

HUSLEIETVISTUTVALGET I SØR- OG NORD-TRØNDELAG

VEDTAK

Dato:	13.01.2016
Sak nr:	2015/20250
Utvalgets sammensetning:	Saksleder Kjetil Riis og utvalgsmedlemmene John S. Schistad og Gard S. G. Lyng
Klager:	A (leietaker)
Prosessfullmektig for klager:	C
Innklaget:	B AS (utleier)
Prosessfullmektig for innklaget:	Egen
Leieobjektets adresse:	X
Saken gjelder:	Leietakers angrerett ved leie av hybel

I Innledning

Saksgang

Saken ble brakt inn for Husleietvistutvalget ved klage av 23. september 2015. Klager ga så ytterligere opplysninger. Klagen ble forkynt for innklagede den 26. oktober 2015. Tilsvar ble deretter gitt 9. november 2015. Partene har etter dette gitt ytterligere uttalelser i saken.

Mekling mellom partene er ikke forsøkt. Saken avgjøres på grunnlag av sakens dokumenter, jf. forskrift om husleietvistutvalg § 8.

Sakens bakgrunn

Det ble inngått leiekontrakt om leie av hybel mellom partene den 1. august 2015. Avtalt leie var kr. 4 750 per måned. Leieforholdet var tidsbestemt, og løp fra 1. august 2015 til 1. august 2018.

Etter rundt tre uker av leieforholdet takket leietakeren ja til studieplass i en annen by. Leietakeren sa opp leieavtalen og flyttet.

II Partenes påstander og påstandsgrunnlag

Leietakeren, som er klager i saken, har i hovedsak gjort gjeldende:

Etter å ha funnet leieannonse fra utleier på nett, tok jeg kontakt med utleier. Etter korrespondanse gjennom e-post og telefon, sendte utleieren en leiekontrakt på e-post. Jeg signerte, scannet og sendte tilbake leiekontrakten per e-post. Inngåelse og signering ble altså gjort digitalt. Jeg hadde derfor angrerett.

Leiekontrakten må forstås slik at det var adgang til å si opp leieavtalen én gang per år, med to måneders oppsigelsesfrist. Det er ikke riktig at oppsigelsestiden løper til 1. august 2016. Jeg har derfor ikke plikt til å betale husleie fram til 1. august 2016.

For leietakerens nærmere argumentasjon i saken, viser Husleietvistutvalget til klagen og senere skriv.

På bakgrunn av klagen og senere skriv, forstår Husleietvistutvalget det slik at leietakeren har lagt ned følgende

påstand

- 1. Leietaker frifinnes for utleiers krav om leiebetaling.*

Utleieren, som er innklaget i saken, har i hovedsak gjort gjeldende:

Utleieren ønsket at leietaker ville ta turen oppover for å se hybelen og for å treffe utleier. Det hadde ikke leietaker mulighet til, og leietaker ønsket å inngå leiekontrakten på grunnlag av bilder av hybelen og samtaler med utleier.

Det ble kommunisert klart og tydelig at det var tale om en tre års leiekontrakt med mulighet for begge parter å si opp etter ett år. Dette er presisert i leiekontraktens punkt 24. Leietakeren kan derfor ikke høres med anførselen om at oppsigelsestiden går ut før 1. august 2016.

Leietakeren har kun betalt husleie for én måned. Leietakeren har heller ikke opprettet depositumskonto. Alle forholdene rundt kontrakten var klarert, og hun har ikke noe grunnlag for å bryte avtalen. Leietakeren må betale leie i henhold til leieavtalen fra 1. september 2015 og fram til 1. august 2016, eventuelt fram til ny leietaker er på plass.

For utleierens nærmere argumentasjon i saken, viser Husleietvistutvalget til tilsvaret og senere skriv.

På bakgrunn av tilsvaret og senere skriv, forstår Husleietvistutvalget det slik at leietakeren har lagt ned følgende

påstand

- 1. Leietaker må betale utleier leie i henhold til leieavtalen fra 1. september 2015 og fram til 1. august 2016, eventuelt fram til ny leietaker er på plass.*

III Husleietvistutvalgets vurderinger

Saken gjelder leietakerens plikt til å betale leie.

