

HUSLEIETVISTUTVALGET I OSLO OG AKERSHUS

AVGJØRELSE

Dato:	16.07.15
Sak nr:	2015/033
Utvalgets sammensetning:	Saksleder Ellen Strømmodden og utvalgsmedlemmene Geir Engebraaten og Christian Hellevang
Klager:	A (utleier)
Innklaget:	B (leietaker)
Leieobjektets adresse:	X, 0555 Oslo
Sammendrag:	Saken gjelder utleierens krav etter leieforholdets opphør, om erstatning for vasking og utbedring av diverse skader. Leieren bestred kravet med henvisning til at han ikke var ansvarlig leier etter den første kontrakten men bare etter den siste kontrakten, at utleieren etter utflytting ikke hadde påpekt mangler og at leieren uansett ikke hadde gjort noe feil. Utvalget la til grunn at leieren kun hadde vært ansvarlig leier etter den siste leiekontrakten, og at utleier etter utflyttingen hadde reklamert for eventuelle krav for sent, først etter ca. 6,5 måned. Husleietvistutvalget ga derfor utleieren ikke medhold i noen av kravene, og frifant leieren.

Saksgang

Saken ble brakt inn for Husleietvistutvalget ved utleiers klage av 10.01.15.

Klagen ble forkynt for innklagede leier den 04.03.15. I forkynningsbrevet ble innklagede bedt om å inngi tilsvaer innen 2 uker etter forkynningsdatoen – det vil si innen 18.03.15. Det ble samtidig informert om at dersom tilsvaer ikke blir gitt, vil saken kunne bli avgjort på bakgrunn av klagers framstilling.

Innklagede innga etter utsettelse med tilsvaersfristen tilsvaer ved brev av 19.03.15.

Partene hadde meklingsmøte 22.04.15 i Husleietvistutvalgets lokaler, men inngikk ikke forlik.

Partene fikk frist til 06.05.15 med å gi eventuelle ytterligere opplysninger og dokumentasjon. Saken avgjøres på grunnlag av de faktiske opplysningene som går fram av saken, jf. forskrift om Husleietvistutvalget § 8 tredje avsnitt.

Leieforholdet

Leiekontrakt ble inngått 13.09.12 mellom klageren som utleier og innklagede som leier, og gjaldt en 3-roms leilighet. Det fremgår av saken at leieren bodde i leiligheten også før denne kontrakten. Leiekontrakten startet 15.09.12 og løp på ubestemt tid med en gjensidig oppsigelsesadgang med 3 måneders varsel til opphør ved utløpet av en måned. Leien var kr 14 000,- per måned til forfall forskuddsvis den 1. i hver måned. Depositumet var kr 38 000,-.

Klagerens påstand og påstandsgrunnlag

Klageren har i hovedsak gjort gjeldende:

Utleieren har spesifisert kravet slik:

Mislighold/skadeverk	kr 29 187,-
Vask/kontroll (kr 3 750,- + kr 625,-)	kr 4 375,-
Sum	kr 33 563,- [regnefeil for kr 33 562,-]
Dekning av rettsgebyr	kr 860,-
Evt. oppmøte	kr 430,-
SUM	kr 34 852,-

Kravet gjelder følgende forhold:

- Merker/riper og dype hakk på parkettgulv og soverom og gjelder 3 bord
- Stor vannskade på massiv dørkarm inn mot baderom. Det har ikke vært rapportert vannskader som leieren plikter.
- Merker/flekker store/dype hull på vegger i entre/bod/stue/soverom (stort sett over hele leiligheten) og det er brukt store skruer
- Fastmonterte ting/skap m.m. er skrudd på vegger i entre/bod/kjøkken/bad/stue uten samtykke fra utleier
- Brudd på membran i vegg. Særlig alvorlig at det er boret huller inn i veggfliser på kjøkken og bad.
- Mangler/defekter: Gardinstenger og alle fester/holder til gardinstenger er fjernet (det er mange vinduer/dører pga. at det er en stor 3-roms endeleilighet)
- Garnityr/interiør på bad er herjet med
- Veldig dårlig vask av bad og kjøkken. Vask måtte utføres før ny leier flyttet inn, og derfor måtte utleier bruke ekstra tid på kontroll.

