet for husstanden, men at leieren har avslått dette.

Klagen omhandler en rekke forhold som ligger utenfor utleiers kontroll, slik som boligpolitikken i Norge (med mål om at man skal hjelpes over i det ordinære boligmarkedet og ikke bli boende i kommunale boliger), arbeidsfordelingen mellom bydelene og forvalter, booppfølging, den rettslige adgangen til å benytte midlertidig forføyning, hvordan utleier driver sin virksomhet, anklager om brudd på ytringsfriheten mm. Utleier mener at leieren umulig kan ha aktuell rettslig interesse for å få avgjørelse for disse spørsmålene, jf. tvl. § 1-3. Ingen av disse påstandene knytter seg til «rettskrav».

#### Husleiereduksjon på generelt grunnlag

Utleier viser til at leien ble fastsatt ved inngåelse av ny kontrakt. Utleier benytter ikke markedsleie ved inngåelse av kontrakt, men fastsetter gjengs leie som for tiden ligger under markedsleie. Leien kan derfor ikke anses urimelig og i strid med § 4-1 så lenge den ligger under markedsleien.

#### Husleiereduksjon på grunn av støy og andre mangler

Det følger av § 2-11 annet ledd at det kan kreves avslag i den tid husrommet lider av en mangel. Utleier avviser at husrommet lider av noen mangel som utleier svarer for. Utleier er derimot av den oppfatning at leieren selv vesentlig har misligholdt sin aktsomhetsplikt og vedlikeholdsplikt og påført boligen skader. Byggets tilstand er vurdert ved leiefastsettelsen.

Det følger av § 5-7 jf. § 2-11 at leieren kan kreve prisavslag i den perioden leieobjektet lider av en mangel, såfremt mangelen ikke er ubetydelig eller skyldes forhold på leierens side. Selv om det foreligger en mangel i leieforholdet vil ikke dette automatisk føre til prisavslag. Leieren har bevisbyrden og må godtgjøre at mangelen har ført til at leieobjektet har fått redusert leieverdi.

Under enhver omstendighet er det reklamert for sent. Det vises til at svært mange av de forhold leieren viser til er forhold som ligger tilbake i tid. Leieren har i stor grad henvendt seg til andre enn utleier for å klage på forholdene på adressen.

## Erstatning

Utleier anfører at utleier ikke er erstatningsansvarlig da de alminnelige vilkår for erstatning ikke er oppfylt. For at kommunen skal bli erstatningsansvarlig må det foreligge ansvarsgrunnlag, skadelidte må være påført et økonomisk tap og det må foreligge påregnelig årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlag og økonomisk tap.

Utleier kan ikke se at det er dokumentert verken ansvarsgrunnlag, økonomisk tap eller årsakssammenheng i denne saken. Det fremstår som svært uklart hva som utgjør det økonomiske tapet.

## **Utleierens motklage**

Utleier sa opp leieforholdet i brev av 09.11.15 grunnet vesentlig og gjentatte brudd på leiekontrakten, herunder brudd på kravet om å gi utleier tilgang til leiligheten, brudd på vedlikeholdsplikten og brudd på HMS-krav. Det vises til kontraktens §§ 6, 7, 8, og 10.

Utleier poengterer at det er en misforståelse når leieren oppfatter det slik at hans telefonsamtale med lederen i rørleggerfirmaet og det etterfølgende brevet av 16.06.15 er hovedgrunnen til oppsigelsen; oppsigelsen av 09.11.15 nevner ikke dette med ett ord (dok. 23, side 1).

Det mest alvorlige er at leieren har demontert den røykdetektoren som er koblet til byggets brannvarslingsanlegg, gjentatte ganger nektet å montere denne tilbake og i tillegg nektet å utbedre andre pålegg knyttet til brannsikkerhet og vedlikehold.

Utleier mener at misligholdet er svært grovt, og viser særlig til de konsekvenser leierens handlinger kan få for de andre beboerne og eiendommen. Det vises til at det er gitt flere advarsler og pålegg om retting. Det er av vesentlig betydning for en utleier å ha kontroll med byggets brannsikkerhet. Det følger av brann- og eksplosjonsvernloven § 6 første ledd at eier av byggverk plikter å sørge for nødvendige sikringstiltak for å forebygge og begrense brann, eksplosjon eller annen ulykke. I dette tilfellet har utleier sammen med Brann- og redningsetaten funnet at det er riktig å installere et heldekkende brannvarslingsanlegg som, sammen med sprinkleranlegget som installeres i disse dager (pr. brevets dato 21.12.15), vil gjøre blokken til et trygt sted for alle beboergrupper.

Leieren har bestridt oppsigelsen i e-post av 09.12.15. Utleier fremholder at det er saklig grunn for oppsigelsen jf. § 9-5 c) og d) og at oppsigelsen er gyldig. Oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side og kan derfor ikke settes til side, jf. § 9-9, jf. § 9-8 annet ledd. Videre fremholdes at klage er fremmet rettidig jf. § 9-8 første ledd siste punktum. Under forutsetning av at utvalget kommer til at det ikke foreligger vesentlig mislighold, anføres det at oppsigelsen ikke vil virke urimelig.

Det ble gjennomført HMS-befaring 08.07.15, og ved brev av 21.07.15 ble avvik pålagt utbedret. I brev av 16.06.15 ble det blant annet påpekt at utleier mener at oppslag på oppslagstavla oppfordret til sabotasje. Det bekreftes at utleiers ansatte ved enkelte anledninger har fjernet oppslag fra oppslagstavlen i vestibulen, fordi de inneholder feil informasjon for eksempel om hvordan brannvarslingsystemet virker, uthenging av utleiers ansatte eller oppfordrer til sabotasje. Det var også et problem at viktig informasjon fra entreprenøren ble erstattet med «heldekkende» oppslag. For å bøte på problemet har utleier satt opp en ekstra oppslagstavle slik at utleier har en og beboerforeningen har en. Utleier er for øvrig usikker på hvor mange av leierne denne foreningen faktisk representerer.

Leieren har heller ikke akseptert at utleier setter inn kompensierende tiltak som foreslått. Utleier har også tenkt å gjennomføre en del tiltak for å bedre røykdetektoranlegget. Et av tiltakene er å flytte røykdetektoren lenger vekk fra kjøkkenet. Da arbeidet skulle utføres, ble håndverkerne nektet å gjennomføre dette. Utleier kunne ikke la være å kreve detektoren remontert 12.10.15 fordi den senere skulle flyttes. Detektoren ble forsøkt flyttet 12.12.15. Alle andre leiere har hatt detektoren montert til de ble flyttet.

Leiemarkedet i Oslo er svært godt og det burde være uproblematisk for leieren å skaffe seg et nytt sted å bo. Han må anses å ha gode muligheter for å skaffe seg bolig på egen hånd. Leieren er også i en spesiell situasjon sammenlignet med andre leiere, da han er omfattet av sosialtjenestelovens § 27 som innebærer at han ikke kan bli uten et sted å bo da bydelen plikter å skaffe ham midlertidig husrom. Utleier bemerker at leieren har sagt nei til et tilbud fra bydelen om en 3-roms leilighet i et bygg som ikke har automatisk brannvarslingsanlegg. Utleier eier også leiligheten som ble tilbudt og er derfor kjent med tilbudet.

Innklagede har med forbehold om ytterligere anførsler og bevis nedlagt slik

#### **påstand:**

#### **I hovedklagen:**

1. B kommune frifinnes.
2. B kommune tilkjennes saksomkostninger med tillegg av lovsatt forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

#### **I motklagen:**

3. Oppsigelsen av 09.11.15 er gyldig.
4. B kommune tilkjennes saksomkostninger med tillegg av lovsatt forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

### **Husleietvistutvalgets vurderinger**

Leieforholdet reguleres av husleieloven og leiekontrakten som er inngått mellom partene.

#### **Saksprosessen**

Utvalget skal foreta en vanlig bevisvurdering, og legge det mest sannsynlige faktum til grunn for avgjørelsen. Ved vurderingen må utvalget bygge på opplysninger og dokumentasjon som utvalget sitter med. Saken er godt nok opplyst til at utvalget kan ta stilling til kravene.

Leieren har anmodet HTU om å innhente en lang rekke ytterligere dokumentbevis og vitnebevis mv. (dok. 21, side 1 flg.) til støtte for kravene. Utvalget bemerker at det er klagers ansvar å forberede og levere de bevis som han ønsker å tilby, og fortrinnsvis levere disse allerede sammen med klagen. På bakgrunn av de dokumentmengder som klageren har levert må utvalget anta at klageren også har levert alle de bevis som han mener å ha. Utvalget finner på denne bakgrunn at det ikke er hensiktsmessig å innhente ytterligere bevis.

