

## HUSLEIETVISTUTVALGET I OSLO OG AKERSHUS

### AVGJØRELSE

---

<b>Dato:</b>	3. juli 2019
<b>Sak nr:</b>	2019/0345
<b>Utvalgets sammensetning:</b>	Saksleder A. Désirée Bjørne-Larsen
<b>Klager</b>	A (utleier)
<b>Innklaget:</b>	B (leietaker)
<b>Leieobjektets adresse:</b>	x, 0271 Oslo
<b>Sammendrag:</b>	Utleieren fikk medhold i krav om at leietakeren skulle betale husleie selv om leietakeren aldri overtok boligen. Leietakeren innga ikke tilsvar.

---

## **Saksgang**

Saken ble brakt inn for Husleietvistutvalget ved klage mottatt 23. april 2019.

Klagen ble via stevnevitnet forkynt for innklagede den 5. juni 2019. Frist for tilsvarende var 19. juni 2019. Innklagede ble informert om at dersom tilsvarende ikke sendes innen fristen, vil saken kunne bli avgjort basert på klagerens opplysninger.

Det har kommet inn ytterligere innlegg fra klageren mottatt 19. juni 2019. Innlegget er oversendt innklagede til orientering.

Innklagede har ikke gitt tilsvarende i saken. Det foreligger ikke opplysninger som sannsynliggjør at hun har gyldig grunn for sin passivitet.

Saken avgjøres på grunnlag av de faktiske opplysningene som er gitt under saksforberedelsen, jf. forskrift om Husleietvistutvalget av 21. juni 2016 nr. 765 § 12 femte ledd. Det følger av forskrift om Husleietvistutvalget § 4 sjette ledd at saksleder kan treffe vedtak alene når innklagede ikke har gitt tilsvarende i saken. Saksleder vurderer seg habil til å avgjøre saken.

## **Sakens bakgrunn, leieforholdet**

Leiekontrakt ble inngått 5. februar 2019 mellom klageren som utleier og innklagede som leietaker. Kontrakten gjaldt leie av en bolig til boligformål. Leieforholdet skulle iht. leiekontrakten starte 1. februar 2019 og kunne ikke sies opp de seks første månedene. Leietakeren tok aldri over bolig.

Det har oppstått tvist mellom partene om ansvar for betaling av husleie.

## **Klagerens (utleierens) påstand og påstandsgrunnlag**

Utleieren har i hovedsak gjort gjeldende:

Leietakeren har ikke betalt depositum eller husleie. Leietakeren har sagt at hun ikke vil flytte inn, men skal betale husleie for februar, mars og april. Betaling har ikke funnet sted.

Leiekontrakten kan ikke sies opp de første seks månedene av leieforholdet.

Utleieren har krevd betaling av husleie for februar, mars og april med til sammen kr 47 700.

Utleieren har nedlagt slik

### **påstand:**

1. Leietakeren må betale utleieren skyldig husleie/leietap med kr 47 700.
2. Den annen part må betale saksbehandlingsgebyret samt eventuell forkynningsomkostning.
3. Den annen part må betale forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 3.

## **Husleietvistutvalgets vurderinger**

Det er lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17 husleieloven (heretter forkortet med husll.) og leiekontrakten mellom partene som gjelder for leieforholdet.

Husleietvistutvalget skal gjøre en vanlig bevisvurdering og legge det mest sannsynlige faktum til grunn for avgjørelsen. Vurderingen må bygge på de opplysninger og den dokumentasjon som er gitt under saksforberedelsen.

Ved manglende tilsvarende har Husleietvistutvalget ikke hjemmel for å avsi fraværavgjørelser, slik forliksrådet og de alminnelige domstolene har.

### **1. Krav om betaling av husleie**

Utleieren har krevd at leietakeren skal betale husleie for februar, mars og april 2019 med kr 47 700. Leietakeren har ikke gitt tilsvarende og dermed ikke tatt stilling til kravet. Husleietvistutvalget må foreta en vurdering av kravet.

Det følger av leiekontrakten inngått mellom partene at leietakeren plikter å betale husleie med kr 15 900 per måned. Husleien forfalt til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned.

Ifølge leiekontrakten skulle leieforholdet starte 1. februar 2019. Utleieren har lagt frem sms korrespondanse mellom partene hvor utleieren i hele februar ber om at partene møtes for at leietakeren skal kunne overta boligen. Leietakeren svarer med at hun på grunn av sykdom ikke har mulighet til å møte utleieren og overta boligen. Leietakeren skyver hele tiden på tidspunktet for å møte utleieren.