Husleietvistutvalget må først ta stilling til om leietakerens plikt til å betale har falt bort som følge av bruk av angrerett. Deretter må utvalget eventuelt ta stilling til hvilket tidspunkt leietakerens plikt til å betale opphører eller opphørte i henhold til leieavtalens bestemmelser om oppsigelse.

Leieforholdet reguleres av lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) og leiekontrakten som er inngått mellom partene.

Har leietakeren angrerett?

Lov 20. juni 2014 nr. 27 om opplysningsplikt og angrerett ved fjernsalg og salg utenom faste forretningslokaler (angrerettloven) inneholder regler om forbrukeres angrerett ved visse typer avtaler. Angrerett innebærer at forbrukeren, innenfor en angitt periode, kan gå fra avtalen uten å begrunne hvorfor. Partenes forpliktelser til å oppfylle avtalen vil da falle bort.

Angrerettloven gjelder salg av varer og tjenester til forbruker, når den næringsdrivende opptrer i næringsvirksomhet. For å omfattes av loven må avtalen inngås ved fjernsalg eller salg utenom faste forretningslokaler, jf. § 1 første ledd. Loven gjør *ikke* unntak for utleie av fast eiendom, jf. § 1 sammenholdt med § 2 bokstav b. Leie av bolig skal håndteres som en tjeneste i angrerettlovens forstand. Det vises til Prop. 64 L (2013-2014) s. 20:

«Departementet foreslår at tredelingen av ytelser, i varer, tjenester og ytelser som verken er varer eller tjenester, ikke gjennomføres i ny angrerettlov. Departementet legger i sitt lovforslag opp til at avtaler om slike ytelser håndteres som tjenesteavtaler.»

Utvalget legger til grunn at leietakeren i denne saken er forbruker, mens utleieren er næringsdrivende som opptrer i næringsvirksomhet. Det avgjørende for om angrerettloven kommer til anvendelse er om leieavtalen ble inngått ved «*fjernsalg*» (fjernutleie). Begrepet er definert i § 5 bokstav b, som lyder:

«b) fjernsalg: avtale inngått ved organisert ordning for salg eller tjenesteyting uten at den næringsdrivende og forbrukeren er fysisk til stede samtidig, og der inngåelse av avtale skjer utelukkende ved bruk av fjernkommunikasjonsmidler,[...]»

Utvalget legger til grunn som sannsynliggjort at leietakeren tok kontakt med utleieren etter at utleieren hadde lagt ut en annonse på leie av hybel på hybel.no eller finn.no. Utvalget legger videre til grunn at partene, etter korrespondanse på telefon, sms og e-post, inngikk en skriftlig leieavtale, som ble oversendt ved e-post mellom partene. Kommunikasjonen og inngåelsen av leieavtalen skjedde dermed utelukkende ved bruk av fjernkommunikasjonsmidler, og uten at partene var fysisk til stede samtidig.

«Organisert ordning»?

Det siste vilkåret som må være oppfylt for at angrerettloven skal komme til anvendelse, er at leieavtalen må ha blitt inngått ved en «organisert ordning» for utleie, jf. angrerettloven § 5 bokstav b, jf. § 1 første ledd. Spørsmålet i saken blir om utleierens nettannonse, eventuelt i kombinasjon med å gi leietaker mulighet til å inngå leieavtalen via fjernkommunikasjon, var en organisert ordning for utleie.

Utvalget er delt i et flertall, som består av saksleder Kjetil Riis og utvalgsmedlem Gard S. G. Lyng, og et mindretall, som består av utvalgsmedlem John S. Schistad. Flertallet mener at vilkåret om «organisert ordning» er oppfylt, mens mindretallet mener det ikke er oppfylt. Mindretallets dissens er inntatt nedenfor før konklusjonen i punkt IV.