Leieren B har bodd i leiligheten hele tiden i nesten 4,5 år siden leiligheten var ny ved innflytting 07.02.10 (nyoppført ved årsskiftet 2009/10). Den gang var det person C som stod oppført som samboer sammen med leieren B, men han C flyttet i 2012. Kontrakten ble

skrevet på person C av tilfeldigheter og fordi det var enkelt med 1 person, men de var begge ansvarlige for leieforholdet i denne tiden. Leieren C sendte ikke oppsigelse ved utflytting, og jeg ble kontaktet av C som ville ha ut halvparten av depositumet. Ny kontrakt ble laget fordi hele depositumet måtte løses ut, siden det ikke går an å dele opp en depositumskonto. Og da var det naturlig at leieren B formelt skulle stå som part i kontrakten. Se vedlegg med SMS kommunikasjon høsten 2012 mellom utleier og ex-leier C, som viser at formålet med den nye kontrakten var for å avtale ny depositumskonto og at leieren B skulle overta som formell part. Leieren B fikk inn en annen person D for å dele på husleien.

Utleier mener at leieforholdet med leierne C og B aldri har opphørt fordi det mangler skriftlig oppsigelse. Altså gjelder den første kontrakten likeledes som den andre kontrakten, som ble tegnet som formalia og kun et skifte av navn på kontrakten. Personlige abonnement på strøm, kabel-TV mv. ble bare videreført uten at det ble foretatt strømvalesing osv. Det ble heller ikke utvekslet nøkler eller foretatt utsjekkprosedyrer. Utleier nevnte derimot til leieren B at kontraktsrisiko og ansvar for leiligheten overføres fra den første kontrakten, helt og holdent over på leieren B og den nye samboeren hans. Dette var alle enige om på møtet i Postbanken. Det ble heller ikke sendt inn til utleier fra leieren B om skadeverk, vask o.l. Dette som indikasjon på at leieren B var inneforstått med at de nye omstendighetene kun var overføring av formalia i kontrakt. Vi har her et tilfelle av at begge kontrakter fremdeles hefter i den nye depositumskontoen. Leieren B har bodd i leiligheten i nesten 4,5 år og kan ikke legge skylden for skadeverk på andre. Han har selv vært med på å henge opp tingene. Ved utsjekk som var planlagt i god tid, koordinerte utleier både entreprenøren samt vaskebyrået fordi dette måtte gjøres før ny leier skulle flytte inn samme dag som utsjekken ble foretatt. Det bemerkes at bilder ikke trenger å vise at det er så ille at det ikke har blitt godkjent.

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

Klageren forstås å ha nedlagt slik

påstand:

1. Leieren plikter å betale til sammen kr 33 562,- + rente etter loven.
2. Leieren plikter å erstatte sakskostnader med kr 860,- + kr 430,- + rente etter loven fra oppfyllelsesdato til betaling skjer.

Innklagedes påstand og påstandsgrunnlag

Innklagede har i hovedsak gjort gjeldende:

Jeg anser at jeg har rett til å få tilbake hele depositumsbeløpet da jeg ikke har gjort noen feil.

Jeg har stått ansvarlig for leiligheten siden 2012, ref. kontrakt av 13.09.12. Kontrakten ble skrevet fordi jeg ikke var ansvarlig under perioden som leieren C bodde der, og jeg leide da et rom at leieren C i perioden 07.02.10 til 13.09.12 og betalte leie til ham. Jeg overtok leiligheten i den stand den var 13.09.12.

Generelt: Ved utsjekk av leiligheten ble forholdene ikke påpekt som en mangel. Jeg har heller ikke signert på at skadene var der når jeg flyttet ut eller at jeg har skyld i skadene.

- a. Jeg anser dette som normal slitasje og at produktet må være designet for den normale bruken.
- b. Et baderom er designet for fukt ved gulv. Å plassere en trekonstruksjon direkte mot flis uten oppbrett anser jeg ikke som en leietakerfeil. Dette anser jeg som en feilaktig konstruksjon for baderom og dermed ikke noe jeg kan stå ansvarlig for.

