

## HUSLEIETVISTUTVALGET I OSLO OG AKERSHUS

### AVGJØRELSE

---

<b>Dato:</b>	21.05.15
<b>Sak nr:</b>	2015/036
<b>Utvalgets sammensetning:</b>	Saksleder Ellen Strømodden og utvalgsmedlemmene Jens Petter Bull og Christian Hellevang
<b>Klager:</b>	A (utleier)
<b>Prosessfullmektig for klager:</b>	Advokat Steinar Stenvaag
<b>Innklaget:</b>	B (leietaker)
<b>Leieobjektets adresse:</b>	X, 1473 Lørenskog
<b>Sammendrag:</b>	<p>Saken gjelder utleierens krav etter leieforholdet opphørte etter ca. 7 måneder etter at utleier fikk brev fra borettslaget om ulovlig fremleie, om betaling av skyldig leie samt erstatning for et toalett, en stoppekran, diverse vvs-arbeider på bad og kjøkken og en benkeplate. Leieren bestred alle krav med henvisning til at all leie var betalt kontant, at boligen var i dårlig stand og at skadene hadde vært der ved leieforholdets start. Utleier fremla bl.a. en rørleggerfaktura og en utkastelsesbegjæring fra flyttemåned som da kun viste til noe skyldig leie, erkjente at betaling skjedde kontant og at depositumet skulle avregnes. Utvalget fant det usannsynlig at leieren i løpet av så kort tid skulle ha gjort all denne skade, men at leiers manglende melding til utleieren om en lekkasje sannsynligvis hadde medført en litt større reparasjonskostnad. Videre viste en utregning at all leie måtte være dekket. Husleietvistutvalget ga derfor utleier medhold i en liten andel av skadekravet, men ikke i husleiekravet.</p>

---

## **Saksgang**

Saken ble brakt inn for Husleietvistutvalget ved klage av 13.01.15.

Klagen ble forkynt for innklagede den 29.01.15. I forkynningsbrevet ble innklagede bedt om å inngi tilsvar innen 2 uker etter forkynningsdatoen – det vil si innen 12.02.15. Det ble samtidig informert om at dersom tilsvar ikke blir gitt, vil saken kunne bli avgjort på bakgrunn av klagers framstilling.

Innklagede innga tilsvar ved brev av 12.02.15.

Partene hadde meklingsmøte 26.02.15 i Husleietvistutvalgets lokaler, men inngikk ikke forlik.

Partene fikk frist til 06.03.15 med å gi eventuelle ytterligere opplysninger og dokumentasjon. Siste skriv innkom 12.03.15 og ble oversendt til den annen part samme dag. Saken avgjøres på grunnlag av de faktiske opplysningene som går fram av saken, jf. forskrift om Husleietvistutvalget § 8 tredje avsnitt.

## **Leieforholdet**

Leiekontrakt ble inngått 01.12.13 mellom klageren som utleier og innklagede som leier, og gjaldt en 3-roms leilighet. Kontrakten startet 05.12.13. I kontrakten er det krysset av for at «*Avtalen kan ikke sies opp av noen av partene i den avtalte leieperioden*» uten at det i kontrakten er avtalt noen opphørsdato. Samtidig er det krysset av for at leieforholdet er en tidsbestemt avtale som løper til den blir sagt opp av en av partene, og at oppsigelsesfristen skal være 6 måneder til opphør ved utløpet av en måned.

Det er i ettertid fremlagt et skriv fra utleier hvor han etter at han mottok klage fra borettslaget vedrørende ulovlig fremleie, anfører overfor leieren at leiekontrakten gikk ut 01.06.14. Slik utvalget forstår saken gjelder det imidlertid utleie av en vanlig bolig uten forbehold, og det er da i utgangspunktet ikke adgang til å begrense leietiden til mindre enn 3 år, jf. § 9-3. Utvalget legger derfor i utgangspunktet til grunn at kontrakten i utgangspunktet løp fra 05.12.13 med en gjensidig oppsigelsesadgang med 6 måneders varsel, men at partene på bakgrunn av den oppståtte situasjon i ettertid har blitt enige om å avslutte leieforholdet sommeren 2014.

