

## HUSLEIETVISTUTVALGET I OSLO OG AKERSHUS

### AVGJØRELSE

---

<b>Dato:</b>	28.05.15
<b>Sak nr:</b>	2014/521
<b>Utvalgets sammensetning:</b>	Saksleder Ellen Strømodden og utvalgsmedlemmene Karina Rankin og Gunnar Martin Kjenner
<b>Klager:</b>	A AS (utleier)
<b>Prosessfullmektig for klager:</b>	Skankred Norge AS v/Phillip Bugge
<b>Innklaget:</b>	B (leietaker)
<b>Prosessfullmektig for innklaget:</b>	Advokat Olav Rød
<b>Leieobjektets adresse:</b>	X, 0463 Oslo
<b>Sammendrag:</b>	<p>Saken gjelder utleierens krav etter leieforholdet opphørte grunnet leierens oppsigelse, om betaling av skyldig leie, samt erstatning for inkassosalær, eget fakturagebyr og en uspesifisert differanse. Leieren viste til at han kunne godtgjøre at han hadde betalt mer enn utleier hadde registrert, og at det måtte gis leieavslag for en parkeringsplass som han hadde mistet i april 2011. Videre fremmet leieren motkrav om erstatning for skade/tap for ting utleier hadde bortsatt på annet lager og for utgifter til reise mm. i forbindelse med bomtur til stengt bolig og ved at han flyttet til utlandet. Utleier bestred motkravene og viste til at leieren ikke kunne kreve avslag for tapt parkering som det ikke var avtalt rett til, at Husleietvistutvalget (HTU) ikke kunne ta stilling til erstatningskravet og at erstatningskravene for øvrig manglet dokumentert rettslig grunnlag. Leieren fremla ikke dokumentasjon for betalingene eller for motkravene, men utleier bestred ikke leierens saksfremstilling og sa en del ting var i en bod. Utleier fremla kun purring/inkassovarsel, og ikke andre bevis for erstatningskravene. Husleietvistutvalget ga derfor utleier medhold i kravet om skyldig leie og erstatning for inkassoomkostningene, men ikke for fakturagebyret og den uspesifiserte differansen. <i>Husleietvistutvalgets flertall</i> ga leieren medhold i en sterkt redusert erstatning for borttatte/skadde ting. HTU ga leieren ikke medhold i kravene om erstatning for reise i forbindelse med bomtur til stengt leilighet da han kunne fått tilgang, og heller ikke for flyttingen.</p>

---

## Saksgang

Saken ble brakt inn for Husleietvistutvalget ved utleiers klage av 11.07.14.

Klagen ble forkynt av stevnevitnet i Svendborg i Danmark for innklagede leier den 10.11.14. I forkynningsbrevet ble innklagede bedt om å inngi tilsvar innen 2 uker etter forkynningsdatoen – det vil si innen 24.11.14. 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 mottatt 02.12.14. Tilsvaret inneholdt motkrav, som ble forkynt for klageren 08.12.14.

Klageren innga tilsvar til motklagen ved brev av 19.12.14.

Partene hadde meklingsmøte 09.01.14 i Husleietvistutvalgets lokaler (klageren med advokat og innklagedes advokat til stede og innklagede selv per telefon), men inngikk ikke forlik.

Partene fikk – grunnet sykdom på innklagede side - gjentatte ganger utsatt frist for inngivelse av ytterligere opplysninger og dokumentasjon, og siste frist ble satt til 07.04.15. Det har likevel ikke inkommet ytterligere opplysninger eller dokumentasjon per avgjørelsens dato.

Saken avgjøres på grunnlag av de faktiske opplysningene som går fram av saken, jf. forskrift om Husleietvistutvalget § 8 tredje avsnitt.

## Leieforholdet

Muntlig leieavtale ble først inngått mellom klagerens bestefar som utleier og innklagede som leier, og gjaldt en 2-roms leilighet.

