

AVGJØRELSE I HUSLEIETVISTUTVALGET

Sak 2013/371

Dato: 14.11.13

Utvalget: Saksleder Ellen Strømmodden, Tone Krange, Lisbet Bjone

Klager: A
Prosesfullmektig: Advokat Marius A. Rød v/adv. flm. Ola N. Rundfloen

Innklaget: B

Eiendom: X, 0284 Oslo

Sammendrag

Saken gjelder utleierens krav etter leieforholdet opphørte ved utkastelse, om betaling av skyldig leie/leietap, strøm, kabel-TV/internett, TV-lisens, utkastelsesgebyr, vasking, maling av vegger, og diverse skader på inventaret. Leieren ga ikke tilsvarende svar, og bestred dermed ikke utleiers krav eller saksfremstilling eller godtgjorde å ha betalt ved kvittering. Utvalget la til grunn at leieren ikke hadde betalt de avtalte ytelser, ikke hadde ryddet/rengjort, og ved hard bruk hadde påført vegger og inventar en del skader. HTU ga derfor utleier medhold i kravet om skyldig leie/leietap, vasking og erstatning for de fleste skadekrav, men erstatningen ble for en del nedsatt da det anførte tap ikke var godtgjort. Kravet om betaling for Get-abonnementet ble det gitt medhold i fordi det var godtgjort en selvstendig tilleggsavtale om betaling av dette aksessorium. Kravene om TV-lisens og erstatning for hagemøbler, garderobeskap og lenestol ble det likevel ikke gitt medhold i. Kravet om erstatning for utgifter ved utkastelsen kunne Husleietvistutvalget ikke ta stilling til fordi det bare er namsmannen som kan avgjøre sakskostnadskrav i sak han har, jf. tvangsl. § 3-1, men utvalget kunne medta det av namsmannen tilkjente beløp i slutningen.

Saksgang

Klage av 12.06.13 ble mottatt av Husleietvistutvalget (HTU) den 13.06.13. Da forkynning ikke lyktes ved HTUs brev av 03.07.13 eller ved stevnevitnet 20.08.13, ble klagen forkynt for innklagede den 31.10.13 ved oppslag i Norsk Lysningsblad og dagspressen 20.09.13 jf. domstol. § 181. Tilsvarende fristen utløp 01.11.13, men innklagede har ikke inngitt tilsvarende svar. Saken avgjøres derfor uten meklingsforhandling etter *Forskrift om husleietvistutvalget, Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag (HTU-forskriften)* § 8 på grunnlag av sakens dokumenter. Det er ikke opplyst eller sannsynliggjort at innklagede har hatt gyldig grunn for sin passivitet og innklagede er gjort kjent med at avgjørelse kan bli fattet på grunnlag av klagerens fremstilling dersom tilsvarende svar ikke mottas, jf. HTU-forskriften § 8 tredje ledd.

Leieavtalen

Leiekontrakt ble inngått 07.05.12 mellom klageren som utleier og innklagede som leier og gjaldt en delvis møblert leilighet. Kontrakten startet 01.07.12 og løp til opphør 30.06.13. Det var ikke avtalt at det ikke skulle være oppsigelsesadgang, jf. § 9-2 første ledd. Leien var kr 12 500,- per måned til forfall forskuddsvis den 1. i hver måned. Depositumet var avtalt til kr 35 000,-.

Det fremgår også av kontrakten at leien ikke inkluderer strøm, kabel-TV eller internett-tilkobling, men at leieren kan overta gjeldende abonnement på dette etter nærmere avtale. Noen slik skriftlig avtale er ikke fremlagt.

Klageren har i det vesentlige anført

Saken gjelder krav om betaling av utestående husleie, og erstatning som følge av vesentlig betalingsmislighold og hærverk.

Allerede fra november 2012 begynte leieren å betale husleien for sent. I tillegg ble utgifter til kabel-TV og strøm betalt 1 måned for sent, og da kun med halvparten av det skyldige beløp. Husleien for desember ble deretter betalt i henhold til kontrakten. I januar 2013 kom betalingen fra leieren i 2 omganger, hvorav den første delen kom 21 dager for sent og det resterende 29 dager for sent. For februar 2013 og utover har leieren ikke betalt noen form for husleie til utleier.