Leien var kr 13 000,- per måned til forfall forskuddsvis den 1. i hver måned. Partene synes enige om at forfall grunnet forsinket innflytting ble flyttet til den 20. i hver måned. Depositumet var kr 13 000,-.

## **Klagerens påstand og påstandsgrunnlag**

Klageren har i hovedsak gjort gjeldende:

Leieforholdet kom i stand fordi partene kjente hverandre. Leieren er en familie på 2 voksne og 3 barn. Det kom klager på leieren fra borettslaget. Innklagede flyttet ut og leverte nøkkel 30.07.14. Dette skjedde uten at leieren leverte noen konkret oppsigelse eller ga beskjed om dato for utflytting. På dette tidspunktet var leien for mai, juni og juli ubetalt. Depositum dekker mai, slik at 2 måneders leie kreves erstattet – pluss 1 ekstra oppsigelsesmåned. Dette gjelder kr 39 000,-, men da det er tvil om utflyttingsdatoen var innen dead-line 20.07.14 reduseres kravet til leie for juni og juli. Avtalen om 6 måneder gjøres av rimelighetshensyn ikke gjeldende. Det er et stort problem at betalingen har foregått kontant, men det er en del av klagers og innklagedes kultur (Ghana). Og begge parter må stå ansvarlige for at det ikke er laget kvitteringer.

Etter at borettslaget hadde utført kontroll, måtte toalett, stoppekran, og diverse mindre vvs-arbeider utføres. Tilsvarende måtte vvs-arbeider utføres på kjøkkenet, og utleier har siden måttet reparere benkeplaten, noe han har gjort selv. Reparasjonene har kostet kr 14 625,-. Når det gjelder ødeleggelsene på kjøkken og bad, er det også en vanskelig bevissituasjon. Men som det var ingen klager fra naboer i utleiers egen botid der, og det trekkes i retning av at bad og toalett var i orden – selv om det var en gammel installasjon. Det er grunn til å anta at en familie på 2 voksne og 3 barn representerer en stor belastning på en vanlig leilighet. Det er rimelig at de pålegges ansvar for en mindre del av reparasjonsomkostningene. De burde i henhold til leiekontrakten ha tatt ansvar for å melde eventuelle problemer til utleier. Det anføres at klager ikke ville ha fått behov for å tilkalle rørlegger med de kostnader det medfører på mange år, uten belastning og uaktsomhet fra leiernes side.

For en mer utfyllende framstilling av påstandsgrunnlaget vises det til utleierens klage.

Klageren har med forbehold om videre anførsler og bevis nedlagt slik justert

#### **påstand:**

1. B dømmes til å betale til A kr 26 000,- for ubetalt husleie og kr 4 000,- for reparasjon av bad, til sammen kr 30 000,-.
2. A tilkjennes sakens omkostninger med kr 3 000,- + mva.

#### **Innklagedes påstand og påstandsgrunnlag**

Innklagede har i hovedsak gjort gjeldende: Jeg må frifinnes fra alle krav.

Vi flyttet ikke inn før 20.12.13 fordi utleier bodde der og leiligheten ikke var klar. Derfor ble det avtalt at leien skulle betales forskuddsvis den 20. i hver måned. Den første husleien gjaldt altså for tidsperioden 20.12.13 til 20.01.14. Alle leier ble betalt kontant etter utleiers ønske. Han hadde ikke fått tillatelse fra borettslaget til å leie ut. I mai 2014 fikk utleier kr 12 000,- i kontant betaling. Se grunnlag for begjæring om fravikelse av 09.07.14. Her står det at utestående for mai var kr 1 000,- (20. mai – 20. juni). De resterende kr 1 000,- ble overlevert til utleier senere. Rett etter kontant betaling av husleie for perioden 20. mai til 20. juni kom brev til leietakerne om at kontrakten gikk ut 01.06.14. Etter at leieren fikk melding om at leien ikke var innbetalt, ba leieren om å få kontonummeret til utleier slik at leiebetalingene kunne spores. Utleier nektet imidlertid å oppgi sitt kontonummer til leieren. Videre hevdet han at han ikke var interessert i flere leier, han ville bare at leieren skulle flytte.