Ny kontrakt ble inngått 05.05.11 mellom klagerens bestefar som utleier og innklagede som leier. Av kontrakten fremgår det at det ikke var fylt inn noe om leieforholdets varighet og oppsigelse. Det følger da av bestemmelsene i husleielovens kap. 9 at leieforholdet kan sies opp, og at oppsigelsestiden er 3 måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned. Leien var kr 4 400,- per måned til forfall forskuddsvis den 1. i hver måned. Det var ikke avtalt depositum. Det er fremlagt en oppsigelse fra leieren datert 27.05.13.

## Klagerens påstand og påstandsgrunnlag

Klagende utleier har i hovedsak gjort gjeldende:

### Utleierens hovedkrav

Kravet gjelder husleie for september 2013 da utflytting skjedde, samt sluttoppgjør/restgjeld. Leieren har ikke fremmet innsigelser mot rettmessigheten av utleiers husleiekrav, og utleier forutsetter at partene er enige om dette.

### Utleier har spesifisert kravet slik:

Restleie 2011	kr 13 540,00	
Restleie 2012	kr 10 200,00	
Restleie 2013	kr 37 280,00	
Sum husleie		kr 61 020,00

Fakturagebyr jf. faktura av 25.08.13	kr	49,00
<u>Uspesifisert differanse</u>	kr	<u>30,00</u>
Hovedkrav [«Husleie»]	kr	61 099,00
Gebyr	kr	860,00
Salær	kr	3 380,00
Renter	kr	4 802,55
Omkostningsrente	kr	158,72
<u>Sum inkassoomkostninger</u>	kr	<u>9 201,27</u>
<u>Sum</u>		<u>kr 70 300,27</u>

Når det gjelder parkeringen har leieren hatt tillatelse til å stå parkert på oppstillingsplassen som følge av leierens dårlige helse. Parkeringsplassen har aldri vært eksklusiv og er heller ikke kontraktsfestet. Utleier fastholder at det verken foreligger muntlig eller skriftlig avtale om fast parkeringsplass. Etter pålegg fra Brann- og redningsetaten har utleier blitt pålagt ikke å bruke parkeringsplassen som leieren til tider benyttet. Pålegget fra Brann- og redningsetaten kom lenge før tidligere utleiers død 03.06.12 [utleierens bestefar]. Bortfall av en vederlagsfri tilleggsytelse kan følgelig ikke gi grunnlag for prisavslagskrav. Subsidiært fremgheves at størrelsen på månedlig beløp for leie av garasje på kr 1 250,- ikke er dokumentert.

#### Leierens motkrav

Det er tvilsomt om Husleietvistutvalget har juridisk kompetanse til å ta stilling til de motkrav som fremmes. Krav om erstatning for gjenstander som angivelig er ødelagt/stjålet gjelder i utgangspunktet ikke «tvister om leie av bolig», jf. forskriftens § 1. Kravet er udokumentert og ikke tilstrekkelig redegjort for – det fremgår ikke tydelig hva det faktisk er som kreves i motklagen eller det rettslige grunnlaget for dette. Det er vedlagt en liste over eiendeler og antatt verdi som leieren mener å kunne kreve erstattet fra utleier. Dette er ikke bevis for oppstått tap som kan tillegges utleier. Det foreligger verken takst, fotografier eller annen dokumentasjon, eller dokumentert at det foreligger et økonomisk tap. Flere av de opplistede eiendelene står også fortsatt i loftsbod på eiendommen.

Når det gjelder leierens krav om reisekostnader, så hadde leieren mottatt beskjed om at det var byttet inngangsdør/låser. Leieren hadde fått beskjed om at han kunne ringe utleier slik at det skulle bli ordnet med adgang til leiligheten. Utleier fikk ikke telefon fra leieren 27.08.13. Leieren kunne med enkelthet kontaktet utleier, noe han ikke gjorde. Det foreligger ikke påregnelig årsakssammenheng mellom det at leieren ikke kom i kontakt med utleier og kravet om erstatning for reisen fra Danmark. Utleier har ikke urettmessig tatt seg inn i leierens husrom, da det gjaldt nødvendig vedlikehold etter pålegg fra offentlig myndighet. Brann og redningsetaten påla utleier i rapport av 26.01.12 å utbedre dører i blokka og sikringsskapet, og melding om dette ble lagt i leierens postkasser. Leierens strømtilførsel ble stengt av Hafslund 27.08.12 grunnet manglende betaling.