Uttrykket «organisert ordning» er ikke definert i angrerettloven. Begrepet er hentet fra direktiv 2011/83/EU om forbrukerrettigheter, som angrerettloven gjennomfører. Direktivet omfatter riktignok ikke utleie av bolig, jf. artikkel 3 nr. 3 bokstav f, men det anses likevel som relevant ved vurderingen av begrepets innhold. I fortalen til direktivet punkt 20 står det at uttrykket bør omfatte ordninger som tilbys av andre tredjemenn enn den næringsdrivende, men som brukes av den næringsdrivende, eksempelvis en internettplattform. Det bør, ifølge direktivet, imidlertid ikke omfatte tilfeller der nettstedet bare tilbyr opplysninger om den næringsdrivende, den næringsdrivendes vare og/eller tjenester og kontaktopplysninger.

Angrerettloven erstattet lov 21. desember 2000 nr. 105 om opplysningsplikt og angrerett m.v. ved fjernsalg og salg utenfor fast utsalgssted (angrerettloven av 2000). I angrerettloven av 2000 var det et vilkår for fjernsalg at «selgeren eller tjenesteyteren i sin markedsføring tilbyr eller oppfordrer til inngåelse av avtaler på denne måten», jf. § 6 første ledd bokstav a. Ordlyden ble ikke videreført i den nye angrerettloven.

I dommen inntatt i Rt. 2010 s. 1580 tok Høyesterett blant annet stilling til om vilkårene i angrerettloven av 2000 § 6 første ledd bokstav a var oppfylt. Saken gjaldt en avtale om salg av bruktbil som hadde blitt inngått etter at den hadde blitt annonsert på finn.no. Høyesterett uttalte blant annet:

«(38) Hensett til ordlyden og uttalelsene i forarbeidene mener jeg at tilleggsvilkåret innebærer at det bare foreligger et fjernsalg som omfattes av loven, når selgeren enten direkte oppfordrer til avtaleinngåelse ved bruk av fjernkommunikasjon, eller når markedsføringen er egnet til å fremkalle bestilling på denne måten. Hva som nærmere ligger i dette gir merknadene til § 6 veiledning om.»

[...]

«(43) FINN.no/bil tilbyr ikke noen mulighet for betaling. Vanligvis når en vare bestilles over Internett inneholder lenken krav om opplysninger om hvorledes betaling skal skje, enten ved at kjøpers kredittkort eller lignende belastes eller annen tilsvarende betalingsordning.»

[...]

«(47) Avtalen er utvilsomt inngått ved bruk av fjernkommunikasjon, men jeg er ikke enig med lagmannsretten i at markedsføringen var egnet til å fremkalle bestillinger på denne måten. E-postlenken kan etter mitt syn ikke ses som noe annet enn én av flere fremgangsmåter for kontakt med selger på linje med å oppgi telefonnummer og adresse. Lenken hadde ikke noe opplegg for betaling for bilen, noe som etter min mening viser at den ikke er «egnet» til å fremkalle kjøp ved fjernkommunikasjon.»



Avtalen gjaldt dessuten en bruktbil, noe som vanligvis neppe blir kjøpt uten etter besiktigelse. Selv om kjøper i dette spesielle tilfellet hadde tilstrekkelig med opplysninger til å kjøpe bilen uten å ha sett den, må markedsføringen av bilen anses å ha hatt til hensikt å gjøre mulige interessenter oppmerksom på bilen, og ikke tatt sikte på inngåelse av avtale om kjøp uten etter nærmere besiktigelse. Heller ikke den omstendighet at kjøper og selger i dette tilfellet hadde utvekslet opplysninger om prisen på bilen før e-posten ble sendt, kan føre til at markedsføringen kan anses egnet til å fremkalle avtaler om kjøp av bruktbil ved fjernkommunikasjon.»

Høyesterett kom etter dette fram til at vilkåret ikke var oppfylt, og at det derfor ikke dreide seg om et fjernsalg. Selv om dommen gjaldt den daværende angrerettloven § 6 første ledd bokstav a, som hadde en annen ordlyd, gir den etter flertallets syn veiledning rundt forståelsen av uttrykket «*organisert ordning*».