Leierne flyttet faktisk 20.07.14 etter å ha vasket ut leiligheten. Overtakelse fra utleier kom ikke i stand da utleier ikke hadde anledning til å komme fra jobben sin. Han ba om at nøkkel ble levert til arbeidsstedet sitt, men leierne var ikke informert om hvor dette var. Utleier var således varslet om at leiligheten var fraflyttet. Nøkkeloverlevering fant derfor sted på et senere tidspunkt – 30.07.14. Leieren mener at all husleie er betalt til og med 20.07.14, dersom depositumet regnes med som den siste husleien.

Når det gjelder lekkasjer på bad og kjøkken, samt toalett som rant, var disse feilene der når leieren flyttet inn i desember 2013. Utleier var klar over dette og lovet leieren å rette/reparere disse manglene snarest. Naboen i etasjen under hadde oppdaget lekkasjen før leierens innflytting og varslet styret i borettslaget om skadene. Borettslaget sendte en rørlegger for å befare skadene og varslet utleier, men skadene ble ikke reparert all den tid leieren disponerte leiligheten.

Innklagede har nedlagt slik

#### **påstand:**

1. Leietaker frifinnes for krav om manglende husleie. All leie inntil utflytting er betalt av leierne.
2. Leietaker frifinnes for krav om retting av skade på rør i kjøkken og badrom, samt toalett på kr 14 625,-. lekkasjen oppsto før leietaker flyttet inn i leiligheten og kan således ikke belastes leietaker.
3. Leietaker frifinnes for krav om saksbehandlingsgebyr på kr 860,-.

#### **Husleietvistutvalgets vurderinger**

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

Utvalget skal foreta en vanlig bevisvurdering, og legge det mest sannsynlige faktum til grunn for avgjørelsen. Ved denne vurderingen må utvalget bygge på eventuelle opplysninger og dokumentasjon som utvalget sitter med.

Alle sakens dokumenter er gjennomgått, men utvalget avgrenser seg til å gjengi det som er nødvendig for å behandle de økonomiske kravene som faktisk er fremmet i saken.

#### **Krav om dekning av skyldig husleie, kr 26 000,- (juni og juli 2014)**

Det følger av kontrakten at innklagede plikter å betale leie med kr 13 000,- per måned.

Innklagede har bestridt kravet med henvisning til at all husleie er betalt kontant etter utleiers ønske til og med utflytting 20.07.14, dersom depositumet regnes med som den siste leien.

Leieren har ikke fremlagt kvittering for betaling, selv om leieren er nærmest til å sikre seg slikt skriftlig betalingsbevis og det må anses normalt og lett å skaffe dette, eventuelt kreve betaling gjennom bank jf. § 3-3 første ledd annet punktum. Leieren må i utgangspunktet bære risikoen for at han kan sannsynliggjøre betaling. Det kan ofte være vanskelig å føre bevis hvis ikke alt skjer skriftlig.

Utleier har erkjent at partene hadde en ordning hvor leien skulle betales kontant. Det er for øvrig fremlagt en erklæring av 05.03.15 avgitt av en tredjeperson i sakens anledning, hvor denne personen blant annet opplyser at han flere ganger var med utleier som jusstudent-vitne når utleier skulle til boligen for å kreve husleie, og at utleier da de var der i mai sa til leieren at hun ikke hadde betalt husleie på lange tider.

Det er fremlagt et brev fra utleier hvor utleier anfører overfor leieren at leieforholdet utløper 01.06.14. Med utgangspunkt i at leieforholdet løp på ubestemt tid med en oppsigelsestid på 6 måneder, finner utvalget det sannsynlig at utleiers utspill om at leieforholdet plutselig skulle opphøre allerede 01.06.14 (før forfallet 20.06.14) kom som en følge av at borettslaget 15.05.14 hadde klagd på at han bedrev ulovlig fremleie og krevd at leierne flyttet snarest.