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

Klageren har nedlagt slik

#### **påstand:**

#### **I hovedklagen:**

1. Leietaker må betale utleier skyldig husleie/leietap med kr 61 099,00.
2. Leietaker må betale utleier for inkassoomkostninger med kr 9 201,27.
3. Den annen part må betale saksbehandlingsgebyret med kr 860,-.

4. Den annen part må betale forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 3.

### **I motklagen:**

1. Motkravet og grunnlaget for dette bestrides fra klager [utleier frifinnes].

### **Innklagedes påstand og påstandsgrunnlag**

Innklagede leier har i hovedsak gjort gjeldende:

#### Utleierens hovedkrav

Mitt arbeid gjør at jeg reiser mellom de skandinaviske land og Tyskland, og jeg arrangerer store kunstutstillinger. I år 2000 fikk jeg leie en leilighet av As bestefar, da jeg hadde flyttet til Danmark og behøvde et overnattingssted med sikker parkeringsplass. Leiligheten bestod av 2 rom og kjøkken, toalett i trappen og intet bad, men med parkering. Leieavtalen var muntlig og jeg betalte sporadisk ved mine besøk kr 1 800,- per måned kontant inklusive parkering i bakgården. I 2011 ble vi enige om en kontrakt, og leien (leilighet nr 8) ble satt til kr 4 400,- per måned inklusive dusj, lager (en fraflyttet 1-roms leilighet, leilighet nr 7) i samme etasje og parkeringsplass. Det er kun denne ene kontrakten vedrørende leilighet nr 8. Leien ble betalt på samme måte som tidligere og med noen bankoverførslser.

Kort tid etter tidligere utleiers død fikk jeg brev fra hans barnebarn som var ny bestyrer, om at leien nå skulle opp på markedsleie, og at min parkeringsplass ble strøket fra 04.04.11 grunnet pålegg fra brannetaten om ikke å parkere i bakgården om natten, noe som gjorde leieforholdet umulig. Jeg opplyste utleier om at det gjaldt visse regler for regulering av leieforhold, noe som tydeligvis ikke ble forstått. Verdien av parkeringsplassen utgjør kr 1 250,- per måned og må komme til fradrag i husleiekravet til leieforholdets lovlige opphør. Det fastholdes at det foreligger en muntlig avtale om parkering med en månedsleie på kr 1 250,-. Når jeg blir frisk nok vil jeg reise til Norge og fremskaffe dokumentasjon for innbetaling av husleie utover det som er registrert innbetalt av utleieren.

#### Leierens motkrav

Vi gikk over i en periode hvor det skjedde merkelige saker. I forbindelse med renovering gikk utleier og håndverkere ut og inn av min leilighet som de ville uten å spørre meg om tillatelse. De har blant annet fjernet ovn, skiftet rør, lagt opp nytt elektrisk system, og skiftet dør. Jeg har aldri mottatt noen beskjed om døren. Én gang kom vi til leiligheten uten strøm, 2 ganger kom vi ikke inn grunnet skiftede låser i inngangsdør og oppgangsdør. Jeg tok da kontakt med Leieboerforeningen, som anbefalte politianmeldelse, hvilket jeg unnlot å gjøre. Ved betaling av en rekke strømregninger som ikke var blitt videresendt til meg, ble jeg enig med Hafslund om å stenge strømmen 27.08.12.

Min advokats råd var å si opp leiligheten, hvilket ble gjort i 2013. Grunnet sykdom ble flyttefristen forskjøvet flere ganger. Advokaten min sendte mail og flyttetidspunkt ble avtalt med utleier. 2 ganger reiste jeg til Oslo fra Danmark og møtte låste dører. Det fastholdes at jeg forsøkte å komme i kontakt med utleieren via hans far. Da jeg skulle hente mine møbler og øvrige eiendeler etter endelig å ha fått kontakt, viste det seg at alt var pakket i sekker og kartonger, og deretter plassert i et lagerrom i 1. etasje. Igjen hadde fremmede hatt tilgang til leiligheten uten mitt vitende, og jeg har den mistanke at leiligheten allerede var leid ut til ny leietaker. Innboet skulle dels til slekt i Oslo og hentes av dem, dels til Danmark og dels til [leierens eiendom i Norge]. Da leieren fikk tilgang til innboet var det mest hensiktsmessig ikke å pakke opp alt igjen i Oslo, men å flytte alt til [leierens eiendom i Norge] for der senere å pakke opp og sortere. Reise og fraværskostnaden med å ha reist forgjeves og at innbo urettmessig var pakket ned av klager kreves erstattet med til sammen kr 71 269,-.