Departementet kommenterte tilsynelatende ikke forholdet til Rt. 2010 s. 1580 uttrykkelig i proposisjonen til den nye angrerettloven. I Prop. 64 L (2013-2014), på s. 115, står det følgende om «*organisert ordning*» og forholdet til § 6 første ledd bokstav a i angrerettloven av 2000:

«Det følger av bokstav b at det ikke er tilstrekkelig for å anses som fjernsalg, at en avtale er inngått ved bruk av fjernkommunikasjonsmidler. Det skal også foreligge en «organisert ordning for salg». Dersom den næringsdrivende ikke har lagt opp til salg per e-post, omfattes ikke avtalen av angrerettloven. I motsetning til etter lov 2000 nr. 105 er det ikke lenger krav om at den næringsdrivende i sin markedsføring tilbyr eller oppfordrer til inngåelse av avtaler på denne måten.»

På s. 41 står det videre:

*«Direktivets krav om at avtaleinngåelsen må skje i henhold til en organisert ordning for fjernsalg eller tjenesteyting, avviker fra ordlyden i angrerettloven § 6 bokstav a. I angrerettloven forutsettes at selgeren eller tjenesteyteren i sin markedsføring tilbyr eller oppfordrer til inngåelse av avtaler ved bruk av fjernkommunikasjon. I henhold til direktivet er det ikke nødvendig med aktiv markedsføring fra næringsdrivendes side for å falle inn under fjernsalgsdefinisjonen. Direktivet stiller ikke krav til verken omfanget eller varigheten av den organiserte ordningen for at fjernsalg skal anses å foreligge. Departementet antar at også næringsdrivende som vanligvis selger fra sine forretningslokaler, vil kunne omfattes av direktivet, dersom vedkommende ved en eller flere anledninger tilrettelegger for fjernsalg. For eksempel bør Mammutsalg per nett av bøker en gang i året anses som fjernsalg, selv om bokhandlerne ellers ikke driver med fjernsalg. Derimot vil en næringsdrivende som **bare unntaksvis** aksepterer bestilling per telefon som en **ekstraservice**, ikke kunne sies å ha en organisert ordning for fjernsalg.[...]» [utvalgets utheving]*

Utviklingen og bruken av nettbaserte løsninger som finn.no og hybel.no har tatt seg opp de siste årene, og benyttes nå av mange utleiere og leietakere. Flertallet legger til grunn at en annonse om utleie av bolig på finn.no eller hybel.no, i seg selv, ikke tilbyr noen direkte mulighet til inngåelse av en leieavtale i den forstand at avtale inngås ved at leietakeren kan bestille via en lenke i nettleseren, eller ved at han sender en ordremail eller lignende. Utleiers nettannonse kan, som regel, nemlig ikke anses som et tilbud i avtalerettslig betydning. Leietaker vil derimot gjerne gis mulighet til å ta kontakt med utleier via lenken «*Send e-post*»

og/eller via telefon. Leietaker kan gjennom denne kontakten vise interesse for leieboligen og eventuelt også fremsette et tilbud. En bindende leieavtale vil imidlertid, i normale tilfeller, ikke være inngått før et tilbud senere blir akseptert av den andre parten.

Flertallet forstår forarbeidene, direktivet og Rt. 2010 s. 1580 slik at leietakerens manglende mulighet til å inngå leieavtalen direkte ved bestilling eller ordre ikke utelukker at vilkåret om organisert ordning er oppfylt. Flertallet antar at kravet for at det skal foreligge en organisert ordning ved utleie av bolig i nettannonsetilfeller er at utleieren, ved annonseringen, har lagt opp til å inngå avtale via fjernkommunikasjon. Det nevnes at utleiere kan tilpasse nettannonsene med en egen annonsetekst. Vurderingen må, etter flertallets syn, derfor gjøres konkret.

