

AVGJØRELSE I HUSLEIETVISTUTVALGET

Sak nr 2011/347

Dato: 16.02.12

Utvalget: Saksleder Ellen Strømmodden, Bente Furulund og Christian Hellevang.

Klager: A

Innklaget: 1) B1
2) B2

Eiendom: X, Oslo

Sammendrag

Saken gjelder utleierens krav om betaling av skyldig leie, samt erstatning for bortkjøring av ting, annonsering og kompensasjon for eget arbeid – fra den av leierne i et bokollektiv som hadde stilt depositumet. Leieren som hadde stilt depositumet bestred ikke den lille del av kravet som gjaldt penger hun for sin del skulle betale, men alt det andre som skyldtes at medleieren ikke hadde betalt. Videre viste hun til at utleieren hadde kastet tingene uten hjelp av namsmannen. Etter leiekontrakten var alle leierne solidarisk samansvarlige. Innklagede hadde ikke signert kontrakten, men hadde stilt 2/3 av depositumet. Utvalget fant under noe tvil at innklagede tross manglende signatur på grunn av at også muntlige leieavtaler er bindende og de faktiske forhold på vanlig måte var solidarisk ansvarlig for andre leieres mislighold (uten begrensning av depositumets størrelse), og at hun selv for det tilfelle at det bare hadde vært delansvar ville være ansvarlig som sikkerhetsstiller for et beløp inntil det depositum hun hadde stilt. I alle tilfelle med regressrett. Klageren utvidet etter hvert klagen til også å gjelde den leieren som hadde unnlatt å betale. Husleietvistutvalget fant det bevist at det var skyldig husleie og at tingene var oppgitt, og ga medhold i dette kravet om leie og bortkjøring. Utvalget ga ikke medhold i krav om kompensasjon for eget arbeid, da utleier må påregne administrasjon av leieforholdet.

Saksgang

Saken ble brakt inn for Husleietvistutvalget ved klage av 20.06.11, og kun mot innklagede 1. Klagen var ufullstendig, og det ble ved brev av 20.06.11 gitt frist for retting til 01.07.11. Ved Husleietvistutvalgets brev av 08.07.11 ble klagen forkynt for innklagede 1 den 14.07.11. Tilsvaret ble gitt 31.08.11. Partene skulle ha meklingsmøte 20.09.11, men innklagede 1 møtte ikke opp. Partene fikk frist til 04.10.11 med å inngi eventuelle ytterligere opplysninger og dokumentasjon. Det ble etter innklagede 1 sitt ønske grunnet misforståelse rundt møteinnkallingen holdt et nytt meklingsmøte 10.10.11. Møtet resulterte ikke i at det ble inngått forlik om sakens krav, men i hovedsak at utleier skulle trekke den andre leieren inn i saken som hovedansvarlig. Ved brev av 14.10.11 utvidet klageren klagen til også å omfatte innklagede 2 som innklaget. Stevnevitnet forkynte klagen for innklagede 2 den 05.01.12. Tilsvarsfristen utløp 19.01.12 uten at innklagede 2 har gitt tilsvaret. Saken avgjøres derfor etter *Forskrift om husleietvistutvalget, Oslo, Akershus, Bergen og Trondheim* § 8 på grunnlag av saksdokumentene. Det er foretatt skifte av saksleder.

Leieavtalen

Leiekontrakten gjaldt en leilighet på 80 m², og nevner klageren som utleier og innklagede 1, innklagede 2 samt én person til som solidarisk samansvarlige leiere. Det fremgår at utleier, innklagede 2 og den andre personen signerte kontrakten den 01.09.08. Det er plass for en signatur fra en tredje leier, men innklagede 1 har ikke signert.

Kontrakten startet 01.09.08 og løp til opphør 31.08.09. Det var avtalt at kontrakten ikke kunne sies opp. Leien var kr 16 500,- per måned til forfall forskuddsvis den 1. hver måned. Det var avtalt at depositumet skulle være kr 45 000,-. Innklagede har stilt depositum med kr 30 000,-. Det er opplyst at den tredje leieren også hadde stilt depositum.