Grunnet leierens manglende betaling sendte utleier den 27.02.13 varsel om oppsigelse, heving og tvangsfullbyrdelse, jf. tvbl. § 4-18. Utestående var på dette tidspunkt kr 15 790,-. Leieren bestred ikke at leien for februar og mars ikke var betalt, men mente at utleier måtte akseptere betaling på et senere tidspunkt. Utleier aksepterte ikke dette.

Leieren betalte ikke, og utleier begjærte derfor 13.03.13 fravikelse. Fravikelsen ble gjennomført 14.05.13. Leieren har erkjent samtlige forhold, men velger konsekvent ikke å betale for verken leie, strøm, kabel-TV eller internett. Utleier sa derfor opp kabel-TV og internett på adressen. Oppsigelsestiden fra *Get* var på 2 måneder, slik at utleier har måttet betale dette for april og mai 2013. Selv om leieren er fraveket, er han forpliktet til å betale leie for den kontraktsfestede tid som gjenstår av leieforholdet, jf. kontraktens § 13 siste ledd.

Utleier måtte rydde og vaske grundig etter fravikelsen. Jobben var svært tidkrevende. Videre har leieren stått for betydelige skader og hærverk i leiligheten. Blant annet er vegger og gulv skrappt opp, brannvarsleren er slått i stykker med en hammer, og flere møbler er skadet og ødelagt. Utleier har måttet sparkle, male og utbedre en rekke vegger i leiligheten. Basert på materialkostnader og timebruk, samt hva det eventuelt vil koste å leie inn profesjonelle håndverkere, er tapet skjønnsmessig satt til kr 13 000,-.

Ved henvendelse fra utleier med spørsmål om forholdet rundt brannvarsleren, ble utleieren bedt om å sette dette på «regningen».

Skjenken hadde en anslått verdi på kr 4 000,- da leieren flyttet inn. Nypris på tilsvarende er kr 6 995,- hos *Living*. I etterkant av fravikelsen har det vist seg at samtlige skuffer er ødelagt. Lukkemekanismene fungerer ikke lenger som forutsatt, og skuffene kan ikke brukes. Det anslås at skjenken maksimalt har en verdi på kr 1 000,- i sin nåværende tilstand. Utleier er således påført et tap på minimum kr 3 000,- i forhold til anslått verdi ved inngåelse av leiekontrakten.

Hagemøblene har vist seg å ha skader, blant annet er rottingen ødelagt flere steder. I tillegg er de tilhørende putene ødelagte, ved at det har utviklet seg muggsopp flere steder trolig fordi leieren har latt putene ligge ute i regnvær. Nypris per pute er kr 498,-.

Nypris på tilsvarende lenestol er i dag kr 12 995,- hos *Living*. Leieren har påført stolen betydelige skader i form av rifter og øvrige ødeleggelser i skinnen. Utleier har etter å ha lagt stolen for salg på *Finn.no* mottatt et bud på kr 5 000,-. Tapet anslås derfor til kr 3 000,-.

Nypris på skinnstolene er kr 899,- hos *Living*. Leieren har uten tillatelse benyttet en av stolene som TV-bord. Dette har påført permanente merker og skader i skinnen, som ikke lar seg utbedre uten å pådra kostnader som overstiger stolens verdi. Tapet utgjør kr 800,-.

Spisebordet ble påført både riper, vannskader og pulverrester. Bordet kostet kr 6 000,- nytt. Verdien er redusert med minst kr 2 000,-.

Salongbordet er påført uforholdsmessige slitasjeskader, og i tillegg er bordstammen skrappt opp en rekke steder. Nypris på bordet er kr 2 795,- hos *Skeidar*. Det anslås at leieren har påført bordet et verdiminus på minst kr 1 500,-.

Platen foran på oppvaskmaskinen har bøyd seg og løsnet. Trolig er skaden forårsaket ved at leieren har sparket eller behandlet oppvaskmaskinen for hardt. Kostnader ved innkjøp og montering anslås til kr 2 000,-.

Garderobeskapet er av typen IKEA Pax. Det var vist seg at både stammen og en hylle i skapet er ødelagt av innklagede. Skapet kan dermed ikke lenger benyttes som tiltenkt, og utleier må kjøpe et nytt skap.