Av utleiers påfølgende begjæring av 09.07.14 om utkastelse grunnet naboklager og skyldig leie fremgår det imidlertid at utleier da mente at leieren kun skyldte kr 1 000,- for mai samt husleien for juni og juli (selv om kun leien 20.06.14 for perioden frem til 20.07.14 på det tidspunktet hadde forfalt). Klagers uttalelse om at leieren kun skyldte kr 1 000,- for mai stemmer dårlig med utleierens opplysning om at depositumet på kr 13 000,- skal ha dekket mai-leien i sin helhet slik at kravet derfor reduseres til kun å gjelde for juni og juli, men stemmer godt med leierens opplysning om at leieren faktisk hadde betalt kr 12 000,- til utleieren og betalte kr 1 000,- senere. Utvalget legger derfor leierens opplysning om dette til

grunn. Leierens betaling for forfallet 20.05.14 skulle dekke husleie frem til 20.06.14. Partene er enige om at et depositum på kr 13 000,- skulle komme til fradrag, og det fremgår av utleiers forklaring at depositumet per mai ikke var oppbrukt. Leieren har regnet med at depositumet må dekke den siste leiemåneden. Ettersom all husleie frem til 20.06.14 ser ut til å ha blitt betalt, legger utvalget til grunn at depositumet dermed må dekke husleiebetalingen fra 20.06.14 og frem til leieren flyttet 20.07.14. Da partene grunnet den oppståtte situasjon med borettslaget synes å ha fått en gjensidig forståelse av at leieren skulle flytte uten oppsigelsestid, kan utvalget ikke se at det er grunnlag for å kreve leie utover dette.

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren ikke medhold i kravet om skyldig leie.

### **Krav om erstatning**

Det fremgår av leiekontrakten at partene ikke har avtalt noe annet enn lovens ordning. Ved tilbakelevering skal boligen være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen med unntak av vanlig slit og elde, med mindre partene har avtalt noe annet, jf. § 10-2.

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.

Den som fremmer kravet må godtgjøre at vilkårene er oppfylt. Innklagedes taushet er normalt ikke alene tilstrekkelig til å anse krav godtgjort. Tvil må gå ut over klageren.

1. Andel av diverse skader, kr 4 000,-
  - a. Toalett
  - b. Stoppekran
  - c. Diverse mindre VVS-arbeider
  - d. VVS-arbeider på kjøkkenet
  - e. Benkeplaten

Utleier har opplyst at etter at borettslaget hadde utført kontroll, måtte toalett, stoppekran, og diverse vvs-arbeider på bad og kjøkken utføres, samt at utleier måtte reparere benkeplaten. Utleier har anført at leierens familie på 5 har medført slitasje, at de burde sagt fra om skade og at det er rimelig at de betaler en andel av regningen.

Utleieren har blant annet fremlagt borettslagets brev av 04.07.14 til utleier hvor det fremgår at det er bekreftet fuktskader i leiligheten og at utleier gis frist til 22.07.14 for å sette opp avløpsrør til vaskemaskin, bytte toalett og stoppekran, reparere/bytte avløpsrør på tilkobling på kum og at det i tillegg anbefales å bytte benkeplaten da den var svullet og skadet ved blandebatteri, og videre at han grunnet fuktskade må besørge skraping, sparkling og maling av taket i baderommet til naboen under. Utleieren har fremlagt en faktura av 18.11.14 fra Smestad & Vangsøy Rørleggerservice AS på kr 14 625,- for skiftet servantbatteri og kjøkkenbatteri, skiftet klosett og skiftet vannlås på adressen.

Det er fremlagt en erklæring av 05.03.15 avgitt av en tredjeperson i sakens anledning, hvor denne juss-studenten blant annet opplyser at han har kjent utleier i mange år og at det aldri var noen klage på lekkasje fra badet hans før han flyttet ut av leiligheten sin. Da juss-studentens erklæring er avgitt av ham som bekjent av utleier forholdsvis sent i sakens anledning og det er lite sannsynlig at denne personen har hatt full oversikt over hvorvidt det var lekkasje e.l. i utleiers leilighet før leieforholdet begynte, tillegges erklæringen om dette

liten vekt. Leieren har fremlagt fotos av eldre vannrør med vanndråper for å vise at leiligheten ikke var i god stand ved innflytting. Fotoene er udaterte, men viser at leiligheten er gammel og slitt, noe som øker muligheten for at årsaker til lekkasje kan ha oppstått før leieforholdets start. Vanndråpene som ser ut til å være på de fleste rør kan skyldes kondens. Selv om en større familie kan forventes å medføre større slitasje på en leilighet enn en mindre familie, vil dette vanligvis mer gjelde overflater som er i stadig berøring og ikke på rør. Til dette kommer at leiekontrakten startet 05.12.13, at borettslaget skrev til utleieren med krav om utbedring allerede etter ca. 7 måneder den 04.07.14 og at leieren flyttet ut den 20.07.14.