Klageren har i det vesentlige anført

Klagen gjelder manglende betaling av husleie og manglende oppgjør i forbindelse med flytting.

Innklagede 1 opprettet 28.08.08 en depositums konto som gjaldt for alle tre beboerne. Den ene av de tre leierne hadde en separat depositumsavtale, og hadde ved fraflytting 10.02.09 gjort opp all leie for sin del. Innklagede 1 sitt depositum gjaldt for henne og innklagede 2.

Leieboerne fulgte ikke opp plikten til å betale ett beløp hver måned – de betalte hver for seg. Innklagede 1 betalte sin del, men innklagede 2 sluttet etter hvert å betale. Tvisten mellom meg og innklagede 1 består i hovedsak i at innklagede mener at den manglende betalingen av leie og utgifter som skyldes innklagede 2, ikke kan kreves dekket fra depositumet.

Ettersom kontrakten hadde bindingstid til 31.08.09 og jeg hjalp leierne med å finne nye leiere før utløpet av kontrakten, krever jeg dekket mellomværende mellom hva ny leier var villig til å betale i husleie og det beløpet som var kontraktsfestet.

Som følge av kontraktsbrudd måtte leiligheten annonseres en ekstra gang for å skaffe ny leieboer i stedet for den andre leieren.

Leierne – hovedsakelig innklagede 2 – hadde etterlatt en mengde eiendeler og skrot. Både innklagede 1 og 2 ble gjentatte ganger varslet om at disse ville bli kjørt bort for leiernes regning dersom de ikke ble hentet. I januar 2010 – et halvt år etter at de hadde flyttet – foretok jeg bortkjøring ved hjelp av firma.

Jeg har lagt ned rundt 30 timers arbeid på å håndtere situasjonen rundt leierne. Det dreier seg om forsøk på inndrivelse av husleie (telefon, e-post, personlig oppmøte), overtakelse av strømbonnementet etter at leierne sluttet å betale strømregningen, tidsbruk på dette søksmålet etc. Jeg regner kr 500,- per time, noe som må anses rimelig i forhold til alternativer (advokat).

Utestående husleie og utlegg for utgifter i 2009 som er leieboerens ansvar:

Kr 1 500,-	Skyldig husleie fra før 01.03.09 (den andre leieren)
Kr 5 500,-	Skyldig husleie for mars (den andre leieren)
Kr 5 500,-	Skyldig husleie for april (den andre leieren)
Kr 5 500,-	Skyldig husleie for mai (den andre leieren)
Kr 550,-	Skyldig husleie 1-3/6, kr 5 500,- /30 * 3 (den andre leieren)
Kr 1 500,-	Skyldig husleie juni-august (innklagede)
Kr 499,-	Utlegg annonsering (den andre leieren)
Kr 1 250,-	Utlegg bortkjøring av eiendeler (den andre leieren)
Kr 15 000,-	Kompensasjon for ca 30 timers arbeid påført utleier
<u>Kr 36 799,-</u>	

Klageren har nedlagt slik

Påstand:

1. Undertegnede krever herved inndekket overstående beløp på kr 36 799,- + renter etter renteloven § 3, fra depositumet. Jeg er villig til å møte til meklings og inngå forlik om saken.

Innklagede 1 har i det vesentlige anført

Pengekravet du krever er alt for høyt for meg å betjene. Jeg er student og mamma til en gutt.