Kravet spesifiseres som følger:

Get desember	kr	578,-
Strøm desember	kr	690,-
Get januar	kr	578,-
Strøm januar	kr	1 372,-
Husleie februar	kr	12 500,-
Get februar	kr	578,-
TV-lisens	kr	1 200,-
Strøm februar	kr	1 411,-
Get februar	kr	578,-
Husleie mars	kr	12 500,-
Strøm mars	kr	880,-
Get mars	kr	578,-
Strøm april	kr	1 339,-
Husleie april	kr	12 500,-
Get april	kr	578,-
Husleie mai	kr	12 500,-
Strøm mai	kr	526,-
Get mai	kr	578,-
Husleie juni	kr	12 500,-
Låsesmed	kr	4 000,-
Hærværk brannalarm	kr	5 284,-
Utbedring av vegger mv.	kr	13 000,-
Vaskekostnader	kr	3 500,-
Skade på skjenk	kr	3 000,-
Rettsgebyr	kr	3 526,-
Skade på hagemøbler	kr	4 000,-
Skade på lenestol	kr	3 000,-
Skade på skinnstol	kr	800,-
Skade på bord	kr	2 000,-
Skade på sofa	kr	3 000,-
Skade på bord	kr	2 000,-
Skade på oppvaskmaskin	kr	2 000,-
Skade på garderobeskap	kr	2 000,-
Ødelagt tørkestativ	kr	500,-
Skade hengsler kjøkkenskap	kr	500,-
Skade overmadrass	kr	1 200,-
<u>Sum uten depositum</u>	<u>kr</u>	<u>127 274,-</u>
26.06.13: Låsesmed frafalles -	kr	4 000,-
07.08.13: Depositum til fratrekk	kr	25 000,-
=	kr	97 774,- [trolig skrivefeil for kr 98 274,-]

I tillegg til ovennevnte kreves det dekket sakskostnader for bistand av advokat og forsinkelsesrenter på beløpet.

Klageren har med forbehold om ytterligere presisering, anførsler og bevis nedlagt slik justert

Påstand:

1. B dømmes til å betale kr 97 774,- til A, med tillegg av lovens rente fra forfall til betaling skjer.
2. A tilkjennes sakens omkostninger.

Husleietvistutvalgets vurdering og konklusjon

Leieforholdet reguleres av partenes leieavtale og lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr 17.

Husleie/leietap, kr 62 500,- (kr 12 500,- for 01.02.13 til og med 30.06.13)

1. Husleie februar kr 12 500,-
2. Husleie mars kr 12 500,-
3. Husleie april kr 12 500,-
4. Husleie mai kr 12 500,-
5. Leietap juni kr 12 500,-

Det følger av kontrakten at leieforholdet startet 01.07.12 og at innklagede plikter å betale leie med kr 12 500,- per måned. Utleier har fremlagt en utkastelsesprotokoll av 16.05.13 hvor det fremgår at leieren ble kastet ut 14.05.13 grunnet misligholdt husleie, og at hans innbo ble lagret i boden. Videre har utleier fremlagt fotos som viser at leieren etterlot seg en del innbo og løsøre. Innklagede har ikke inngitt tilsvarende svar og dermed ikke bestridt kravet eller klagerens fremstilling eller godtgjort å ha betalt, for eksempel ved å fremlegge kvittering. Utvalget legger dermed til grunn at leieren ikke som opplyst ikke har betalt avtalt leie, at utleier måtte klargjøre leiligheten før ny utleie og at utleier derved har lidt et leietap som anført.

Husleietvistutvalget gir derfor klageren medhold i kravet om skyldig leie med kr 62 500,-.

Da for leiekravet for juni med kr 12 500,- er et krav om erstatning for leietap som renteberegnes etter en annen regel enn husleie, medtas denne delen av kravet i slutningens punkt om erstatning.

Strøm, kr 6 218,- (01.12.12 til og med 30.05.13)

1. Strøm desember kr 690,-
2. Strøm januar kr 1 372,-
3. Strøm februar kr 1 411,-
4. Strøm mars kr 880,-
5. Strøm april kr 1 339,-
6. Strøm mai kr 526,-

Det er tillatt å avtale at leieren skal betale tillegg for forbruk av strøm, jf. § 3-4. Det fremgår av kontrakten at leien ikke inkluderer strøm, men at leieren kan overta gjeldende abonnement på dette etter nærmere avtale. Utleieren har opplyst at det ble inngått muntlig avtale om at leieren overtok utleiers abonnement på strøm, kabel-TV og internett. Videre at utleier betalte for strøm, kabel-TV og internett, og deretter fikk innbetalinger fra innklagede. Det er opplyst at dette ble praktisert de 6 første månedene av leieforholdet. Leieren må ha brukt strøm. Han har ikke inngitt tilsvarende svar og dermed ikke bestridt kravet eller klagerens fremstilling eller godtgjort å ha betalt, for eksempel ved å fremlegge kvittering. Kravet overstiger ikke det som må påregnes for forbruk av strøm. Etter en konkret helhetsvurdering legges kravet til grunn som godtgjort.