- c. Fastmontert utstyr var der da jeg overtok kontrakten i 2012. Tidligere leier har montert dette.
- d. Samme svar som i punkt c over.
- e. Dette er ikke utført av meg.
- f. I bilder utleier har vedlagt fra da leiligheten var ny i 2010 er det ikke gardinstenger. Disse ble montert av tidligere leier. Uansett har jeg levert dem til utleier.
- g. Jeg stiller spørsmål ved kvaliteten på dusjgarnityret da jeg mener at jeg bruker dusj som folk flest og denne har falt av ved normal bruk. Skader som det er henvist til på utsiden av ytterdøren er ikke noe jeg har ansvaret for. Dette er et område med mye trafikk inn og ut av svalgangen fordi den ligger i direkte anslutning til trappeløp. Høyst sannsynlig har dette skjedd ved inn og utflytting fra leiligheter ved siden av.
- h. Den 30.06.14 ca. kl 15.30 startet utsjekk, som varte til ca. kl 16.00. Det ble ikke ført protokoll. Jeg etterlyser utsjekkingsprotokoll mellom tidligere leier og utleier. Den 30.06.14 kl 16.55 ble det utført innbetaling av depositum av ny leier, som fikk tilgang til leiligheten direkte ved innbetaling av depositumet. Hvordan kan det ha vært utført en vask av leiligheten til et beløp av kr 3 000,- + mva. i tidsrommet kl 16.00 til da ny leier overtok leiligheten etter innbetaling av depositumet kl 16.55? Vitnemål av 11.10.14 fra ny leier bekrefter at det ikke har blitt utført noen vask av leiligheten etter at han flyttet inn 30.06.14. Det har heller ikke blitt utført noen etterkontroll, og ny leier har ikke klagd på vask. I tillegg var vask inkludert med kr 1 500,- eks. mva. i det opprinnelige tilbudet på utbedringer som ble sendt meg. Jeg stiller meg sterkt kritisk til de fakturaer som utleier har vedlagt, da jeg ikke får dem inn i min tidslinje.

Innklagede forstår å ha nedlagt slik

påstand:

1. Innklagede frifinnes.

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.

Utleierens krav om erstatning

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. Av kontraktens punkt 19 følger det at boligen med tilbehør ved tilbakeleveringen skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og at utleier hvis vedlikeholdsplikten er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer normal slit og elde.

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. Bevistvil må gå ut over klageren.

Utleieren har fremmet erstatningskrav som følger:

1. Rydding/rengjøring, kr 4 375,-
 - a. Vask, kr 3 750,-
 - b. Kontroll, kr 625,-

2. Skader, kr 29 187,-
 - a. Merker/riper og dype hakk på parkettgulv og soverom som gjelder 3 bord
 - b. Stor vannskade på massiv dørkarm inn mot badetrom
 - c. Merker/flekker store/dype hull på vegger i entre/bod/stue/soverom
 - d. Fastmonterte ting/skap m.m. er skrudd på vegger i entre/bod/kjøkken/bad/stue
 - e. Brudd på membran i vegg
 - f. Mangler/defekter: Gardinstenger og alle fester/holder til gardinstenger er fjernet
 - g. Garnityr/interiør på bad er herjet med
 - h. Veldig dårlig vask av bad og kjøkken

Leieren har bestridt kravene med flere begrunnelser.

Partsforhold

Utleier har anført at leieren B har bodd i leiligheten helt siden den var ny i 2010, og at selv om leieren C av praktiske grunner alene signerte den første leiekontrakten 07.02.10, og det etter Cs flytting ble signert en ny kontrakt med leieren B alene 13.09.12, så er leieren B i realiteten ansvarlig etter begge leiekontraktene i hele leietiden. Leieren B har avvist at han var ansvarlig etter den første leiekontrakten, og anført at han da bare fremleide et rom av C.

Begge kontraktene er fremlagt. Av den første leiekontrakten av 02.02.10 gjeldende fra 07.02.10 fremgår det at leieren C alene er nevnt som leier og har signert som leier, og at leieren B bare er nevnt i parentes som hans «samboer» uten å stå som leier eller å ha signert. Dette må normalt oppfattes som et samtykke til fremleie. I den andre kontrakten av 13.09.12 gjeldende fra 15.09.12 er leieren B alene nevnt som leier og har signert som leier.

Utleier mener at leieforholdet med leieren C aldri har opphørt fordi det mangler skriftlig oppsigelse og at den første kontrakten dermed gjelder like mye som den andre kontrakten, som ble tegnet som formalia og kun et skifte av navn på kontrakten. Utvalget bemerker at selv om leieren C aldri uttrykkelig sa opp kontrakten, så må leieren Cs faktiske utflytting og uthenting av hans depositum sammenholdt med utleiers inngåelse av ny kontrakt med leieren B forstås som nettopp det som både faktisk og formelt skjedde; at leiekontrakten med C ble avsluttet og at utleier for samme leieobjekt inngikk en ny kontrakt med leieren B. Utleier viser til at inngåelsen av den nye leiekontrakten bare var en formalitet, men avtaler er i følge NL 5-1-2 bindende og det medfører at denne formalisering med hensyn til at leieren B skal stå i kontrakten som eneste leier faktisk får den rettsvirkning at utleier får et nytt leieforhold og en ny leier B å forholde seg til. Utleier har vist til at han muntlig nevnte for leieren B at risiko og ansvar for leiligheten overføres fra den første kontrakten, over på leieren B og den nye samboeren hans. Hvis partene ville ha en ordning hvor leieren B rettlig sett var ansvarlig i begge leieperiodene, så måtte begge leiekontraktene gjenspeile at det var dét partenes avtale gikk ut på, ved at hans navn stod i begge kontraktene. Selv da ville det i prinsippet være inngåelse av et nytt leieforhold ved den andre kontrakten, med mindre det fremgikk av denne at dette var en *forlengelse* og ikke en *fornyelse* av det eksisterende leieforholdet fra 2010. Slik må det være fordi man må ta utgangspunkt i at en avtale slik den er skrevet gir