Alle sakens dokumenter er grundig gjennomgått, men utvalget avgrenser seg til å gjengi det som er nødvendig for å behandle de kravene som er fremmet i saken, og som dessuten *kan* behandles av Husleietvistutvalget. De krav som ikke kan behandles avvises først:

#### **Avvisning**

Utleieren har vist til at en rekke forhold ikke dreier seg om «rettskrav» og at leieren ikke har noen *aktuell rettslig interesse* i å få avgjørelse for disse spørsmålene, jf. tvisteloven § 1-3.

Følgende krav avvises fra behandling jf. HTU-forskriften § 5 c) fordi de ligger utenfor Husleietvistutvalgets myndighetsområde og/eller jf. forskriftens § 5 d) fordi kravene ikke kan behandles av annen grunn – i stor grad fordi kravene gjelder forhold HTU ikke kan behandle, de gjelder andre enn leierens eget leieforhold og/eller at leieren mangler en «*aktuell rettslig interesse*» i å få en avgjørelse:

- Alle generelle beklagelser som f.eks. klage på at blokken gjøres ubeboelig for stadig flere av målgruppene som vanligvis får tildelt kommunal bolig (dok. 21, side 69), og på en påstått «ukultur» og «sammensvergelse» hos utleier mv. (dok. 21, side 107).
- Alle «krav», forslag om forbedringer og politiske ønsker o.l. som faller utenfor rammene av klagerens leieforhold, og HTUs myndighetsområde (krav om nytt veinett, ny forvalter, opprettelse av en boveilederstilling, generelt å trygge bosituasjonen for beboere i kommunale boliger og forvalte den kommunale boligmassen bedre osv. jf. dok. 21 side 74 mv. og å få slutt på slumpreget, slutte å gjøre flere til sosialklienter enn nødvendig, at ingen skal miste kontrakten før de friskner til eller kommer i jobb, at NAV må pålegges automatisk å forlenge leiekontrakter for leiere som ønsker det, tilrettelegging for mer boligbygging gjennom bedre infrastruktur slik at flere får råd til bedre boliger mv. jf. dok. 21, side 75, legge mest mulig tungtrafikk i tunneller jf. dok. 21, side 76) og språkkurs/oversetting. Mange av disse kravene er mer boligpolitiske ønsker (dok. 21, side 76) og kan generelt ikke behandles rettlig i en domstol e.l.
- Alle andre krav som reguleres av lov, men som faller utenfor Husleietvistutvalgets myndighetsområde, f.eks. krav om at kommunen plikter å offentliggjøre tilstandsrapporten etter offentliglova (i partenes møte med utvalget 17.02.16 opplyste leieren uansett at han hadde fått rapporten, og fikk samtykke til å fremlegge den), krav om at utleiers påstander blir kjent «døde og maktesløse» (dok. 14, side 3), krav om «midlertidig forføyning» mot utleier/utleiers ansatte og om at boligforvalteren skal bli beordret til å holde seg minst 150 meter unna leierens leilighet (dok. 14, side 2 og 3) («besøksforbud»). Utvalget anser for øvrig at det mangler grunnlag for kravene.
- Alle krav om erstatning for ikke-økonomiske krav («tort og svie») jf. skadeserstatningsloven § 3-5 samt for «helseskade» (skade på person) jf. skadeserstatningsloven § 3-1. Utvalget bemerker at vilkårene for slik erstatning er svært strenge og at kravene fremstår som uten rettslig grunnlag.
- Alle generelle «paroler» og forslag som fremstår som generelle ønsker om hva utleier (og andre) bør gjøre (dok. 21, side 80 flg). Dette er ikke krav egnet for avgjørelse.
- Alle krav som gjelder forhold som faller innenfor utleiers handlefrihet og instruksjonsmyndighet ovenfor ansatte, f.eks. krav om hvem som skal være utleiers saksbehandler og hvordan disse skal utføre jobben sin.
- Alle krav som gjelder andre leietakere, f.eks. å la rullestolbrukere bruke heisene og parkere ved inngangsdørene mv. (dok. 21, side 70 mv.), utbedre andre leiligheter (dok. 21, side 74). Bare klagende leier og utleier er part i denne saken hos HTU.

Uansett fremstår det som at kravene mangler rettslig holdbart grunnlag og/eller er udokumenterte både med hensyn til grunnlag og omfang.

*Alle ovennevnte krav/kravstyper (se nærmere i leierens spesifiserte kravliste) avvises derfor med dette fra behandling i Husleietvistutvalget, jf. HTU-forskriften § 5 c) og d).*

HTU behandler i det følgende kun de krav som HTU har kompetanse til å behandle, det vil si bare rettslige husleiekrev i klagerens leieforhold. Utvalget er i hovedsak enig med utleier.

## **Leierens krav**

### **1. Utbedring av mangler**

Leieren forstås å ha fremsatt krav om at utleier pålegges å utbedre alle mangler i leiligheten og på eiendommen, herunder å flytte multidetektoren til entreen og innstille den slik at den kun videreformidler og mottar alarmer som er utløst av varme og ikke alarmer som er utløst av røyk og får avstillingsknapp mv., og sprinklersystemet får stoppknapp og plasseres under taket i soverommet minst 70 cm. fra stuevegg og vegg mot nabo og legges ellers slik at

leieren mister minimalt av sin eksisterende hylleplass, at leiligheten utrustes med en flow-detektor og at gliper/hull mellom gulv og vegger tettes, støyplager utbedres, balkongen utbedres mv., og alle andre mangler leieren har foreslått utbedret jf. saksdokumentene.

Utleieren har bestridt kravet, blant annet med henvisning til at husrommet ikke lider av noen mangel som utleier er ansvarlig for og at leieren ikke har reklamert i tide. Videre anser utleier det prinsipielt viktig at leieren ikke kan motsette seg de brannverntiltak som utleier finner nødvendig.

Innledningsvis bemerker utvalget at det leieren har krav på, er at utleier faktisk oppfyller *leieavtalen* med leieren. Leieren har etter husleieloven og leieavtalen krav på at utleier holder eiendommen og husrommet i den stand som står i leiekontrakten, og ellers i vanlig god stand, jf. § 2-2 og § 5-3. Utvalget er enig med leieren i at vedlikehold av heisen o.l. faller inn under utleierens plikt til å holde eiendommen i vanlig god stand, og at eventuelle mangler må rettes innen rimelig tid, jf. § 2-10 tredje ledd. Hva som er rimelig tid må vurderes konkret, og i denne sammenhengen kan det haste mer dersom eiendommen har brukere som ikke kan bruke trappen for å komme inn i og ut av boligen sin. Videre er utvalget enig i at det følger av utleiers plikt til å opprettholde orden jf. § 5-2 første ledd, at dørklokkeskilt oppdateres. Det er imidlertid ikke godtgjort brudd som kan medføre noen rettslig avgjørelse omkring dette.

Leieren kan ikke motsette seg at utleieren gjør de tiltak som er nødvendige for å oppfylle krav i lover og forskrifter, som installasjon av brannvarsler. Utvalget bemerker at det faller innenfor utleiers handlefrihet hvordan han vil oppfylle leieavtalen og forvalte leieforholdet, f.eks. hvem utleier bruker som forvalter, hvordan utleier utformer og innreder eiendommen og utearealene (f.eks. hvordan alarmer og andre ting, balkonger, varmtvannsmålere o.l. installeres og om det skal være sand i balkongmalingen, syriner ute mv.), så lenge utleier handler innenfor de rammer som følger av relevant lovgivning (brannvern osv.) og av leieavtalen(e). Utvalget treffer derfor ikke avgjørelse om dette. En annen sak er at utleier kan vurdere om han kan ta hensyn til beboernes ønsker med hensyn til hva som fungerer best, og bidra til å hindre misforståelser ved å gi eventuell viktig informasjon på flere språk.

Spørsmålet er om leieren også må finne seg i at utleier velger å overoppfylle brannvernkrav ved å installere et ekstra omfattende brannvarslingssystem i form av automatisk varsling ved multidetektorer samt sprinkleranlegg. Av § 5-4 første ledd følger det at leieren til og med må finne seg i «forandringer» av husrommet dersom arbeidet kan utføres uten nevneverdig ulempe for leieren, og forandringen ikke reduserer husrommets verdi for leieren. Andre forandringer kan bare utføres med leierens samtykke.