Husleietvistutvalget gir derfor klageren medhold i kravet om betaling av strøm med kr 6 218,-.

Kabel-TV/internett, kr 4 046,- (Get-abonnement desember 2012 til og med mai 2013)

1. Get desember kr 578,-
2. Get januar kr 578,-
3. Get februar kr 578,-
4. Get februar kr 578,-
5. Get mars kr 578,-
6. Get april kr 578,-
7. Get mai kr 578,-

Av § 3-7 om «forbud mot andre ytelser» følger det at det ikke vil være adgang til å avtale at leieren skal betale tillegg til husleien for kabel-TV og internett. Slik saken er opplyst for utvalget, fremgår det imidlertid at avtalen inngikk en fra leieavtalen selvstendig avtale om at leieren skulle dekke kostnadene for abonnementet, da han ønsket å ha kabel-TV og internett. Avtalen anses som et aksessorium til leieavtalen. Utgiften tilsvarer Gets Large-abonnement. Innklagede har ikke inngitt tilsvar og dermed ikke bestridt kravet eller klagerens fremstilling eller godtgjort å ha betalt, for eksempel ved å fremlegge kvittering. Etter en konkret helhetsvurdering legger utvalget til grunn som tilstrekkelig sannsynliggjort både at det er inngått en slik avtale og at leieren ikke har betalt kostnadene ved abonnementet han har brukt slik som forutsatt.

Husleietvistutvalget gir derfor utleier medhold i betaling av Get-abonnement med kr 4 046,-.

TV-lisens, kr 1 200,-

1. TV-lisens kr 1 200,-

Det fremgår ikke av leiekontrakten noen lovlig avtale om at leieren skal dekke utgifter til TV-lisens til utleieren.

Husleietvistutvalget gir derfor utleier ikke medhold i kravet om betaling av TV-lisens.

Erstatning

Av kontraktens punkt 14 følger det at boligen med tilbehør ved tilbakeleveringen skal være ryddet, rengjort og i samme stand som da han overtok den. Det følger av husll. § 10-3 annet ledd at hvis boligen er i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 10-2, kan utleieren kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Av husll. § 10-3 tredje ledd følger det at utleieren kan kreve erstatning for annet tap som følge av leierens mislighold, og av syvende ledd at utleieren i alle tilfeller kan kreve erstatning dersom misligholdet eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra leierens side. Erstatningen skal i tilfelle tilsvare utleierens økonomiske tap, jf. husll. § 10-3 syvende ledd annet punktum, jf. § 2-14. Klageren må godtgjøre at vilkårene er oppfylt. Tvil må gå ut over klageren.

1. Vaskekostnader kr 3 500,-

Utleier har fremlagt en utkastelsesprotokoll av 16.05.13 hvor det fremgår at leieren ble kastet ut 14.05.13, samt fotos av leiligheten med etterlatt inventar i uvasket stand. Innklagede har ikke inngitt tilsvar og dermed ikke bestridt kravet eller klagerens fremstilling. Utvalget legger derfor til grunn som sannsynliggjort at utleieren måtte rydde og vaske etter leieren. Videre har utleier fremlagt en kvittering fra juni 2013 for rengjøring med kr 3 500,-. Det krevde erstatningsbeløp overstiger ikke det som må påregnes.

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i erstatning for rengjøring med kr 3 500,-.

2. Utbedring av vegger mv. kr 13 000,-

Det følger av kontrakten § 14 at leieren plikter å tilbakelevere leiligheten i samme stand og at herunder skal alle mulige skader i vegger eller tak som følge av oppheng av bilder eller andre gjenstander eller er gjort av andre årsaker skal være utbedret, slik at alle flater er hele og med samme farge som ved innflyttingen. Partene har dermed i kontrakten avtalt en strengere vedlikeholdsplikt enn det som følger av § 5-3.