Spørsmålet kan omformuleres: Dersom utleieren unntaksvis har godtatt avtaleinngåelse via fjernkommunikasjon som en «ekstraservice» for leietakeren, vil det ikke dreie seg om en organisert ordning for utleie, jf. Prop. 64 L (2013-2014) s. 41. Flertallet antar at det lett vil dreie seg om en «ekstraservice» dersom utleier uttrykkelig har oppfordret eller invitert potensielle leietakere til å besiktige boligen. Hvis utleieren har satt opp tidspunkt for visning i annonsen vil det nok også fort kunne være tale om en «ekstraservice». Hva slags type bolig annonsen gjelder, kan også få betydning ved vurderingen.

I denne saken er det tale om utleie av en hybelleilighet. Leietakeren har opplyst om at det var åtte andre studenter som bodde i bofellesskapet, og flertallet legger dette til grunn. Ved utleie av slike hybler er det ikke nødvendigvis viktig for utleieren å treffe leietaker før leieavtale inngås. Etter omstendighetene behøver det heller ikke være viktig for utleieren at leietakeren besiktiger leiligheten. Flertallet antar at dette særlig kan være tilfelle ved utleie av visse typer hybelleiligheter, for eksempel noen av de som retter seg mot studenter.

Antakelsen om at leietakerne besiktiger leiligheten før avtaleinngåelse er etter flertallets syn ikke like stor i slike tilfeller. En del studenter kommer flyttende fra et annet sted, og de trenger ofte et sted å bo fra det tidspunktet de ankommer. Det antas at en ikke uvesentlig andel av disse leietakerne ikke har en reell mulighet til å besiktige hybelen før de inngår leieavtale. Formålet bak angreretten ved fjernsalg er at forbrukeren i praksis ikke har mulighet til å undersøke varen eller tjenesten, jf. blant annet direktivets fortale punkt 36. Dersom utleieren i slike tilfeller ikke oppfordrer eller inviterer potensielle leietakere til å besiktige hybelen, er flertallets vurdering at formålet ved angreretten tilsier at det dreier seg om en organisert ordning for utleie.

Flertallet legger også en viss vekt på departementets uttalelser i forarbeidene til den gamle angrerettloven av 2000, Ot.prp.nr. 36 (1999-2000) pkt. 3.5.3.1:

«Leie av fast eiendom omfattes som nevnt av fjernsalgsdirektivet, og loven må derfor utvilsomt omfatte leieavtaler som inngås ved fjernsalg. Det må også anses som rimelig at det ved for eksempel avtale om leie av en hybel som inngås uten at partene møtes, gis forhåndsinformasjon, og at opplysningene nedfelles skriftlig på papir eller annet varig medium i samsvar med lovens krav. Reglene om angrerett vil ivareta forbrukerens behov for å gå fra avtalen, dersom han eller hun ved gjennomlesing av avtalen eller undersøkelse av boligen før utløpet av angrefristen, blir oppmerksom på at det er forhold som gjør at det ikke er ønskelig å opprettholde avtalen.»

Selv om uttalelsene mer generelt retter seg mot angreretten ved utleie av fast eiendom ved fjernsalg, forstår flertallet det slik at lovgiver har sett et behov for angrerett ved utleie av hybler som inngås uten at partene møtes. De reelle hensynene som fremgår av uttalelsene anses fortsatt relevante, siden angrerettloven av 2014 viderefører, og til dels, utvider fjernsalgsbegrepet i forhold til angrerettloven av 2000, jf. Prop. 64 L (2013-2014) s. 41.

I denne saken har ingen av partene lagt ved kopi av den aktuelle nettannonsen. Utvalget må derfor støtte seg til partenes opplysninger og dokumentasjonen som de har lagt fram. Utleieren har anført at han ønsket at leietaker skulle reise til Trondheim for å se hybelen, og for å treffe utleier, før avtalen ble inngått. Korrespondansen som utleieren og leietakeren har lagt ved tyder imidlertid ikke på at det forelå et ønske om at leietaker skulle besiktige hybelen før avtaleinngåelse. Av e-postkorrespondansen som leietakeren har lagt ved klagen, fremgår det dessuten at utleieren også tilbød en annen potensiell leietaker å inngå avtale utelukkende via fjernkommunikasjon. Flertallet legger videre til grunn at vi her er i en situasjon der det ikke er en like stor antakelse om at potensielle leietakere besiktiger leiligheten før avtaleinngåelse. På bakgrunn av disse forholdene har flertallet kommet fram til at utleieren her la opp til å inngå avtale via fjernkommunikasjon, og at det ikke dreide seg om en «ekstraservice».