Av Ot. Prp. nr. 82 (1997-98) på side 181 fremgår det blant annet at:

*Hovedregelen i første punktum er at utleieren kan foreta forandringer i husrommet, forutsatt at dette ikke medfører nevneverdig ulempe for leieren, og heller ikke reduserer husrommets verdi for ham.*

*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. Hvorvidt tiltaket reduserer husrommets verdi for leieren, vil ofte måtte bero på en konkret vurdering. Ved vurderingen må en ta utgangspunkt i hva leieren etter avtalen er berettiget til å bruke husrommet til. Tiltak som innebærer at husrommet*

*blir mindre tjenlig sett på bakgrunn av dette formål, kan leieren ubetinget motsette seg. Det er således ikke avgjørende om husrommet undergår en standardheving eller ikke.*

For det første mener utvalget at et ekstra avansert brannvernssystem ikke er så omfattende at det etter alminnelig språkforståelse vil være naturlig å anse det som en «forandring» i husrommet i lovens forstand; husrommets karakter kan neppe sies å bli forandret av en slik tilleggsinstallasjon. For det annet finner utvalget at leilighetens leieverdi uansett ikke kan sies å reduseres som følge av installasjonen som sitter i taket ettersom leieren fortsatt kan bruke leiligheten til beboelse som avtalt, med alle leilighetens kjernefunksjoner (fungerende bad, kjøkken, oppholdsrom, soverom) bevart. Selv om det skal være en konkret vurdering av om leieverdien kan anses redusert for denne leieren på bakgrunn av den inngåtte leieavtale, mener utvalget at selve vurderingen av om leieverdien er redusert må være objektiv – det vil si ta hensyn til hva «folk flest» ville mene om tiltakets reelle reduksjon i leieverdien for denne leieren. At leieren har en subjektiv oppfatning om at leiligheten blir nærmest ubeboelig om sprinkleranlegget hindrer ham i å ha bokyller til taket, kan etter en objektiv vurdering faktisk ikke anses tilstrekkelig tungtveiende til å oppveie utleiers ønske om å trygge eiendommen med alle dens beboere. Det samme må gjelde selv om leierens mor - som han har opptatt i sin husstand jf. § 7-1 - skulle ha fått en legeerklæring om at brannvarslingssystemet kan medføre helseplage for henne. Dette fordi systemet forutsettes å settes i normal funksjonell stand. Husleietvistutvalget finner dermed at leieren ikke kan motsette seg utleiers installasjon av brannvarslingsanlegget eller sprinkleranlegget (av utleiers e-post av 14.01.16 til leieren i dok. 26, side 5 fremgår det at sprinkleranlegget foreløpig ikke er installert). Det bemerkes at det er utleier som må vurdere om det er best å installere dette.

Av § 2-6 første ledd fremgår det at leieren ikke kan gjøre gjeldende som mangel det han kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen. Partene har opplyst at leieren har bodd i leiligheten siden 2009. Utvalget legger dermed til grunn at leieren kjente leiligheten og forholdene for øvrig på eiendommen fra midten av 1970-tallet svært godt da partene inngikk gjeldende leiekontrakt av 25.09.14. De fleste av de forhold som leieren anfører er mangler, har sannsynligvis eksistert på eiendommen før leieforholdet ble inngått, og anses dermed ikke som mangler som leieren kan kreve rettet e.l. Det gjelder blant annet

- den støy som fulgte av rehabiliteringen av eiendommen fra årsskiftet 2013/2014 og den generelle støy som følge av alminnelig livsutfoldelse på stedet. Utleier har for øvrig avvist at det er mer støy enn det som er normalt, og viser til at lydrapporten viser noen få avvik, men at disse ikke berører leierens leilighet.

Av Sweco Norge AS sin lydrapport av 18.08.15 (dok. 29, side 13/29) fremgår det at lydforholdene er målt mot dagens standard NS 8175 og tilfredsstillende generelt målinger i klasse D i NS 8175, med unntak av trinnlydnivå, etterklangstid i heisgang og trapperom (men etterklangstiden foran målte leiligheter tilfredsstillende kravene), og maksimalt lydnivå for heiser. Videre fremgår det at sammenlignet med grenseverdiene i Byggforskrift 1969 er kravene ikke møtt når det gjelder trinnlydnivå i vertikal retning mellom H0313-H0213 og dagsenteret, luftlydisolasjon i vertikal retning mellom H0213 og dagsenteret (for dagsenteret fremgår det at avviket kun er 1 dB som er det samme som måleusikkerhetsstørrelsen og at tiltak ikke er nødvendig), og støy fra heisen som det fremgår at kun avviker 2 dB når det gjelder driftssyklusen og 2-3 dB når heisen stopper. Det fremgår at en forskjell på 2-3 dB er merkbar og kan høres. Av tiltak er anbefalt bedre lydisolerte dører, gulvbelegg med demping, samt montering av noen lydabsorberende elementer i gangen. Det fremgår av tilstandsrapporten (dok. 29, side 5) at de fleste av inngangsdørene til leilighetene i den sydvestre bygningskroppen er fra byggeåret, ca. 37 år gamle. Videre fremgår det av rapporten på side 8 at «De fleste lydmålingene viser at lydforholdene overholder krav i en lydklasse som samsvarer lydforhold hvor en stor andel personer vil forventes å bli forstyrret av lyd og støy.» For øvrig har leieren rett i at det fremgår av rapporten at «Lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vindu er ikke målt pga. forstyrrelser fra nærliggende byggeplass».

Utvalget bemerker at når leieren har bosatt seg i en blokk i en by, må leieren påregne diverse bylarm. Leieren har opplyst at han er «*veldig var for støy*» (dok. 14, side 11) og dessuten har tinnitus (ringelyd eller pipelyd i ørene), men at han ikke er så plaget av støy utenfor Oslo og i skogen. Det er et forhold som leieren selv er nærmest til å bære ansvaret for og ta konsekvensen av. Videre må det antas at eventuell støy fra radio- og nødnettsendere samt økt grunn tone i blokken har vært der også før leieforholdets inngåelse, og det er for øvrig ikke godtgjort at dette eksisterer på en måte som er egnet til å være til sjenanse. Mer sannsynlig skyldes det leiers øreplage.

Av e-post av 11.08.15 fra den svenske entreprenøren til utleiers prosjektleder for rehabiliteringen fremgår det at det ikke er noen nyhet at stålkonstruksjoner ved temperaturendringer beveger seg annerledes enn betongblokken og må få gjøre det, men at han ikke har sagt at balkongen ikke må forankres fast i blokken noe den jo må, og at han aldri har hørt om at det skulle forandre noen grunn tone, men at han derimot husker at leieren allerede på møtet beklaget seg over å ha plager med resonans.

- Videre gjelder det fellesvaskeriene, som utleieren har opplyst at ble stengt 01.01.14, og leieren har opplyst at utleier stengte 14.09.14. Da fellesvaskeri uansett ikke er inkludert i leieavtalen av 25.09.14, kan leieren dermed heller ikke kreve ny tilgang til fellesvaskeri eller avslag for mangel på dette.
- I tillegg gjelder det bod. Det fremgår ikke av kontrakten at leieren har krav på bod. Leieren har opplyst at han ikke hadde hatt tilgang til bod før han likevel fra 2014 fikk tilgang til en bod på ca. 1 m<sup>2</sup>. Leieren kan ikke kreve ytterligere bod. Det fremgår av saken (dok. 26) at utleier likevel i følge leieren (dok. 26, side 1) har tilbudt leieren ytterligere bodplass slik at han kan få fjernet en del bokhyller (papirarkiv) fra boligen.
- Dessuten gjelder det de nye balkongene som leieren har opplyst at ble satt opp i 2014, og som leieren uansett ikke har godtgjort at lider av mangler som leieren kan kreve rettet. Leieren kan ikke kreve endringer eller nyinstallasjoner (netting mv.).
- Leieren har videre opplyst at utleier installerte multidetektor i sløyfe i årsskiftet 2013/2014, har ellers opplyst at han ikke prinsipielt er i mot et slikt varslingsystem, og må anses å ha akseptert å bo med et slikt system da han inngikk kontrakten.

Videre følger det av § 2-8 at leieren taper sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til utleieren om at mangelen påberopes, innen rimelig tid etter at leieren burde oppdaget den. Det følger av Ot. Prp. Nr 82 (1997-98) side 117 at en frist på fjorten dager vanligvis vil være tilstrekkelig når det gjelder utleierens reklamasjonsfrist, og utvalget finner at det samme må gjelde leierens frist. Utvalget finner at leieren dermed heller ikke kan gjøre gjeldende mangler som har oppstått etter at leiekontrakten ble inngått, og som han ikke reklamerte på innen omkring 14 dager.