Utleier har fremlagt fotos av en liten flekk på en vegg, av noen få riper i malingen på vegger, av noen små røde merker i veggmalingsen (som kan være ketchup slik det også der ut til at komfyren har ketchupsøl), samt et par små merker i taket. Innklagede har ikke inngitt tilsvar og dermed ikke bestridt kravet eller klagerens fremstilling. Utvalget legger dermed til grunn at leieren har forårsaket flekkene. Ut fra bildene kan utvalget imidlertid ikke se hvor mange vegger det dreier seg om.

Utleier har for øvrig ikke godtgjort å ha hatt en utgift/tap av den størrelse som anført. Det krevde erstatningsbeløp overstiger det som ut fra det dokumenterte skadeomfanget må påregnes. Utvalget fastsetter derfor erstatningen skjønnsmessig med utgangspunkt i at utleier maler selv, da ikke annet er godtgjort.

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i erstatning for rengjøring med kr 3 000,-.

3. Skade hengsler kjøkkenskap kr 500,-

Utleier har fremlagt foto av en ødelagt hengsel i kjøkkenskap. Utgiften anses ikke å overstige det som er påregnelig for å bringe forholdet i orden.

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i kravet med kr 500,-.

4. Hærverk brannalarm kr 5 284,-

Utleier har fremlagt et brev av 05.06.13 fra borettslaget til utleier hvor det fremgår at styret ved skifte av brannalarmsentral ble gjort oppmerksom på at detektoren i to leiligheter var frakoblet og at det dreier seg om «hærverk på detektor». Videre har utleier fremlagt en faktura av 24.06.13 fra OBOS for elektriske arbeider for kr 5 284,- fra leverandøren. Leieren har ikke bestridt kravet. Utvalget legger kravets eksistens og omfang til grunn som godtgjort.

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i erstatning for brannalarm med kr 5 284,-.

Skader på inventar

Det er til leiekontrakten fremlagt en inventarliste av 01.07.12 som er signert av begge parter, og som nevner alt inventaret unntatt oppvaskmaskinen og tørkestativet. Utleier har imidlertid fremlagt foto av en overmadrass, en Miele oppvaskmaskin og et brukket tørkestativ. Innklagede har ikke inngitt tilsvar og dermed ikke bestridt kravet eller klagerens fremstilling. Utvalget legger dermed til grunn at samtlige av de gjenstander det er krevd erstatning for, medfulgte leieforholdet.

Utleier har ikke fremlagt kvitteringer e.l. for at han har pådratt seg utgifter slik han har krevd erstatning for. I inventarlisten er inventaret det er krevd erstatning for er verdsatt slik ved leieforholdets begynnelse: Bord kr 2000,- (skadet), 6 stoler kr 800,-, sofa kr 15 000,-, stol kr 10 000,-, bord kr 1 000,-, skjenk kr 4 000,-, garderobeskap kr 2 000,- (skadet), hagemøbler kr 10 000,-, kjøll hvitevare kr 3 000,-.

5. Skadet overmadrass kr 1 200,-

Utleier har fremlagt foto av blodflekker på en overmadrass. Leieren har ikke bestridt kravet. Utgiften anses ikke å overstige det som må påregnes i tilsvarende tilfelle.

Husleietvistutvalget gir derfor utleier medhold i erstatning for overmadrass med kr 1 200,-.

6. Skade på bord kr 2 000,-

7. Skade på bord kr 2 000,-

Utleier har opplyst at spisebordet ble påført både riper, vannskader og pulverrester, mens stuebordet er påført uforholdsmessige slitasjeskader. Utleier har fremlagt foto av spisebordet som ser svært slitt, ripete og flekkete ut av det som kan se ut som stearin, proteinpulverrester og søl. Videre er det fremlagt foto som viser antydning til litt slitasje på stuebordets ramme. Utvalget kan ikke se at nærbildet av bordflaten gjelder mer enn ett bord, men det er fremlagt foto av stuebordet med en mengde ting som flasker mv. på hvor bordet generelt ser litt slitt ut og utvalget finner det sannsynlig at også dette bordet har vært utsatt for hard bruk.

Utleier har ikke godtgjort å ha hatt et tap av denne størrelse, og utvalget må derfor fastsette erstatningen skjønnsmessig.

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i erstatning med kr 3 000,-.

8. Skade på skinnstol kr 800,-

Utleier har fremlagt foto av slitasjemerker på en stol som kan passe med at leieren har satt et TV på stolen. Tapet overstiger ikke det som må påregnes for en slik stol.

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i erstatning med kr 800,-.