Da jeg spurte utleier om hvorfor alt var flyttet ut av leiligheten selv om vi hadde en avtale om flyttingen, fikk jeg til svar at han ikke ville ha meg flyende i gården. Ved gjennomgang av sekker og kartonger viste det seg at en rekke effekter er vekk. Deriblant antikke saker fra mine foreldre og besteforeldre. Noen effekter er ødelagt, kinesiske tallerkner knust og Rosenthal-glass er knust. Da jeg oppdaget dette, tok jeg kontakt med Leieboerforeningen, som anbefalte meg å anmelde saken til politiet med spesifisert tapsliste. Jeg har i lengre tid fått beskjed fra politiet om at de ikke har tid til etterforskning og derfor har anbefalt meg å gå til sivil søksmål. Dette vil bli gjort via min advokat. Det handler om et tap på minimum kr 75 000,- (i følge leierens e-post av 01.12.14 med liste over gjenstander utgjør verdien kr 78 500,-). Søksmålet vil også gjelde ulovlig tilgang til leiligheten i gjentagne tilfeller. Forsikringsselskapet har intet ansvar når utleier og håndverkere har kunnet gå inn og ut av leiligheten som det har passet dem.

Leieren har spesifisert sitt motkrav slik:

Tapt parkering: 27 måneder á kr 1 250,-	kr 33 750,-
Tapte/skadede gjenstander	kr 78 500,-
<u>Ekstra reise og flyttekostnader samt tapt arbeidsfortjeneste</u>	<u>kr 71 269,-</u>
<u>Sum</u>	<u>kr 183 519,-</u>

Innklagede forstås å ha nedlagt slik justert

**påstand:**

**I hovedklagen:**

1. Innklagede frifinnes.

**I motkravet:**

2. A dømmes til å betale B kr 183 519,- med tillegg av lovens morarente fra 01.10.13 til betaling skjer.
3. B tilkjennes sakens omkostninger (forlikrådet bes gi innklagede frist for innsendelse av omkostningsoppgave).

**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. Av hensyn til en mest mulig logisk og oversiktelig fremstillingsrekkefølge behandles leierens motkrav før utleierens hovedkrav.

**Leierens motkrav**

1. Ekstra reise og flyttekostnader samt tapt arbeidsfortjeneste, kr 71 269,-

Partene er enige om at utleieren byttet døren og låsen slik at leieren ikke kom inn, og utvalget legger opplysningen til grunn. Videre legges det til grunn at årsaken var nødvendig vedlikehold etter pålegg fra offentlig myndighet, og at utleier ikke mente å stenge leieren ute.

Leieren opplyser at han ikke har mottatt varsel om dørarbeidet. Det fremgår av saken at leieren oppholdt seg mye i utlandet, at han ikke skal ha mottatt post, og at utleier i hvert fall til dels hadde sendt post til hans adresse i utlandet. Utvalget legger dermed til grunn som mest sannsynlig at leieren selv er nærmest til å bære risikoen for det tilfellet om han ikke sørger for å gjøre seg kjent med post som kommer til ham, eller for omadressering; at leieren ikke ble kjent med utleierens varsel eller fikk ny nøkkel til leieobjektet fremstår hovedsakelig å skyldes hans egen utilgjengelighet.

Av utleiers e-post av 28.08.13 fremgår det at leieren kunne fått hentet tingene ved å kontakte utleier per telefon eller e-post, og av håndskrevet notat (som forstås å være fra utleiers side) på leierens e-post av 23.11.14 om at det ble varslet via brev til advokat at «*jeg skulle meldes på telefon samt mail min 24 timer før så jeg kunne åpne.*».