Når det gjelder uvanlig støy fra rehabiliteringsarbeider så er utvalget i utgangspunktet enig i at slik uvanlig støy, eventuelle luftproblemer som følge av innplasting mv. raskt vil kunne utgjøre en mangel som kan redusere leilighetens leieverdi og dermed være egnet til å medføre krav på leieavslag. Det er også forutsatt i Ot.prp. nr. 82 (1997-98) på side 155 at støyende arbeider på naboeiendom kan tenkes å utgjøre en mangel (som rent faktisk kan redusere leieobjektets leieverdi på leiemarkedet). Utvalget har likevel kommet til at leieren ikke kan få medhold i leieavslag for disse forholdene fordi han har gjort slikt krav gjeldende for sent (det holder ikke med beklagelser uten å fremme kravet til utleier):

- Når det gjelder støy fra rehabiliteringen som startet i årsskiftet 2013/2014 før kontrakten av 25.09.14 og som ifølge leieren skulle være ferdig i juli 2014, har leieren ikke godtgjort at han når det ble klart at arbeidene ikke ble ferdig til den tid som var forutsatt ved kontraktsinngåelsen, har reklamert og gjort krav gjeldende innen reklamasjonsfristen. Slik saken er opplyst for utvalget finner utvalget ikke at leieren også har fremmet krav om leieavslag før ved klagen av 02.10.15.



- Det samme gjelder støyen fra riving/gjenoppbygging av naboblokken fra mars 2015 og fra installasjonen av sprinkleranlegget fra juni 2015. Slik saken er opplyst for utvalget finner utvalget ikke at leieren også har fremmet krav om leieavslag for dette før ved klagen av 02.10.15. Dessuten fremgår det av e-post av 14.01.16 i dok. 26 at sprinkleranlegget da ikke var installert hos leieren. Uansett er det ikke godtgjort at ulempene har vært så store at de var egnet til å redusere leieverdien og gi leieavslag.

Når det gjelder eventuelle ordensforstyrrelser og husbråk utover det som normalt må påregnes og tåles av vanlig livsutfoldelse i en slik blokk, så er utvalget enig i at utleieren generelt plikter å påse at alminnelig ro og orden overholdes jf. § 5-2, og å påtale/følge opp eventuelle brudd. Det er imidlertid ikke godtgjort at det foreligger noen helt konkrete brudd vedrørende husbråk e.l. som kan medføre at leieren kan kreve leieavslag e.l.

Utvalget bemerker at det må følge av utleiers rett til å gi ordensregler i § 5-2 annet ledd at utleier også må kunne fjerne eventuelle skriv på eiendommen som må anses å være i strid med vanlige og rimelige ordensregler (både med hensyn til omfang og plassering). Utvalget forstår det imidlertid slik, at utleier har imøtekommet leieren ved at beboerforeningen har fått sin egen tavle som kan brukes for beboernes felles interesser (utleier forutsettes da å benytte den andre tavlen). Utleier har ikke rett eller plikt til å instruere beboere hvorvidt disse skal ringe politiet dersom disse føler seg plaget/truet, det må den enkelte beboer selv vurdere. Så blir det opp til leieren å ta hensyn til andres ønsker om å få være i fred. Videre bør utleier påse at beboere ikke stiller rullestoler eller andre ting slik at de kommer i konflikt med behovet for klare rømningsveger, fremkommelighet eller orden. Selv om leieren i utgangspunktet må ha betydelig handlefrihet inni sin egen bolig med hensyn til oppbevaring av bokhyller og dokumenter og hvordan han ellers bor, må utleier kunne forlange at leieren i hvert fall ikke gjør noe som kan utsette eiendommen for skade eller fare eller kan være til reell sjenanse for andre, for eksempel ved å ha mye papir, søppel e.l. på balkongen (På partenes møte med utvalget 17.02.16 opplyste utleiers brannkoordinator at det ikke er lov å stable ting høyere enn balkongens rekkverk eller å oppbevare så mye der at balkongen ikke kunne brukes til fluktsted ved brann i påvente av brannvesenet. Dessuten at det ikke er lurt å ha mye papir der siden mange branner til tross for at bygg har branncellekonstruksjoner i betong har spredt seg til leiligheten over via balkongen.). I denne forbindelse har utleier rett til etter melding med rimelig varsel å få nødvendig adgang til boligen jf. § 5-6 for tilsyn og arbeider. Tilsyn bør varsles minst 1 uke på forhånd jf. Ot. Prp. nr. 82 (1997-98) på side 184.

Utvalget er imidlertid enige i at støy fra de mange falske brannalarmene utgjør en mangel. Utleier har erkjent eksistensen av forholdet, leieren har klagt til utleier hele tiden og partene er enige om at forholdet utgjør en feil/mangel som skal utbedres. Av Swecos tilstandsrapport av 31.08.15 (dok. 29, side 6) fremgår det blant annet også at det er dårlig avtrekk fra kjøkkenhetter som hyppig medfører at røykvarsleranlegget for hele blokka slår ut som følge av matos. Utleier har opplyst å jobbe med problemene, og har nå gjort en del tiltak som langt på vei imøtekommer leieren.

Husleietvistutvalget gir derfor leieren ikke medhold i at det foreligger mangler, unntatt når det gjelder problemet/feilen med at det fortsatt utløses for mange uønskede brannalarmer.

## 2. Krav om avslag i husleien

Det er opplyst at utleier etter leierens anmodning har innhentet en ny takst, som satt gjengs leie ned til kr 8 043,- per måned. Utleier har lagt til grunn at beløpet skulle gjelde fra kontraktsinngåelsen 25.09.14, og har derfor tilbakebetalt kr 3 420,- for «vedlikeholdstillegg» som på bakgrunn av den gamle taksten i starten ble oppkrevd også etter den nye kontrakten av 25.09.14 tok til å gjelde. I møtet 17.02.16 opplyste leieren at husleien nylig var blitt indeksregulert til kr 8 370,- per måned.

Leieren har krevd at utleier må betale leieren avslag i husleien med minst kr 1 000,- per måned fra 01.01.14 til 01.06.16 for strøm med minst kr 30 000,- (leieren antas å ha ment ekstra strømbruk fordi han må vaske klær hos seg i stedet for på fellesvaskeriet og fordi han mener at det måles for høyt varmtvannsforbruk), pluss avslag med kr 1 000,- for permanent støy, pluss avslag med kr 2 000,- per måned fra anleggsvirksomheten startet i blokken i

desember 2013 og til virksomheten er ferdig (forventet i årsskiftet 2016/2017), pluss avslag for tap av fellesvaskeri med ca. kr 100,- per måned, og generelt for alle andre mangler.

Utleieren har bestridt kravet om nedsetting av husleien, blant annet med henvisning til at leieren kjente eiendommens tilstand da han ved kontraktsinngåelsen bandt seg til å betale avtalt gjengs leie, og at leien dermed ikke er urimelig. Videre viser utleier til at det ikke foreligger mangler, at eventuelle mangler ikke automatisk medfører rett til leieavslag og at leieren ikke har reklamert i tide.

Av husleielovens § 2-11 annet ledd fremgår det at

*I den tid husrommet lider av en mangel, kan leieren kreve avslag i leien slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt leie svarer til forholdet mellom husrommets leieverdi i mangelfull og kontraktsmessig stand. Dette gjelder likevel ikke i tiden etter at leieren har avslått et tilbud om retting som leieren plikter å motta.*

Utvalget har ovenfor lagt til grunn at de fleste forhold som leieren har klagd på, faller utenfor utvalgets mandat eller ikke kan gjøres gjeldende som mangler i lovens forstand som kan gi grunnlag for krav om leieavslag e.l. Herunder at leieren ikke har krav på noe for at han må bruke vann/strøm for å vaske klær selv som følge av at blokken ikke har fellesvaskeri, eller for generell støy. Leieren kan heller ikke kreve noe på grunn av vannmålerne, se nedenfor under «*Krav om tilbakebetaling*».

Utvalget har ovenfor lagt til grunn at ulempen ved de mange falske brannalarmene utgjør en mangel/feil. Videre finner utvalget at ulempen i utgangspunktet etter forholdene kan tenkes å redusere leieverdien av husrommet og medføre leieavslag, da utleieren også «*har en positiv plikt til å sikre «Leieren en rolig Nydelse av Gjenstanden» (L.M.B. Aubert, den norske obligasjonsrets spesielle del, 2. utgave Kristiania 1901 side 162).*» se Ot. Prp. nr. 82 (1997-98) på side 178.