Vilkåret om organisert ordning for utleie er dermed oppfylt, og det foreligger et «fjernsalg» (fjernutleie). Reglene i angrerettloven kommer til anvendelse.

Angrefristen

Forbrukeren har rett til å gå fra avtalen ved å gi melding til den næringsdrivende før utløpet av angrefristen, jf. angrerettloven §§ 20 og 21.

Normalt løper angrefristen ut 14 dager fra den dagen leieavtalen ble inngått, jf. angrerettloven § 21 første ledd. Dagen da avtalen inngås regnes ikke med i fristen, jf. § 6 første ledd. Det er imidlertid her sannsynlighetsovervekt for at utleieren ikke har gitt opplysninger om angreretten, jf. § 8 første ledd, jf. §§ 14 og 15. Angrefristen i denne saken er dermed 12 måneder og 14 dager fra 2. august 2015, jf. § 21 tredje ledd.

Utvalget må så ta stilling til hvilket tidspunkt leietakeren ga utleieren melding, ved en «*utvetydig erklæring*», om bruken av angrerett, jf. § 20 første og andre ledd.

En naturlig forståelse av ordlyden i § 20 er at det må fremgå klart av leietakerens melding at hun *ønsker å gå fra avtalen*. Det fremgår ikke uttrykkelig av bestemmelsen at leietaker må bruke ordet «*angrerett*» i meldingen. Utvalget anser at denne forståelsen er i samsvar med lovens system, fordi leietaker ikke nødvendigvis vet at han har en angrerett. Dette vil nettopp være tilfellet i saker som denne, hvor utleieren ikke på noe tidspunkt har opplyst om leietakers rett til å angre seg.

Leietakeren har lagt ved kopi av e-poster mellom partene. I e-posten fra leietakeren til utleieren, datert 2. september 2015 kl. 09.38, står det følgende:

«Hei, Jeg bekrefter med denne mailen at jeg ønsker å si opp hybelen min i [...] Trondheim grunnet personlige og helsemessige årsaker. Jeg er ikke lenger interessert i å bo der og er nødt til å flytte ut. Jeg håper vi kan få ordnet dette [...]».

Kl. 10.13 samme dag svarte utleieren at han bekreftet at oppsigelsen var mottatt, men at kontrakten går fram til august 2016.

E-posten fra leietakeren var utformet som en oppsigelse. Etter utvalgets syn må imidlertid e-posten fra leietakeren ses i sammenheng med den øvrige kommunikasjonen mellom partene. Utvalget finner at det er klar sannsynlighetsovervekt for at utleieren visste at leietakeren hadde oppgitt leieforholdet ved å flytte fra hybelen, og til Oslo, rundt den 1. september 2015. Utvalget har derfor kommet fram til at leietakeren, den 2. september 2015, ga utleieren en utvetydig erklæring om bruk av angreretten innen angrefristen, jf. angrerettloven § 20 første, andre og tredje ledd, jf. § 21 tredje ledd.

Virkningene av angreretten

Ved leietakerens bruk av angreretten, her 2. september 2015, faller partenes forpliktelser til å oppfylle avtalen bort, jf. angrerettloven § 23. § 26 inneholder i tillegg noen særlige bestemmelser når angreretten brukes ved avtaler om levering av tjenester. Utvalget legger til grunn at leietakeren, ved innflytting, ba om at tjenesten skulle begynne, slik at § 26 kommer til anvendelse.

Det følger av § 26 andre ledd bokstav a at leietakerens betalingsplikt faller bort når utleieren ikke har gitt opplysninger i samsvar med angrerettloven § 8 første ledd bokstav h og j. Som nevnt tidligere i dette vedtaket, ga utleieren aldri disse opplysningene. Betalingsplikten har dermed falt bort.