9. Skade på sofa kr 3 000,-

Utleier har fremlagt foto av en sofa og av slitasje/riper på sofaens armlene. Etter en konkret helhetsvurdering med vekt på den harde bruk leiligheten ser ut til å ha vært utsatt for, legger utvalget til grunn som sannsynlig at det er leieren som har påført ripene.

Utleier har ikke ved kvittering e.l. godtgjort å ha lidt et tap av denne størrelse, og utvalget må derfor fastsette erstatningen skjønnsmessig. Utvalget mener de dokumenterte ripene er såpass små og at de muligens kan avhjelpes noe ved behandling, slik at det er mest naturlig å fastsette erstatning for verdiforringelsen, eventuelt for behandling.

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i erstatning for sofa med kr 1 500,-.

10. Skade på skjenk kr 3 000,-

Utleier har fremlagt et nærfoto av skjenkens innside – det kan være fra innsiden av en skuff - med noe som se ut som et lite hull for ledning e.l. Fotoet er ikke egnet til å godtgjøre at hele skjenken eller alle dens skuffer er ødelagt eller at det har påløpt et tap som nevnt. Utvalget kan imidlertid legge til grunn at en skuff er skadet og at skjenken derved har blitt verdiforringet.

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i erstatning for skade på skjenk med kr 400,-.

11. Skade på oppvaskmaskin kr 2 000,-

Utleier har fremlagt foto av en Miele oppvaskmaskin hvor fronten synes løsnet. Utvalget legger til grunn at skaden mest sannsynlig ikke var der ved leieforholdets inngåelse, og at skaden er slik at det etter forholdene er mest regningsssvarende å bytte ut med en annen brukt oppvaskmaskin. Da utleier ikke har godtgjort et slikt tap, fastsettes erstatningen skjønnsmessig.

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i erstatning for oppvaskmaskin med kr 2 000,-.

12. Ødelagt tørkestativ kr 500,-

Utleier har fremlagt foto av et knekt tørkestativ, og utvalget legger til grunn at leieren er ansvarlig for skaden.

Utleier har ikke ved kvittering e.l. godtgjort å ha hatt et tap av denne størrelse, eller godtgjort at det dreier seg om et spesielt kostbart tørkestativ. Utvalget fastsetter dermed erstatningen skjønnsmessig.

Husleietvistutvalget gir derfor utleier medhold i erstatning for tørkestativet med kr 250,-.

13. Skade på hagemøbler kr 4 000,-

Utleier har ikke fremlagt noe som kan godtgjøre at leieren har ødelagt hagemøbler eller at det har påløpt et tap som nevnt. Husleietvistutvalget gir derfor utleieren ikke medhold i kravet.

14. Skade på garderobeskap kr 2 000,-

Utleier har fremlagt fotos av garderobeskapet, men det er ikke mulig for utvalget å se at skapet er skadet som beskrevet og at derved har påløpt et tap som anført. Utvalget kan dermed ikke anse kravet tilstrekkelig godtgjort.

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren ikke medhold i kravet.

15. Skade på lenestol kr 3 000,-

Utvalget kan ikke se at kravet er tilstrekkelig godtgjort verken med hensyn til eksistens eller omfang.

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren ikke medhold i kravet.

16. Rettsgebyr kr 3 526,-

Selv om utleieren har hatt utgifter til gebyr mv. i forbindelse med en utkastelsessak, kan Husleietvistutvalget ikke ta stilling til et slikt krav, fordi det i tilfelle er namsmannen som må tilkjenne eventuelle saksomkostningskrav i en utkastelsessak han har, jf. tvangsl. § 3-1. Vanligvis har namsmannen tatt stilling til saksomkostningskrav i rettsboken for utkastelsesforretningen. Utleier har i denne saken fremlagt en utkastelsesprotokoll av 16.05.13 hvor det fremgår at namsmannen har tilkjent kr 3 526,- i utkastelsessaken.

Husleietvistutvalget kan ta derfor ta med det av namsmannen tilkjente beløp i slutningen.

Renter

Klageren har krevd rente.

Husleie

Etter forsinkelsesrenteloven (rl.) § 2 første ledd annet punktum kan rente kreves fra den enkelte leiertermins forfall. Husleietvistutvalget gir derfor klageren medhold i den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente på de enkelte skyldige husleibeløp fra den enkelte skyldige terminens forfall og til betaling skjer, jf. rl. § 3.