Den 12. mars 2019 ber utleieren leietakeren ta kontakt dersom hun ikke lenger ønsker å leie boligen. Det er ikke dokumentert at leietakeren svarer på dette. Utleieren purrer på en tilbakemelding 21. mars, hvorpå leietakeren svarer at hun vil bli «skrevet ut» dagen etter og da har planer om å ringe utleieren. Fremlagt sms korrespondanse viser at leietakeren per 26. mars fortsatt ikke har ringt utleieren som lovet.

I sms 4. april skriver leietakeren at hun skal gå i banken, trolig for å fikse depositum som etterspurt av utleieren. Leietakeren foretar seg imidlertid ikke noe, og utleieren fortsetter å purre på husleie.

Leietakeren ber i e-post til utleieren 10. april 2019 om at utleieren legger ut boligen til leie slik at noen andre kan leie denne. Leietakeren skriver også at hun vil betale husleie for de tre månedene som har gått (februar, mars og april). I sms 11. april ber utleieren om at partene kan bli enige om å oppheve leieavtalen fra 1. mai. At leietakeren skal betale husleie bekreftes i sms fra leietakeren til utleieren 12. april. Husleietvistutvalget finner det sannsynliggjort at partene har avtalt at leietakeren skulle betale husleie for februar, mars og april 2019.

Uavhengig av om det foreligger en avtale om betaling eller ikke mener Husleietvistutvalget at leietakeren kan holdes ansvarlig for betaling av husleie for februar, mars og april fordi vilkårene for erstatning er oppfylt. At boligen ikke ble overtatt av leietakeren skyldtes forhold på leietakerens side. Frem til 10. april 2019 optrådte leietakeren som om hun hadde planer om å ordne med depositum og betale husleie. Utleieren hadde derfor ingen grunn til å tro at leieforholdet med leietakeren ikke ble noe av. Husleietvistutvalget mener derfor at utleieren ikke kunne foretatt seg noe tidligere for å begrense tapet.

På bakgrunn av ovennevnte konkluderer Husleietvistutvalget med at leietakeren kan holdes ansvarlig for betaling av husleie for februar, mars og april. Det foreligger ingen holdepunkter i saken som tilsier at husleien har blitt betalt.

Husleietvistutvalget gir utleieren medhold i krav om betaling av husleie med til sammen kr 47 700.

### Forsinkelsesrenter

Utleieren har krevd forsinkelsesrenter.

Etter forsinkelsesrenteloven § 2 første ledd annet punktum kan utleieren kreve renter fra avtalt forfall. Etter leiekontrakten forfalt husleien til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned.

Forsinkelsesrenter skal fastsettes etter den til enhver tid gjeldende rentesats, jf. forsinkelsesrenteloven § 3.

Husleietvistutvalget gir utleieren medhold i krav om forsinkelsesrente regnet fra den enkelte skyldige terminens forfall og til betaling skjer, jf. forsinkelsesrenteloven § 3.

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

## **2. Sakskostnader**

Det følger av forskrift om Husleietvistutvalget § 18 fjerde ledd at når saken ikke blir forlikt, skal Husleietvistutvalget avgjøre hvem som skal betale sakskostnadene (bl.a. saksbehandlingsgebyret). En part som har vunnet frem fullt ut eller i det vesentlige, kan ha krav på erstatning fra motparten for kostnader som har vært strengt nødvendige for å vinne frem.

Utleieren har krevd erstatning for sin sakskostnad på kr 1 150 for saksbehandlingsgebyret til Husleietvistutvalget.

Utleieren har vunnet fram med sitt krav. Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i krav om erstatning av saksbehandlingsgebyret med kr 1 150.

### Forsinkelsesrenter

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

### 3. Konklusjon

Husleietvistutvalget har truffet slik

#### Avgjørelse:

1. B skal betale til A skyldig husleie med kr 47 700. I tillegg skal det betales forsinkelsesrenter av skyldig husleiebeløp regnet fra den enkelte leietermens forfall og frem til betaling skjer.
2. B skal betale til A erstatning for saksomkostninger med kr 1 150. I tillegg skal det betales forsinkelsesrente av tilkjent beløp fra oppfyllelsesfristen og frem til betaling skjer.

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

Oslo, 3. juli 2019

A. Désirée Bjørne-Larsen

Avgjørelsen forkynnes for partene. Saken er etter dette avsluttet i Husleietvistutvalget.

Det følger av forskrift om Husleietvistutvalget § 15 første ledd at Husleietvistutvalgets vedtak kan sendes til tingretten for overprøving. Fristen for dette er 1 måned etter forkynning av Husleietvistutvalgets avgjørelse. Stevningen sendes direkte til tingretten.

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