Ting kom ut av kontroll da jeg dro for å avtjene førstegangstjeneste. Vi hadde på forhånd avklart at jeg ikke kunne være ansvarlig for innklagede 2 fordi jeg var stasjonert på andre siden av landet og ikke hadde mulighet til å overvåke leiligheten, hennes oppførsel og betalinger. Min husleie ble betalt av forsvarer velferd. Innklagede 2 hadde dessuten ansvaret for å betale strøm på grunn av mitt minimumsopphold i leiligheten. Da innklagede 2 bodde i leiligheten, hadde vi tre en kontrakt hvor jeg ser at alle bortsett fra meg selv har skrevet under. Da innklagede 2 flyttet ut før bindingstiden, brøt du/dere denne kontrakten og fikk inn en ny leier som fikk sin egen kontrakt. Du kan ikke leie ut et objekt til en individuell mens du fortsatt opererer med en felles (gyldig?) kontakt til de resterende 2 (innklagede 2 og meg). Da måtte vi i tilfelle fått en ny kontrakt sammen eller en kontrakt hver. Det at du lot det vente med å si fra om hennes manglende betaling til etter 2 måneder setter jeg også spørsmålsteget ved, det er ikke forenelig med din oppfatning om at jeg er ansvarlig for hennes betalinger.

Angående flytting av møbler, mener jeg at du ikke har noe krav. Du hadde ikke avklart med namsmannen, og heller ikke med den andre leieren, om utkastelse, altså ikke gjort det på den riktige måten. At du da krever meg for "lønn" av din tid som du selv velger å disponere på å kaste ut leier på uriktig grunnlag kan jeg ikke belastes for. Du må huske på at jeg søkte om velferdspolis bare for å komme ned til en skitten, rotete og ubeboelig leilighet som jeg selv ikke hadde oppholdt meg i på nærmere 3 måneder, bare for å rydde etter dem, og at jeg brukte 3 dager på dette. Jeg ser på denne saken som urimelig.

Du har også skrevet opp et krav på kr 1 500,- i mitt navn, disse pengene kan du selvfølgelig få.

Jeg mener ikke å bagatellisere det som er skjedd i saken, og jeg har full forståelse for at situasjonen har skapt mye problemer for deg. Håper vi kan få med innklagede 2 til en enighet da det er hennes oppførsel som er roten til dette problemet. Jeg vet at hun nå er i stand til å betale for seg.

Husleietvistutvalget finner at innklagede har nedlagt slik

Påstand:

1. Innklagede [1] frifinnes mot å betale kr 1 500,-.

Husleietvistutvalgets vurdering og konklusjon

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

Spørsmålet om ansvarsforhold

Leieavtalen

Innklagede 1 har ikke bestridt at hun har bodd i leiligheten sammen med de andre leierne, men påpeker at hun ikke har signert avtalen og anfører at hun ikke er ansvarlig for de andre. I tilfeller hvor alle har signert en leieavtale, er utgangspunktet at det gjelder fullt samansvar (solidaransvar), med mindre det fremgår at det er avtalt delansvar (prorataansvar). Muntlige leieavtaler er like bindende som skriftlige, jf. § 1-4 første punktum. Innklagede 1 har opplyst at det på forhånd var avklart at hun ikke kunne være ansvarlig for innklagede 2 fordi hun var stasjonert på andre siden av landet. Det er mulig innklagede 1 hadde gjort dette klart overfor de andre leierne etter avtaleforholdet mellom dem internt, men det er ikke opplyst eller godtgjort at slikt forbehold var tatt i forhold til utleier. Det fremgår heller ikke at det ble inngått noen annen særskilt leieavtale.

Slik kontrakten er utfylt, med 3 solidariske leiere, én samlet leiesum, ett depositumsbeløp osv, fremstod denne ordning som en forutsetning for leieforholdet. Kontrakten var signert av i hvert fall to av leierne, og innklagede 1 hadde i handling fulgt opp ved å stille et depositum på 2/3 av det avtalte beløp – et beløp som i så fall overskred den 1/3 som ville falt på henne hvis det var meningen at leierne bare skulle være ansvarlig for sin egen del. Skulle noe annet enn solidaransvar gjelde, måtte det etter omstendighetene kommet klarere til uttrykk. At leierne betalte leie hver for seg fremstod ikke som en ordning som fulgte av kontrakten og som utleier aksepterte, men som en praktisk måte for leierne å innrette seg på, som ikke er nok til å frata hver enkelt av leierne det fulle ansvaret for at kontrakten ble oppfylt overfor utleier.