At leieren i løpet av 7 måneder skal ha ødelagt toalettet, stoppekranen, benkeplaten og forårsaket skader slik at alt måtte byttes og det måtte utføres VVS-arbeider både på bad og kjøkken, anses ikke sannsynlig. At det var så vidt mye i veien med boligen av en slik art ca. et halvt år etter innflytting, tilsier at den ikke var i god stand ved innflytting og at utleier kjente til boligens tilstand. Rørleggerfakturaen viser at det også ble skiftet kjøkkenbatteri, noe som sannsynliggjør at det var vannskade på kjøkkenbenken, men utvalget anser mest sannsynlig at også denne skaden var til stede ved leieforholdets start.

Leieren har imidlertid også fremlagt et foto med opplysning om at det måtte settes en bølge under et rør inne i kjøkkenbenken under vasken, fordi det rant vann fra røret. Av § 5-3 annet ledd første punktum fremgår det at leieren blant annet plikter å vedlikeholde kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Videre følger det av § 5-5 at hvis leieren oppdager skade på boligen som må utbedres uten opphold, plikter leieren straks å sende melding om det til utleieren og ellers gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for ham. I stedet for kun å sette en bølge under lekkasjen burde leieren raskt meldt fra om lekkasjen, eventuelt skaffet en rørlegger som kunne reparert den for utleiers regning.

Utvalget legger til grunn som sannsynlig at det at det har vært en ubehandlet lekkasje under kjøkkenbenken som følge av at leieren ikke har sagt i fra, kan ha medført ekstra fuktskade i området rundt kjøkkenbenken. Utvalget må dermed fastsette erstatningen skjønnesmessig.

Husleietvistutvalget gir derfor klageren medhold i erstatning med skjønnesmessig kr 1 000,-.

### **Renter**

Klageren har krevd rente, som etter dette bare er aktuelt for erstatningskravet.

### 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 ikke fremlagt noe skriftlig påkrav til skyldneren om betaling av beløpet før klagen. Klagen regnes imidlertid som påkrav. Klagen ble forkynt for leietakeren 29.01.15, og rente kan tilkjennes fra 30 dager etter dette tidspunkt. Husleietvistutvalget gir derfor klageren medhold i kravet om rente av det tilkjente erstatningsbeløp fra 28.02.15 og til betaling skjer.

Rentekalkulator, se: [www.htu.no](http://www.htu.no)

## **Sakskostnader**

Krav om sakskostnader behandles etter forskrift om Husleietvistutvalget § 14.

### 1. Saksbehandlingsgebyret, kr 860,-

Klageren 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. Klageren har i hovedsak ikke vunnet fram med sitt krav.

Husleietvistutvalget gir derfor klageren ikke medhold i kravet om erstatning for gebyrutgiften.

### 2. Advokatkostnader, kr 3 750,- inkl. mva.

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.

Klageren har ikke vunnet fullstendig. Innklagede har ikke engasjert advokat, utgiftene anses ikke for å ha vært strengt nødvendige, og det vil ikke virke urimelig ikke å erstatte kostnaden.

Husleietvistutvalget gir derfor klager ikke medhold i kravet om erstatning av sakskostnaden.

### Rente

Husleietvistutvalget gir medhold i forsinkelsesrente fra oppfyllelsesfristen til betaling skjer, jf. forsinkelsesrenteloven §§ 2 og 3.

## **Avslutning**

Husleietvistutvalget har truffet slik

### **Avgjørelse:**

1. B frifinnes fra kravet om skyldig husleie.
2. B skal betale til A erstatning med kr 1 000,-, med tillegg av forsinkelsesrente fra 28.02.15 og til betaling skjer.
3. Saksomkostninger tilkjennes ikke.

Oppfyllelsesfristen er **2 uker** fra avgjørelsen er forkynt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Oslo, 21.05.15

Jens Petter Bull

Ellen Strømmodden

Christian Hellevang

Avgjørelsen forkynnes for partene.

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

Partene har selv ansvaret for gjennomføringen av oppgjøret. Informasjon om hvordan oppgjøret kan gjennomføres vedlegges.

Saken er etter dette avsluttet i Husleietvistutvalget.