Brannvarslersystemet ble etter det opplyste montert i årsskiftet 2013/2014. Leieren har opplyst at det deretter har vært over 60 utløste alarmer. Han har opplyst at han ikke har utløst alarmer, men at han i desember 2014 demonterte alarmer etter mange falske alarmer utløst av andre. Den 25.09.14 inngikk partene ny leieavtale. Utleier har erkjent at det deretter i perioden 01.01.15 til 28.11.15 har vært 18 utløste alarmer, hvorav 2 var reelle. Av serviceteknikers e-post av 12.10.15 til utleiers tekniske forvalter fremgår det at leierens detektor er fysisk knust og at leieren nekter dem å utbedre den på nåværende plassering (dok. 13, side 49). På bakgrunn av partenes opplysninger i saken legger utvalget også til grunn at leieren har motsatt seg remontering av multidetektoren senest ved elektrikerens besøk 12.10.15 og dessuten motsatt seg installasjon av sprinkleranlegget. Partene bekreftet i møtet 17.02.16 at verken brannalarmen eller sprinkleranlegget var satt i drift hos leieren.

Etter desember 2014 hvor leieren demonterte alarmer og deretter har hindret (re)montering finner utvalget følgelig ikke at systemet har redusert leieverdien for leieren ved støy e.l. slik at han kan kreve leieavslag. Utvalget finner at leieren etter omstendighetene dessuten må anses å ha avslått utleierens forsøk på å installere og i forlengelsen av dette også foreta de justeringer som kunne rette feilen ved anlegget.

Når det gjelder tiden fra multidetektoren ble installert ved årsskiftet 2013/2014 og til leieren demonterte dette (ca. 1 år), legger utvalget til grunn at det har blitt utløst flere uønskede alarmer enn påregnelig selv i en innkjøringsfase og at dette forståelig nok har vært til stor sjenanse for leieren. Når en ser på all den bruksverdi husrommet har, så finner utvalget likevel tvilsomt om det er godt gjort at det at det har blitt utløst en del alarmer faktisk har redusert boligens leieverdi så mye at det er egnet til å gjøre utslag i leieverdien.

På møtet 17.02.16 mente leieren at det hadde gått 2-3 alarmer den siste måneden. I tillegg må de fleste av disse uønskede alarmene ha skjedd før leieren til tross for problemet inngikk ny husleieavtale 25.09.14 uten at det fremgår at det er tatt forbehold om leieavslag e.l. Videre er det naturlig at det i et boligkompels med 126 leiligheter, som delvis benyttes av beboere med særskilte behov, vil bli utløst en del alarmer på grunn av beboernes handlinger.

Husleietvistutvalget gir derfor leieren under tvil ikke medhold i kravet om avslag i husleien.

Leieren har for øvrig spurt om han hvis han legger ut for ny dør i entréen med ca. kr 10 000,- slik partene har blitt enige om (i møtet 17.02.16 syntes det som det ikke var tale om en hovedinngangsdør - men en innedør - og i så fall kan beløpet fremstå som høyt), får et tilsvarende fratrekk i husleien (dok. 25). Utvalget kan ikke ta stilling til et hypotetisk krav som dessuten ikke er dokumentert. Utvalget bemerker likevel at det fremstår som at en eventuell avtale vil komme i stand etter leierens ønske og leierens tilbud om å bære kostnaden for å imøtekomme hans behov, og synes dermed å forutsette at leieren faktisk bærer kostnaden – det vil si ikke får kompensasjon. I møtet 17.02.16 ga leieren uttrykk for at hvis han måtte, så ville han betale for døren for å få flyttet alarmen til entréen.

### 3. Krav om tilbakebetaling

Leieren har krevd å få tilbakebetalt det urettmessige gebyret på kr 500,- per måned for manglende vedlikehold som utleier har opplyst om at utleier har fjernet (ca. kr 10 000,- - 15 000,- fra september 2012/2013 til våren 2015), pluss krav om at utleier tilbakebetaler det beløp utleier har innrømmet å ha innkrevd for mye siden september 2014 (ca. kr 4 000,- fra september 2014 til april 2015), pluss tilbakebetaling for ulovlig husleieøkning, og for mye betalt varmtvann. For utvalget kan det se ut som om noen av kravene gjelder det samme.

Utleier har bestridt tilbakebetalingskravet, unntatt for mye betalt leie etter 25.09.14 som utleier ved brev av 15.04.15 orienterte leieren om at ville bli tilbakebetalt med kr 3 420,- straks leieren oppga sitt kontonummer, og som partene 17.02.16 bekreftet at nå er betalt.

Utleieren har opplyst at leietaksten fra 2012 inkluderte et leietillegg på kr 6 000,- per år grunnet misligholdt vedlikeholdspålykt, at taksten ble oversendt i brev av 26.11.12, fakturert frem til 25.09.14, og at gjengs leie ved kontraktsinngåelsen 25.09.14 med utgangspunkt i taksten fra 2012 ble satt til kr 9 055,-. Den nye taksten satt gjengs leie til kr 8 043,-. Utleier har videre opplyst at utleier ved brev av 15.04.15 orienterte leieren om at for mye betalt leie etter kontraktsinngåelsen 25.09.15 ville bli tilbakebetalt til leieren med kr 3 420,- straks leieren oppga sitt kontonummer til utleieren. Utleier har opplyst at i tillegg til gjengs leie med kr 8 043,- per måned oppkreves et tillegg på kr 208,- for varmt vann, slik at husleien nå oppkreves inkludert varmt vann med kr 8 251,- per måned. Differansen til tidligere avtalt leie på kr 9 055,- per måned er kr 804,- per måned.

Utvalget legger dermed til grunn at kr 3 420,- av leierens krav om «vedlikeholdstillegget», er oppgjort. Når det gjelder leierens krav om at utleier også må tilbakebetale oppkrevde beløp for tiden før den nye leiekontrakten av 25.09.14, finner utvalget ikke at utleier plikter dette ut fra det som er dokumentert. Det er ikke dokumentert at leienivået som ble krevd etter tidligere kontrakt var høyere enn det som lovlig kunne kreves. Det er heller ikke dokumentert at forholdet er reklamert på i forbindelse med at ny kontrakt ble inngått. Husleietvistutvalget gir derfor leieren ikke medhold i kravet om tilbakebetaling av «vedlikeholdstillegg» i perioden før 25.09.14.

Når det gjelder leierens krav om i tillegg å få tilbakebetalt for mye betalt for varmt vann, har leieren vist til at varmtvannskalorimeterne må skiftes med litermetere slik at leierne ikke belastes for mer varmtvann enn de bruker.

Det fremgår av utvalgets drøftelser ovenfor at leieren ikke kan kreve at utleier endrer arten av vannmåler. Varmt vann skal dessuten etter avtalen være inkludert i leiesummen, og da skal leieren betale den allerede avtalte leie uten hensyn til forbruk. Da vil det ikke gjøre noen forskjell for leieren hvilken måler utleier har benyttet. Leieren har uansett ikke fremlagt noe som kan godtgjøre at han er belastet for mer enn han har brukt. Det fremgår ovenfor at partenes avtale om leiesummens størrelse er lovlig og bindende.

Husleietvistutvalget gir derfor leieren ikke medhold i kravet om tilbakebetaling av for mye betalt for varmt vann.

Leieren har heller ikke godtgjort at han har andre tilbakebetalingskrav.

#### 4. Krav om erstatning

Leieren har krevd at utleier må betale til leieren erstatning for beløp leieren har blitt avkrevd for brannvesenets utrykning på ca. kr 1 000,- (kr 860,- + renter og gebyrer) og i tillegg erstatning for det leieren har betalt for mye i strøm, og for leierens utlegg til materialer.

Utleier har bestridt kravet med henvisning til at vilkårene for erstatning ikke er oppfylt. For at utleier skal bli erstatningsansvarlig må det foreligge ansvarsgrunnlag, et økonomisk tap og årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og tapet.

Det følger av § 2-13 at leieren kan kreve erstatning for mangel og i alle tilfelle også for indirekte tap hvis han har hatt et tap som skyldes en feil eller forsømmelse fra utleiers side.

Når det gjelder eventuelle gebyr som utleier har oppkrevd i forbindelse med at brannvesenet har rykket ut, så har leieren opplyst at han og moren ikke har utløst brannalarmen. Dessuten har leieren ikke fremlagt noe som kan godtgjøre at han har hatt en slik utgift av en bestemt størrelse, og at det i så fall konkret gjelder tilfelle hvor han ikke har utløst alarmen uaktsomt. Utvalget legger dermed til grunn at leieren ikke har hatt noen slik utgift.

Leieren har heller ikke opplyst eller fremlagt noe konkret som kan godtgjøre at han har betalt for mye i strøm eller hatt utlegg til materialer (isolasjon, ny dør e.l.) som han ville kunne kreve at utleier erstatter.