Husleietvistutvalget finner derfor etter en konkret helhetsvurdering at innklagede 1 etter leieavtalen på vanlig måte kan holdes solidarisk ansvarlig for de andre leierens – her innklagede 2's - betalingsansvar.

Om utleier ventet i ca 2 måneder før han gjorde ansvaret gjeldende, medfører ikke bortfall av ansvaret. Den alminnelige foreldelsesfrist for pengekrav er 3 år, jf. foreldelseslovens § 2.

Bemerkning om depositumet

Etter leiekontrakten skal det stilles depositum som skal tjene som økonomisk sikkerhet for oppfyllelse av leierens forpliktelser etter leiekontrakten. Innklagede har stilt 2/3 av det avtalte depositumsbeløp, og beløpet tjener som sikkerhet fullt ut for alle forpliktelser etter avtalen – også til dekning av krav som utleieren får som følge av at den andre leieren ikke har betalt. I den grad innklagede leier ikke skulle ha betalt det kravet gjelder etter avtaleforholdet mellom leierne internt, kan hun eventuelt fremme krav om at den egentlig ansvarlige betaler til henne det beløp hun har lagt ut (regress). Poenget med solidaransvaret er nettopp at utleier kan kreve hvem han vil av de ansvarlige for alt han eventuelt har krav på, så får det bli opptil leierne å gjøre opp seg i mellom ettersom hvilken ansvarsfordeling de har avtalt seg imellom.

Erstatning

Av kontraktens punkt 14 følger det at boligen ved tilbakeleveringen skal være i samme stand, sett bort fra alminnelig slitasje og elde, samt de mangler som er utleiers ansvar etter pkt 7. Skader utover dette må erstattes av leieboeren. 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. Erstatning for leietap/husleie

Det følger av kontraktens punkt 4 at leierne plikter å betale leie med kr 16 500,- per måned. Det var ikke adgang til å si opp kontrakten før den utløp 31.08.09. Det er opplyst og ikke bestridt, at utleier grunnet at leierne flyttet tidligere, annonserte og fikk inn en ny leier før kontraktsutløp, og at kravet gjelder differansen mellom hva den nye leieren betalte og utleieren skulle hatt i leiebetaling etter kontrakten (leietapet). I den grad utleier har fått dekket inn leie fra en ny leier, må imidlertid denne inntekten altså komme til fradrag i kravet mot de to innklagede.

- Kr 1 500,-, Skyldig husleie juni-august (innklagede)
Innklagede 1 har akseptert kravet. Innklagede 2 har ikke gitt tilsvar, og har dermed ikke bestridt kravet eller utleierens fremstilling eller godtgjort å ha betalt. Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i kravet om skyldig leie med kr 1 500,-.
- Kr 1 500,- Skyldig husleie fra før 01.03.09 (den andre leieren [innklagede 2])
- Kr 5 500,- Skyldig husleie for mars (den andre leieren)
- Kr 5 500,- Skyldig husleie for april (den andre leieren)
- Kr 5 500,- Skyldig husleie for mai (den andre leieren)
- Kr 550,- Skyldig husleie 1-3/6, kr 5 500,- /30 * 3 (den andre leieren)

Av innklagedes opplysninger fremgår det at hun var kjent med at den andre leieren, innklagede 2, ikke overholdt sine forpliktelser. Det er heller ikke opplyst eller fremlagt noe som kan godtgjøre at de aktuelle leiebeløpene er betalt. Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i leiekravene med til sammen kr 18 550,-.

1. Bortkjøring av ting, kr 1 250,-
2. Annonsering, kr 499,-

Det fremgår også av innklagedes opplysninger at innklagede 1 reiste til leiligheten for å rydde etter de andre som hadde forlatt leiligheten, og verken innklagede 1 eller 2 har bestridt utleiers opplysninger som dermed legges til grunn.