Leietakeren har ikke fremmet krav om tilbakebetaling av betalt leie for august 2015. Bortfallet av leietakerens betalingsplikt innebærer i denne saken at utleieren ikke har krav på betaling av leie eller erstatning for leietap i perioden 1. september 2015-1. august 2016. Husleietvistutvalget tar ikke stilling til om leietakers plikt til å betale faller helt bort i tilfeller der leietakeren har bodd i boligen i lengre tid.

Konklusjon

Leietakeren gis medhold i at hennes plikt til å betale falt bort på grunn av angrerett. Utleieren gis derfor ikke medhold i kravet om skyldig leie/leietap for perioden 1. september 2015-1. august 2016.

På bakgrunn av konklusjonen, tar ikke utvalget stilling til hvilket tidspunkt leietakerens plikt til å betale opphører eller opphørte i henhold til leieavtalens bestemmelser om oppsigelse.

Mindretallets dissens

Utvalgets *mindretall*, utvalgsmedlem John S. Schistad, mener at avtalen er gjennomført på basis av fjernkommunikasjonsmidler, men oppfatter at vilkåret om organisert ordning ikke er oppfylt. Slik mindretallet ser det må annonsenettstedet FINN.no/Hybel.no oppfattes som en markeds plass for å stifte kontakt mellom tilbydere og etterspørrere. Annonsenettstedet har i seg selv ingen funksjonalitet for selve gjennomføringen av leieavtalen. Den aktuelle nettannonsen som har dannet grunnlaget for den inngåtte leieavtalen, dirigerte heller ikke boligsøkende til et slikt system. Etter mindretallets syn fremstår dessuten den kommunikasjonen som har versert mellom partene som for vilkårlig til å være del av en «*organisert ordning*», slik mindretallet oppfatter lovens vilkår. Mindretallet ser det vanskelig å bygge på at utleier ikke skulle ha et ønske om å treffe leietakeren før leieavtale inngås.

Dette trekker i retning av at det i dette tilfellet dreier seg om en «*ekstraservice*» og derved ikke en organisert ordning.

Leie av bolig reguleres etter husleieloven som egen spesiallov, med egne regler om oppsigelsesadgang m.v. Som markeds plass for leieboliger har nettstedene i vesentlig grad erstattet den funksjonen som rubrikkannonsene i papiraviser tidligere hadde. Riktig nok er det i angrerettloven ikke gitt unntak for lovens virkeområde hva gjelder leie av bolig. Mindretallet merker seg også at anvendelse av angrerettsreglene ikke synes utbredt i leiemarkedet. Anvendelse av angrerett i husleietilfeller vil kunne skape reserverasjoner blant utleiery mot å leie ut til innflyttere og andre som ikke har anledning til å dra på visning. Dette vil kunne være til ugunst for de forbrukere angrerettloven er ment å beskytte. På bakgrunn av disse hensyn mener mindretallet at vilkåret om «*organisert ordning*» ikke må tolkes for vidt.

Mindretallet oppfatter også at regelen i § 26 andre ledd bokstav a kan være problematisk. Slik den står medfører den at leietakerens betalingsplikt faller bort når utleieren ikke har gitt opplysninger i samsvar med angrerettloven § 8 første ledd bokstav h og j, selv om leietakeren har benyttet boligen i lengre tid. Etter mindretallets syn tilsier denne bestemmelsen at vilkåret om «*organisert ordning*» ikke tolkes så vidt som flertallet gjør.

IV Konklusjon

Husleietvistutvalget i Sør- og Nord-Trøndelag har truffet vedtak med slik

slutning

- 1. B frifinnes for B AS sitt krav om leiebetaling.*

Oppfyllelsesfristen er 14 dager fra vedtaket er forkynt.

Vedtaket er avsagt under dissens. Flertallet består av saksleder Kjetil Riis og utvalgsmedlem Gard S. G. Lyng. Mindretallet består av utvalgsmedlem John S. Schistad.