Husleietvistutvalget gir derfor leieren ikke medhold i kravene om erstatning.

#### **Utleierens krav**

Utleier har nedlagt påstand om at oppsigelse av 09.11.15 til fraflytting etter 30 dager den 14.12.15 er gyldig, og har anført at da oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side så kan den ikke settes til side. Utleier har fremlagt oppsigelsen, som er begrunnet med leierens gjentatte og nærmere spesifiserte brudd på hans plikter etter leiekontrakten og husleieloven, herunder tilgang, vedlikeholdsplikt, HMS mm. (dok. 13, side 51).

Leieren fremsatte allerede i klagen av 02.10.15 krav om at utleier pålegges ikke å heve/si opp leiekontrakten når leieren ønsker å beholde leieforholdet, ikke skylder leie og ellers har vist god boevne, og dessuten ikke på uriktig grunnlag. Leieren har blant annet anført at hans motstand mot et røykvarslersystem som truer liv og helse ikke utgjør grunn for oppsigelse.

Oppsigelsen opplyser om leierens protestadgang og er formriktig, jf. § 9-7. Leieren har protestert rettidig i e-post av 09.12.15 til HTU blant annet med kopi til en person i kommunen, utleier har fått oversendt denne som dokumentasjon i saken (dok. 14, side 1) og har dessuten i brev av 10.12.15 meddelt leieren å ha registrert e-posten som en protest (dok. 19, side 19). Husleietvistutvalget legger derfor til grunn at leieren har protestert i tide. Utleier har inngitt motklage om oppsigelsen innen fristen på 3 måneder fra protestfristens utløp, jf. husll. § 9-8 første ledd annet punktum.

Etter husll. § 9-8 annet ledd skal Husleietvistutvalget prøve om oppsigelsen er lovlig, og om den eventuelt skal settes til side. Oppsigelsen skal settes til side dersom den mangler saklig grunn jf. husll. § 9-5 eller etter en vurdering av begge parters forhold finnes

urimelig jf. husll. § 9-8 annet ledd annet punktum. Rimelighetsvurderingen skal knyttes til domstidspunktet, ikke tiden da leieren fikk oppsigelsen, jf. Ot. prp. nr 82 (1997-98) side 102. Av husll. § 9-8 annet ledd tredje punktum følger det at oppsigelsen ikke kan settes til side hvis oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. § 9-9 første ledd annet punktum.

### Vesentlig mislighold

Utleier har anført at leieren har misligholdt leieavtalen vesentlig ved gjentatte brudd på leiekontrakten, herunder på kravet om å gi utleier tilgang til leiligheten, på vedlikeholdsplikten og på HMS-krav. Det mest alvorlige er at leieren har demontert den røykdetektoren som er koblet til byggets brannvarslingsanlegg, gjentatte ganger nektet å montere denne tilbake og i tillegg nekter å utbedre andre pålegg knyttet til brannsikkerhet og vedlikehold.

Av utleiers brev av 18.09.15 til leieren (dok. 5, side 34 flg.) har utleier redegjort for en del forhold som utleier krever at leieren retter (remontering av brannvarslingsanlegg, reduksjon av antall og forsvarlig innretning av skjøteledninger, tilgriset og brannfarlig kjøkkenventilator, lampe og overfylt balkong samt reoler med papir på bad mv, tildekking av tak og deler av gulv med plast), og varsler dessuten at utleier kommer på en befaring til leieren 06.10.15 og at dersom manglene knyttet til brannsikkerhet og samarbeid til montering av røykdetektoren innen 06.10.15, så vil utleier si opp eller heve leiekontrakten. Det legges dermed til grunn at leieren har fått advarsel.

Leieren har i stor grad erkjent de faktiske forhold, selv om han er uenig med utleier i at han dermed skal ha misligholdt leieavtalen.

Det er fremlagt kopi av entreprenørens e-post av 14.12.15 til utleier, hvor det fremgår at leieren har nektet dem å flytte detektoren hos leieren, med mindre de flyttet den til gangen, og at entreprenøren følgelig ikke har montert noe utstyr hos leieren. Det fremgår av saken at leieren har motsatt seg installasjon av sprinkleranlegg. Utleieren har for øvrig blant annet fremlagt fotos (dok. 19, side 20-28) som viser at leieren har ekstremt mange permer, bøker o.l. papir i hyller og kasser også på badet, til dels med smale stier til å gå på, en gren-stikkontakt hvor 4 av 5 stikk er brukt og et annet hvor 2 av 7 stikk er brukt, et hvor 1 av 3 stikk er brukt, et uvanlig dårlig renhold med støv også oppi og rundt stikk og ledninger, en liten spot-lampe som står montert på/nær vegg, en større lampe som står bare centimeterne mellom treplanker, og at brannvarsleren er demontert og henger ned fra taket. Videre viser fotos at leieren har dekket deler av gulvet, vegger og tak med plast/isolering, og det synes å være flekkvise overflateskader etter kondens i kjøkkentaket og kjøkkenviften synes å ha brune sprutflekker fra matlaging under viften, noe som ikke trenger å stå i motstrid til leierens påstand om at han har brukt viften lite. Det er også foto av leierens beskjed om at «*sprinkleranlegget er farlig fordi det kan utløses av (...)*» som han skal ha hengt opp i fellesarealet, og det fremgår av partenes opplysninger at det synes å ha pågått en «kamp» mellom leieren og utleieren om henholdsvis å henge opp og rive ned svært mange og omfattende oppslag. I tillegg fremgår det av partenes opplysninger at i hvert fall 1 nabo føler seg sjenert av leierens pågående virksomhet i beste mening.

Utvalget er på den annen side enig med leieren i at det i prinsippet ikke er mislighold at leieren klager på forhold, og heller ikke om han på bakgrunn av flertallsvalg har engasjert seg på vegne av beboerne, jf. også kap. 6. Videre må leieren ha en betydelig frihet med hensyn til hvordan han bor (f.eks. om han vil ha det støvete og ha mange bokhyller, bruke grenstikk) uten at det kan anses som mislighold, eller i hvert fall ikke vesentlig mislighold. En grense for leierens frihet er det likevel; han har ikke rett til å utsette eiendommen for skade eller fare. Leieren har imidlertid etter det opplyste bebodd boligen siden 2009 uten dokumentert alvorlig skade. Videre fremgår det av utleiers opplysninger at det at leieren har demontert brannvarsleren i hans leilighet ikke har satt de øvrige brannvarslere i blokken ut av spill, og leieren har opplyst at han har montert hele 5 individuelle brannvarslere. Partene bekreftet opplysningene om brannvarslere i møtet 17.02.16. Utvalget finner dermed ikke godtgjort at leiers motstand mot brannvarslingsystemet og manglende medvirkning ellers har medført noen reell fare for ham eller de andre beboerne, da det i alle boliger har vært fungerende varsling. For øvrig synes leieren å betale husleien og ikke gjøre noen skade, jf. også kravet om «*alvorlig skade eller sjenanse*» i § 9-9 b). Videre fremgår det at utleier i flere år har vært klar over leilighetens tilstand – herunder at leieren har «isolert» leiligheten med dokumenter mv. - uten tidligere å ha gjort gjeldende at leieren har misligholdt leieavtalen vesentlig på en måte som kan aktualisere å avslutte leieforholdet. De tiltak utleier krever gjennomført kan utføres selv om leieren beboer leiligheten.

På bakgrunn av de fremførte opplysninger og dokumentasjon legger utvalget til grunn at leierens handlemåte vanligvis samlet sett ville måtte anses å ligge nær vesentlig mislighold, med avgjørende vekt på at leieren over tid flere ganger har nektet å gi utleier tilgang og etterkomme krav om utbedring av forhold vedrørende brannsikkerheten.

I prinsippet gjelder samme norm for «vesentlig mislighold» for alle. Utvalget finner imidlertid at det selv i en vurdering av om «vesentlig mislighold» foreligger, til en viss grad må ses hen til hva som er rimelig ut fra sakens konkrete omstendigheter; «Vesentlig mislighold» er vilkåret for å kunne heve en kontrakt med øyeblikkelig virkning, og for å kunne konstatere vesentlig mislighold bør det derfor foreligge et rimelig behov for at kontraktsparten skal slippe å vente med å avslutte kontrakten til denne kan avsluttes på vanlig måte ved oppsigelse e.l., jf. også nødvendighetskravet beskrevet i § 9-9 e).