Innklagede 1 har imidlertid vist til at utleieren har kastet tingene uten å gå frem på den rette måte, med hjelp fra namsmannen. Utvalget er enig i at utleier i utgangspunktet ikke kan kaste ut noen eller tømme leiligheten uten etter å ha fulgt tvangslovens fremgangsmåte med hjelp fra namsmannen. Slik saken er opplyst for utvalget, hvor utleieren har opplyst at han først etter ca et halvt år etter leierne hadde flyttet og etter flere varsler foretok kasting, legger utvalget til grunn at han hadde anledning til dette jf. unntaksbestemmelsene i § 10-2 første ledd tredje punktum jf. § 10-4 tredje ledd annet punktum, hvor det fremgår at hvis leieren klart har oppgitt leieforholdet kan utleieren straks disponere over det og at hvis det er løsøre igjen i husrommet og det enten er rent skrot eller eventuelle salgsinntekter antas ikke å dekke eventuelle salgskostnader, kan "rå over det på annen hensiktsmessig måte", det vil si for eksempel kaste det.

Utgiftene er ikke dokumentert ved kvittering, men er i samsvar med vanlige kostnader for annonsering på *finn.no* og bortkjøring.

Husleietvistutvalget gir derfor medhold i kravet med til sammen kr 1 749,-.

Renter

Klageren har krevd rente.

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. Forliksklage og prosesskriv regnes i rettspraksis som betalingsoppfordring, og klage for Husleietvistutvalget må likestilles med forliksklage. Rente beregnes således fra 30 dager etter klagens dato 20.06.11. Husleietvistutvalget gir derfor klageren medhold i kravet om rente av det tilkjente erstatningsbeløp fra 20.07.11 og til betaling skjer.

Saksomkostninger

Etter *forskrift om husleietvistutvalg* § 14, avgjør utvalget hvem som skal bære sakskostnadene.

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 det vesentligste vunnet frem. Innklagede 1 og 2 må derfor dekke klagers utgifter til gebyr med kr 860,-.

2. Andre kostnader, eget arbeid, kr 15 000,-

Etter 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.

Av utleiers opplysninger synes det som om det meste gjelder arbeid med administrasjon av leieforholdet forut for denne klagesaken, og at noe gjelder arbeid i forbindelse med denne klagesaken.

Når det gjelder arbeid i forbindelse med denne klagesaken, følger det av prinsippet i tvl. § 20-5 1 tredje punktum at parten kan kreve rimelig godtgjøring for eget arbeid med saken når det har vært *"særlig omfattende"* eller det *"ellers måtte ha vært utført av en prosessfullmektig eller annen fagkyndig hjelper"*. Bestemmelsen er i samsvar med Rt. 1987 side 1563 m.fl. om at eget arbeid med saken bare kan kreves erstattet *"under særlige omstendigheter"*. Det er ikke godtgjort at det foreligger særlige omstendigheter. Utvalget bemerker at en part normalt må påregne administrasjon av sitt krav uten dermed å kunne kreve særskilt godtgjøring for dette.

Utleier må rent generelt påregne eget arbeid i forbindelse med administrasjon av sitt *leieforhold*, uten at dette arbeidet dermed kan anses som en kostnad eller tap som leieren kan holdes erstatningsansvarlig for etter alminnelige erstatningsregler.

Husleietvistutvalget gir derfor ikke medhold i kravet.

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

Slutning

Avgjørelsen er enstemmig og Husleietvistutvalget har truffet vedtak med slik

Slutning

1. B1 og B2 tilpliktes in solidum å betale kr 21 799,-, med tillegg av rente etter lov av 17.12.76 nr 100 om renter ved forsinket betaling § 3 fra 20.07.11 og til betaling skjer.
2. B1 og B2 frifinnes for kravet om erstatning for utleierens eget arbeid.
3. B1 og B2 tilpliktes in solidum 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 14 dager fra avgjørelsen er forkynt. Partene har selv ansvaret for gjennomføringen av oppgjøret. Eventuelt depositum kan gjøres opp jf husll § 3-5.

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

Oslo, den 16.02.12

Bente Furulund

Ellen Strømmodden

Christian Hellevang