Erstatning

Det følger av rl. § 2 første ledd annet punktum at forsinkelsesrente ellers kan kreves fra 30 dager etter at fordringshaveren har sendt skyldneren skriftlig påkrav med oppfordring om å betale. Klageren har fremlagt et påkrav av 27.02.13 for leie, strøm, TV-lisens og *Get* ut februar, men har ikke fremlagt noe skriftlig påkrav til skyldneren om betaling som dekker de erstatningskrav det er gitt medhold i. Forliksklage og prosesskriv regnes i rettspraksis som betalingsoppfordring, og klage for Husleietvistutvalget må likestilles med forliksklage. Rente beregnes således fra 30 dager etter klagen av 12.06.13 ble forkynt for innklagede 31.10.13. Husleietvistutvalget gir derfor klageren medhold i kravet om rente av det tilkjente erstatningsbeløp fra 31.11.13 og til betaling skjer.

Rentekalkulator, se: www.htu.no

Saksomkostninger

Etter HTU-forskriften § 14, avgjør utvalget hvem som skal bære saksomkostnadene.

1. Saksbehandlingsgebyr, kr 860,-

Klageren har krevd dekket saksbehandlingsgebyret med kr 860,-. Ansvaret for gebyret for Husleietvistutvalget fordeles etter prinsippene i tvisteloven § 20-2, § 20-3 og § 20-4. Klageren har i hovedsak vunnet frem. Innklagede må derfor dekke klagers utgifter til behandlingsgebyr med kr 860,-.

2. Advokatkostnader

Etter HTU-forskriften § 14 kan den som har vunnet saken fullstendig også tilkjennes andre kostnader (enn gebyret) som har vært strengt nødvendig for å vinne frem. Advokatutgifter anses bare strengt nødvendige, hvis motparten har engasjert advokat, og det ville virke urimelig ikke å refundere kostnadene. Leieren har ikke engasjert advokat. Utleieren har ikke vunnet fullstendig, utleierens advokat har ikke fremlagt omkostningsoppgave, eventuelle slike utgifter anses ikke strengt nødvendig for å vinne frem og det vil heller ikke virke urimelig ikke å refundere disse. Husleietvistutvalget gir derfor ikke medhold i kravet.

Husleietvistutvalgets avgjørelse av kostnadsfordelingen kan bringes inn for tingretten innen en måned etter at avgjørelsen er forkynt.

Slutning

Avgjørelsen er enstemmig og Husleietvistutvalget har truffet vedtak med slik

Slutning

1. B tilpliktes å betale skyldig leie med kr 50 000,-, med tillegg av rente etter lov av 17.12.76 nr 100 om renter ved forsinket betaling § 3 av de enkelte skyldige leiebeløp fra den enkelte termins forfall og til betaling skjer.
2. B tilpliktes å betale strøm (kr 6 218,-), Get-abonnementsutgifter (kr 4 046,-), erstatning for leietap (kr 12 500,-), samt erstatning for diverse skader (kr 21 684,-) med til sammen kr 44 448,-, med tillegg av rente etter lov av 17.12.76 nr 100 om renter ved forsinket betaling § 3 fra 31.11.13 og til betaling skjer.
3. B tilpliktes å betale den av namsmannen tilkjente erstatning for saksomkostninger med kr 3 526,-, med tillegg av rente etter lov av 17.12.76 nr 100 om renter ved forsinket betaling § 3 fra 31.11.13 og til betaling skjer.
4. B frifinnes for krav om betaling av TV-lisens, hagemøbler, garderobeskap og lenestol.
5. B tilpliktes å erstatte klagerens utgifter til gebyr for Husleietvistutvalget med kr 860,-, med tillegg av rente etter lov av 17.12.76 nr 100 om renter ved forsinket betaling § 3 fra avgjørelsens oppfyllelsesfrist og til betaling skjer.

Oppfyllelsesfristen er **to uker** fra avgjørelsen er forkynt. Partene har selv ansvaret for gjennomføringen av oppgjøret.

Husleietvistutvalgets vedtak kan bringes inn for tingretten innen en måned fra det er forkynt for partene, jf § 10 i *Forskrift om husleietvistutvalget, Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag* av 28. september 2000 nr 1020. Saken er etter dette avsluttet i Husleietvistutvalget.

Oslo, den 14.11.13

Tone Krange

Ellen Strømmodden

Lisbet Bjone