Trondheim, 13.01.2016

John S. Schistad

Kjetil Riis

Gard S. G. Lyng

Vedtaket forkynnes for partene. Partene har selv ansvaret for gjennomføringen av oppgjøret.

Eventuelt depositum kan gjøres opp, jf. husleieloven § 3-5 sjette ledd.

Informasjon om adgangen til å bringe saken inn for tingretten vedlegges.

Overprøving av Husleietvistutvalgets vedtak

Dersom du ønsker en overprøving av Husleietvistutvalgets vedtak, kan du bringe saken inn for tingretten. Partenes adgang til å få vedtaket overprøvd følger av forskrift om Husleietvistutvalget § 10 og § 14 fjerde avsnitt siste setning.

Fristen for å bringe saken inn for tingretten er én måned fra den dagen vedtaket ble forkynt.

Saken bringes inn for den tingretten som dekker området der hvor leieobjektet ligger. Alternativt kan den bringes inn for tingretten der hvor saksøkte (motparten) bor. Dersom saksøkte er en virksomhet kan saken anlegges i tingretten der virksomhetens hovedkontor ligger.

Saken settes fram for tingretten ved at du inngir en stevning. Stevningen er brakt inn til rett tid når den er postlagt innen utløpet av fristen.

Vedtaket skal oversendes tingretten sammen med stevningen. I tillegg må du opplyse om hvilken endring du krever og hva du mener er feil ved vedtaket. Dersom du ikke har prosessfullmektig kan du sette fram stevningen muntlig ved at du møter personlig ved tingretten. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater inngir muntlig stevning.

Dersom du kun ønsker en overprøving av sakskostnadsavgjørelsen, kan du sette fram *anke* til tingretten innen en måned etter at vedtaket ble forkynt. Anken settes fram på samme måte som en stevning, slik det er beskrevet ovenfor.

Oppgjør i henhold til vedtak eller forlik i Husleietvistutvalget

Dersom Husleietvistutvalgets vedtak ikke bringes inn for tingretten, er vedtaket bindende for partene. Et forlik er bindende for partene straks det er inngått. Dersom en part er pålagt en handlings- eller betalingsplikt skal denne parten oppfylle denne plikten innen en fastsatt oppfyllelsesfrist.

Oppfyllelsesfrist

Oppfyllelsesfristen er fastsatt i vedtaket eller forliket. Normalt er fristen for oppfyllelse av Husleietvistutvalgets vedtak to uker fra vedtaket er forkynt for partene.

Hvordan gjennomføres oppgjøret?

Partene har selv ansvar for å gjennomføre oppgjøret. Dersom utleieren har fått medhold i et pengekrav, kan utleieren fremme krav om betaling fra et eventuelt depositum etter at avgjørelsen er blitt bindende (rettskraftig). Ellers skal den part som er pålagt å foreta en handling eller å betale et beløp, uoppfordret sørge for at dette blir gjort innen fristen.

Motregning

Dersom to parter er pålagt å betale hvert sitt beløp til hverandre, kan beløpene motregnes. Partenes krav vil da være oppgjort så langt de dekker hverandre.

Hva hvis oppgjør ikke skjer frivillig?

Hvis oppgjør ikke blir foretatt innen fristen, kan den som er begunstiget i vedtaket eller forliket sette fram en begjæring om tvangsfullbyrdelse for namsmannen. I de store byene har namsfogden som en av sine oppgaver å være namsmann. Utenfor de store byene er det lensmannen som er namsmann. Se www.politiet.no

Renter

Dersom en part i et vedtak eller forlik er pålagt å betale lovens forsinkelsesrente, må partene selv regne ut beløpet. Ved tvangsinndrivelse kan det tenkes at namsmannen er behjelpelig med dette. Rentesatsen kan etter forsinkelsesrenteloven § 3 endres den 1. januar og 1. juli hvert år. Det er enkelt å regne ut rentebeløpet ved hjelp av en rentekalkulator. På Husleietvistutvalgets hjemmeside, www.htu.no, finner man link til en rentekalkulator under hovedpunktet *Kalkulatorer*.