Saken er spesiell; Leieforholdet gjelder en kommunal bolig til dels beregnet på folk med spesielle boligbehov, kommunen må generelt anses å ha et spesielt ansvar for å bidra til at innbyggerne kan bo stabilt, godt og trygt og ikke blir bostedsløse selv om de kan være krevende, kommunen har selv opplyst at leieren faller innunder sosialtjenesteloven § 27 som innebærer at kommunen plikter å finne midlertidig botilbud til leieren fordi han ikke klarer det selv. Det tilsier at terskelen for hvilket omfang (art, mengde, lengde) som kreves før misligholdet overfor denne utleieren kan anses «vesentlig», bør strekkes romsligere i forhold til de grenser som vanligvis gjelder i forhold til vanlige utleiere i det private markedet. Til dette kommer at leieren synes å mene å være pliktoppfylgende, og at han – selv om han nok generelt godt forstår utleiers krav om å bo på en vanlig og trygg måte – viser en fullstendig manglende forståelse for utleiers oppfatning om at leierens måte å bebo leiligheten på konkret utgjør mislighold, noe som i seg selv taler for at leieren kan ha et særlig behov for advarsel og rettsavklaring før eventuelle misligholdsvirkninger kan gjøres gjeldende fullt ut, jf. også varslingskravet i § 9-9.

Videre fremgår det av partenes nyeste e-post korrespondanse (dok. 25) at partene hadde befarings i leiligheten 11.01.16 og nå synes å ha en konstruktiv dialog og å ha blitt nesten enige om i hvert fall at utleier skal montere multidetektor i entréen og ny dør mellom entréen og soverommet som foreslått av leieren, for leierens regning (bortsett fra at leieren ikke gikk med på utleiers krav om at arbeidet skulle foregå senest 15.01.16 med henvisning til at leieren ikke har tid til å rydde gangen før etter møtet i Husleietvistutvalget). Og i følge leieren har i hvert fall de som prosjekterer gått med på at sprinklerrørene kan monteres midt under taket slik at han mister minst mulig hyller. Videre har leieren opplyst at siden leieren likevel mister noe hylleplass så har utleier lovt ham opptil 10 av de overfløydige bodene. Dette trekker i retning av at utleier ikke har slikt akutt behov for å avslutte leieforholdet som vanligvis tilsvarende ville måtte begrunne en heving. Det foreligger i så fall etter utvalgets mening under disse omstendighetene ikke tilstrekkelig grunn til å frata leieren den rettssikkerheten som ligger i en vanlig vurdering av oppsigelsens saklig- og rimelighet.

*Husleietvistutvalgets flertall, saksleder Ellen Strømmodden og utvalgsmedlem Ola Fæhn, legger etter en konkret helhetsvurdering – og under litt tvil – til grunn at utleier per avgjørelsestidspunktet ikke har et tilstrekkelig akutt behov for å avslutte kontrakten og at leiers mislighold her likevel ikke kan gjøres gjeldende som «vesentlig mislighold».*

#### Dissens:

*Utvalgets mindretall, utvalgsmedlem Line Parelius, mener at leieren klart har misligholdt leieavtalen vesentlig og at utvalget derfor ikke kan sette oppsigelsen til side. Parelius legger i denne forbindelse avgjørende vekt på at leieren har misligholdt plikten til å medvirke til utleierens forsøk på å remontere brannvarslingssystemet ved å demontere brannvarsleren og hindre utleieren i å få tilgang for å remontere systemet, og at han motsetter seg utleiers beslutning om å montere sprinkleranlegg i husrommet. Det er også lagt vekt på at leier har foretatt innvendig tiltak i husrommet (lydisolering), ved å kle vegger, tak og delvis gulv med aluminiumsfolie, bobleplast og plast, uten å ha innhentet utleiers samtykke. Utleier har – av frykt for at husrommet skal påføres kondensskader – gitt pålegg om tilbakeføring til opprinnelig tilstand. Leier har ikke etterkommet pålegget, og han har heller ikke etterkommet pålegg om å fjerne bokhyller og papirer som opptar store deler av husrommet, inkludert badet. Leier har heller ikke etterkommet pålegg om å bedre brannsikkerheten ved å fjerne brannfarlige innretninger, samt støv og skitt. Heller ikke pålegg om å rydde balkongen slik at den kan fungere som tiltenkt rømningsareal er etterkommet. Utvalgsmedlem Parelius legger også vekt på at leier nekter å forholde seg til saksbehandler i kommunen, blant annet i form av å nekte vedkommende å gjennomføre tilsyn i husrommet. Videre påpeker Parelius den selvmotsigelse at både leieren og moren ønsker å bli boenden i leiligheten til tross for at de har anført at de svært mange brannalarmene de har levd med har gjort leiligheten helsefarlig og ubeboelig. Leiers innstilling er at han ikke vil flytte fra problemene, men vil oppdra omgivelsene. I partsforklaringen oppsummerte han sin egen innstilling til kommunen slik: «When in Rome, civilize the romans». På spørsmål om hvor mange*

alarmutløsninger (uten at det skyldtes brann) han mente var akseptabelt, var svaret «ingen». På denne bakgrunn legges det også vekt på at leiers opptreden sannsynligvis vil fortsette, all den tid han synes å ha svært stort fokus på krav og forventninger han har til andre, og overdreven tro på hvilke forpliktelser kommunen har overfor ham. Samtidig har han liten forståelse for hvilke plikter han selv har. I denne forbindelse tilføyes at leier selv for en stor del har bidratt til de problemene multidetektorsystemet medfører i hans bruksenhet: Husrommet har ett soverom, mens det er 2 personer i husstanden. Disse deler ikke soverom, så stuen er tatt i bruk som soverom. Soveplassen på stuen er mer ømfientlig for støy fra multidetektorsystemet enn en (ordinær) soveplass inne på soverom. Det er videre lagt vekt på at leier rettferdiggjør nektelse av å innrette seg etter utleiers beslutning om å installere multidetektorsystem i bygget med at hans mor fikk hjerteinfarkt en gang alarmen ble utløst, og at installasjonen således medfører fare for liv og helse. Utvalgsmedlem Parelus mener at det ikke er dokumentert årsakssammenheng mellom morens helsetilstand og brannvarslingsanlegget, både fordi anførselen ikke er forsøkt dokumentert, og fordi det i de foregående 10 månedene var utløst et tredvetalls alarmer uten at noen hadde fått hjerteinfarkt.

#### Saklighetskravet

At leieren har misligholdt leiekontrakten er en av flere saklige oppsigelsesgrunner, jf. husll. § 9-5 annet ledd c). *Utvalgets flertall* har ovenfor under noe tvil kommet til at leieren ikke kan anses å ha misligholdt kontrakten «vesentlig», men *hele utvalget* er enige i at leieren har misligholdt sine plikter etter kontrakten. Spørsmålet er om oppsigelsen etter en konkret interesseavveining vil virke urimelig overfor leieren.

#### Rimelighetskravet

Leiekontrakten løper fra 25.09.14 til opphør uten forutgående oppsigelse 24.09.19, det vil si at det på tidspunktet for HTUs avgjørelse er ca. 3 år og 7 måneder igjen av leieforholdet.

Det er opplyst at leieren har bodd på stedet i totalt ca. 20 år, og at han har hatt vedtak om bolig på adressen siden 2009. Videre at han skal ha avslått tilbud om annen bolig. For utvalget fremstår det som at leieren har funnet seg til rette og vil bo der til tross for at han klager mye. I partenes møte med utvalget 17.02.16 bekreftet leieren at han ønsket å bli boende, blant annet fordi han har bodd på adressen i så mange år, det ligger nær marka, han ønsker å ta vare på stedet, har opparbeidet seg en slik rolle blant de andre beboerne, har fått mye gjort, og har funnet seg til rette. Han vil bare at problemene skal bli løst. Slik saken er opplyst for utvalget synes det for øvrig som at kommunen har behandlet leieren seriøst og imøtekommende, selv om kommunen også har brukt sin rett til å fastholde en del standpunkter og avvise de fleste av leierens krav.

Utvalget legger til grunn som godtgjort at leierens måte å bebo leiligheten på (overfylt med dokumenter til og med på badet, mangelfull rengjøring osv.) og handlemåte overfor utleier, medleietakere, håndverkere og andre (f.eks. å komme med beskyldninger mot utleiers ansatte, ringe håndverkere utenfor arbeidstid om natten, beslaglegge oppslagstavlen osv.) ligger utenfor det som er normal og akseptert handlemåte. Leieren påpekte i møtet 17.02.16 at fotos av støy mv. ikke var representative, fordi avstandsbilder ville vist at det var fint. Utvalget bemerker at det at leieren handler på en måte utenfor det som er normalen ikke dermed automatisk kan anses som mislighold av kontrakten. Det må vurderes konkret om det foreligger kontraktsbrudd, f.eks. i form av reell skade eller en tilstrekkelig alvorlig og nærliggende skaderisiko. Hvordan partene samarbeider vil imidlertid være relevant å ta hensyn til i helhetsvurderingen.