uttrykk for partenes felles mening. Har en part en avvikende oppfatning om forståelsen av det som står i avtalen, vil man normalt falle tilbake på det som fremgår av avtalens ordlyd.

Husleietvistutvalget legger dermed til grunn at leieren B kun er ansvarlig som leier overfor utleier A etter den siste leiekontrakten av 13.09.12, for eventuelle mangelskrav som har oppstått i denne aktuelle leieperioden.

Reklamasjon

Leieren har generelt anført at utleier ved utflyttingsbefaringen av leiligheten ikke påpekte de forhold som kravene grunner seg på, som mangler. Utvalget forstår dette som en anførsel om at utleier har reklamert for sent.

Kravet må i henhold til husll § 10-3 annet ledd annet punktum være fremsatt innen rimelig tid etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen. Det følger av Ot. Prp. Nr 82 (1997-98) side 117 at en frist på fjorten dager normalt er tilstrekkelig. På side 205 forutsettes det at *"fristen som hovedregel ikke begynner å løpe før husrommet igjen er stilt til utleiers disposisjon, og at dette får betydning dersom utleieren allerede før dette tidspunkt kan konstatere at bestemte mangler foreligger"*. Av leiers e-post av 27.03.14 fremgår det at leieren da sa opp leieforholdet. Leier har opplyst at utflytting skjedde 30.06.14, og har blant annet fremlagt en SMS korrespondanse med utleier hvor det fremgår at partene hadde utsjekk 30.06.14 kl 15.30. Utleier har fremlagt en del fakturaer i saken (faktura av 03.07.14 til utleiefirmaet for etterkontroll, tilbud av 06.07.15 til utleier på utbedring av diverse skader, udatert faktura til utleier for rengjøring med forfall 15.07.14), men utvalget kan ikke se at det er opplyst eller fremlagt noe som tyder på at utleier innen rimelig rask tid etter fraflytting fremmet noen av kravene overfor leieren B. Saken ble derimot brakt inn for Husleietvistutvalget først nærmere 6,5 måned senere, ved klage av 10.01.15. Klagen ser ut til å ha blitt foranlediget av at leieren i desember 2014 henvendte seg til banken og krevde at depositumet skulle frigis til ham.

Utvalget finner dermed at utleieren har reklamert for sent, og at eventuelle krav har bortfalt.

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren ikke medhold i kravene. Leieren må frifinnes.

Partenes øvrige anførsler

Husleietvistutvalget har dermed ikke foranledning til å vurdere nærmere om utleier har fremlagt tilstrekkelige bevis – for eksempel ved inn- og utflyttingsprotokoller som er signert av kontraktens parter samt fotos - for at de enkelte kravposter grunner seg på forhold som leieren har forårsaket i leietiden, til at det kan legges til grunn som godtgjort at leieren eventuelt skulle kunne pålegges erstatningsansvar for dette.

Sakskostnader

Krav om sakskostnader behandles etter forskrift om Husleietvistutvalget § 14.

Klageren har krevd erstatning for sin sakskostnad på kr 860,- for saksbehandlingsgebyret til Husleietvistutvalget, samt en kostnad på kr 430,- for oppmøte.

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 ikke vunnet fram med sitt krav.

Husleietvistutvalget gir derfor klageren ikke medhold i erstatning for sakskostnader.

Avslutning

Husleietvistutvalget har truffet slik

Avgjørelse:

1. B frifinnes.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke.

Avgjørelsen etterlater ikke noe å oppfylle, og det fastsettes derfor ingen oppfyllelsesfrist.

Avgjørelsen er enstemmig.

Oslo, 16.07.15

Geir Engebraaten

Ellen Strømmodden

Christian Hellevang

Avgjørelsen forkynnes for partene.

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

Eventuell depositum og/eller garanti kan gjøres opp jf. § 3-5 og § 3-6.

Saken er etter dette avsluttet i Husleietvistutvalget.