På bakgrunn av at leierens opplysninger i stor grad bekrefter utleiers saksfremstilling, legger utvalget til grunn at leieren har misligholdt kontrakten. Utvalget viser for øvrig til det som er sagt under drøftelsen av «vesentlig mislighold». I denne saken er det videre en berettiget bekymring for eventuelle fuktskader som følge av leiers plastisolering, men slik skade er foreløpig ikke påvist. Av Swecos tilstandsrapport av 31.08.15 på side 7 er det spesielt nevnt at en leilighet er overfylt av reoler og ringpermer, mangler dagslysinnslipp da vinduene er blendet med en lystett «konstruksjon», og at inneklime høyst sannsynlig vil bli påvirket av denne bruksmåten. Utvalget har forståelse for at også utleier på bakgrunn av at situasjonen har syntes fastlåst, har ønsket å få en avklaring i saken. Partene synes imidlertid nå langt på vei å ha kommet til enighet om det mest alvorlige forholdet omkring brannvarslingssystemet og sprinkleranlegget, muligens også oppbevaringen av leierens mange papirer. Forholdene som har vært tema, kan utbedres ved at utleier får tilgang, uten at leieren må fravike boligen.

Etter en konkret helhetsvurdering finner *utvalgets flertall, saksleder Ellen Strømmodden og utvalgsmedlem Ola Fæhn*, – under tvil – at utleiers interesse i å si opp leieren på nåværende tidspunkt ikke overstiger leierens interesse i å bli boende, og derfor vil virke urimelig. Utvalget forutsetter da at leieren medvirker til at brannvernssystemet (multibrannvarsler og sprinkleranlegg) innen kort tid kan settes i drift hos ham, bl.a. ved å innrette seg etter den tid håndverkere kan utføre jobben. Videre å følge utleiers pålegg med hensyn til å fjerne oppbevaring av papirer o.l. hvor de er i konflikt med sprinklersystem, og eventuelle andre tiltak for å bedre brannsikkerheten for ham og andre.

Resultatet antas å være mest i samsvar med Den Europeiske Menneskerettighetskonvensjonen (EMK) artikkel 8 første ledd, om respekt for hjemmet og som bare tillater inngrep hvor det er nødvendig for eksempel av hensyn til offentlig sikkerhet og for å beskytte helsemessige forhold og andres rettigheter. Utvalget har også lagt vekt på at kommunen har et særlig samfunnsansvar for å gi rom for alle, som man neppe kan se bort fra. Videre nevnes at Husleietvistutvalget er et lavterskeltilbud som innebærer at det ikke kan anses som spesielt byrdefullt for partene å bringe inn nye krav hvis det skulle bli behov for det, f.eks. hvis leieren etter denne avklaringen likevel ikke oppfyller sine plikter.

*Husleietvistutvalgets flertall, saksleder Ellen Strømmodden og utvalgsmedlem Ola Fæhn*, gir derfor utleieren ikke medhold i denne oppsigelsen.

#### Dissens:

*Utvalgets mindretall, utvalgsmedlem Line Parelius*, dissenterer da hun mener oppsigelsen ikke vil virke urimelig og dermed ikke er ugyldig. Det legges vekt på at det er et stort utbud av leiligheter i Oslo, men leier har ikke gjort noen forsøk på å finne seg alternativ bolig. Han har fått tilbud om annen bolig fra kommunen, men har takket nei til den, blant annet fordi det var en større leilighet (med 2 soverom) til høyere leiepris. Han ønsker ikke å betale høyere leie. Leier opplyste i møtet at det var en ledig leilighet på andre siden av gangen, og at han var interessert i å flytte dit. Han måtte imidlertid først prøvesove leiligheten og foreta støymåling før han kunne si sikkert om han faktisk ville flytte dit. Utvalgsmedlem Line Parelius legger på denne bakgrunn til grunn at leier ikke har oppfylt sin plikt til å forsøke å finne seg en annen bolig. Det legges også vekt på at leier er skyldig i mislighold av sine forpliktelser overfor utleier (jf. drøftelsen under avsnittet om vesentlig mislighold), og at det ikke er sannsynlig at leier for fremtiden vil rette seg etter pålegg fra utleier. På utleiers side legges det vekt på at kommunen har strukket seg lenger for å etterkomme leiers behov enn hva kommunen har vært forpliktet til, blant annet ved å gi leier lang tid til å etterkomme pålegg, gi leier mulighet for å benytte inntil 10 kjellerboder for å gjøre det lettere for leier å etterkomme påleggene, ved å tilby leier en bolig som er tilpasset husstandens størrelse, og nå å tilby seg å akseptere og bidra til gjennomføring av endringer i husrommet slik at det bygges om for å tilpasses husstandens størrelse ved å sette inn en ekstra dør (kostnaden ved ombyggingen må leier selv ta). På denne bakgrunn er oppsigelsen ikke urimelig, og oppsigelsen skal stadfestes.



## **Renter**

Leieren har krevd forsinkelsesrente. Når det gjelder beløpet på kr 3 420,- er dette nå tilbakebetalt. Utvalget finner det dokumentert at bakgrunnen for at beløpet ikke er utbetalt tidligere skyldes manglende medvirkning fra leieren («kreditormora»). Leieren har derfor ikke rett til forsinkelsesrenter av beløpet. Andre pengekrav har leieren ikke fått medhold i. Det er derfor ikke grunnlag for forsinkelsesrente.

## **Sakskostnader**

Krav om sakskostnader behandles etter forskrift om Husleietvistutvalget § 14.

### 1. Saksbehandlingsgebyret, kr 860,-

Klagende leier har krevd erstatning for sin sakskostnad på kr 860,- for saksbehandlingsgebyret til Husleietvistutvalget.

Ansvar for å bære saksbehandlingsgebyret for Husleietvistutvalget fordeles etter prinsippene i tvisteloven §§ 20-2, 20-3 og 20-4, hvor utgangspunktet er at den som har vunnet saken skal ha erstattet sine sakskostnader. Leieren har i hovedsak ikke vunnet frem.

Husleietvistutvalget gir derfor klageren ikke medhold i erstatning av gebyret.

### 2. Andre kostnader

Begge parter har krevd erstattet også andre sakskostnader enn HTUs behandlingsgebyr.

Erstatning for andre kostnader kan tilkjennes dersom parten har vunnet fullstendig, og kostnadene har vært strengt nødvendige. Advokatutgifter anses i hovedsak bare som strengt nødvendige hvis motparten har engasjert advokat, og det ville virke urimelig ikke å tilkjenne parten erstatning for kostnadene.

Ingen av partene har vunnet fullstendig. Ingen av partene har engasjert advokat, og ingen av partene har godtgjort å ha hatt andre sakskostnader som er strengt nødvendige.

Husleietvistutvalget gir derfor ingen av partene medhold i kravet om erstatning av andre sakskostnader.

### Rente

Siden ingen av partene har fått medhold i sakskostnader, er rente ikke aktuelt.

## **Slutning**

Husleietvistutvalget har truffet slik

### **Avgjørelse:**

#### **I hovedklagen:**

1. Alle krav som faller utenfor Husleietvistutvalgets myndighetsområde jf. HTU-forskriften § 1 eller utenfor rammen av klagers leieforhold, avvises fra behandling i Husleietvistutvalget (se nærmere liste over).
2. B kommune v/ordføreren frifinnes (se kravliste over).

**I motklagen:**

3. B kommune v/ordføreren sin oppsigelse av 09.11.15 av As leieforhold i X i Oslo tilsidesettes som ugyldig.

**I begge tilfelle:**

4. Saksomkostninger tilkjennes ikke.

Avgjørelsens slutning etterlater ikke noe å oppfylle. Det settes derfor ingen oppfyllelsesfrist.

Avgjørelsen er avsagt under dissens når det gjelder spørsmålet om oppsigelsens gyldighet.

Oslo, 07.03.2016

Ola Fæhn

Ellen Strømmodden

Line Parelius

Avgjørelsen forkynnes for partene.

Informasjon om adgangen til å bringe saken inn for tingretten vedlegges. Det er ikke adgang til å sende ny klage til Husleietvistutvalget om rettslige krav som er rettskraftig avgjort. Partene har selv ansvaret for gjennomføringen av oppgjøret. Informasjon om hvordan oppgjøret kan gjennomføres vedlegges. Saken er etter dette avsluttet i Husleietvistutvalget.