Leieren har opplyst at han når han kom til Norge forsøkte å komme i kontakt med utleieren via utleiers far. Utvalget legger dermed til grunn at utleierens opplysning om at leieren ikke forsøkte å kontakte ham direkte, er korrekt. Selv for det tilfelle at leieren skulle ha forsøkt å komme i kontakt med utleierens far, er det avgjørende om leieren faktisk forsøkte å komme i kontakt med utleier selv og ikke via en i prinsippet utenforstående tredjemann.

Leieren har også sendt utleieren faktura med krav om dekning av flytteutgifter mv. til det sted leieren har valgt å bosette seg i Danmark. Når et leieforhold opphører på regulær måte som følge av at leieren som her sier opp - for eksempel grunnet hans helsetilstand, at han ikke vil betale en ny høyere leie jf. § 4-3 e.l. - vil leieren naturlig ha utgifter til flytting som han selv må bære. Når leieren velger å flytte langt – for eksempel til utlandet – vil leierens flytteutgifter som følge av leierens bosettingsvalg øke. Det mangler dermed årsakssammenheng mellom leierens utgift og en erstatningsbetingende handling på utleiers side. Utvalget kan ikke se hvilket rettslig grunnlag leieren mener kan begrunne at leieren har rett til å kreve at utleieren betaler leierens flytteutgifter som han etter et så vidt langt leieforhold i alle tilfelle ville hatt.

Uansett må kravet etter sin art i hvert fall for en del anses som indirekte tap jf. § 2-14 annet ledd som ville kreve uaktsomhetsansvar, og omfanget heller ikke godtgjort.

Husleietvistutvalget gir derfor leieren ikke medhold i erstatning for ekstraturer og flytteutgifter.

## 2. Tapte/skadede gjenstander, kr 78 500,-

Leieren forstås å ha krevd erstatning for borttatte og skadede/ødelagte ting med kr 78 500,-. Utleieren har bestidt kravet med henvisning til at det er tvilsomt om Husleietvistutvalget har juridisk kompetanse til å avgjøre saken da det ikke gjelder «leie av bolig», og videre at kravet uansett er udokumentert og ikke tilstrekkelig redegjort for.

Det fremgår av Forskrift om husleietvistutvalget, Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag (HTU-forskriften) av 2000-09-28-1020 § 1 at Husleietvistutvalget kan behandle tvister om leie av bolig i Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag som omfattes av husleielovene fra 1939 og 1999. Videre fremgår det av HTU-forskriften § 5 c) at sakslederen skal avvise saken dersom tvisten ligger utenfor Husleietvistutvalgets myndighetsområde.

Leieren forstås å *pretendere* (hevde) at utleier rent faktisk urettmessig har tatt seg inn i hans leieobjekt (leilighet og/eller lager), flyttet leierens eiendeler ned til en annen lagringsplass i 1. etasje på utleiers samme eiendom, utenfor leierens leieobjekt. Utleieren har anført at utleier ikke urettmessig har tatt seg inn i leierens husrom, da det gjaldt nødvendig vedlikehold etter pålegg fra offentlig myndighet. Det følger imidlertid av § 5-6 tredje ledd første punktum at leieren skal ha melding i rimelig tid før arbeider, og av Ot. Prp. nr. 82 (1997-98) på side 184

at selv vanlig tilsyn bør varsles minst 1 uke i forveien. Avtale/tillatelse fra leieren eller nødrett kan gi utleier hjemmel til selv å ta seg inn i leieobjektet, ellers vil den foreskrevne måte være via namsmyndighetene. For det tilfelle at en utleier har misbrukt nøkkel eller på liknende måte uten rettshjemmel har tatt seg inn i leierens bolig/leieobjekt som leieren har eksklusiv bruksrett til, må det slik utvalget ser det rettslig sett minst anses som ulovlig selvtakt. For det tilfelle at en utleier samtidig uten leierens samtykke borttar leierens eiendeler, kan det slik utvalget ser det anses som besittelseskrenkelse e.l., i det utleier ikke har større rett til denne type handling enn utenforstående tredjemenn. Er leierens eiendeler tapt/skadet/ødelagt, må det anses som erstatningsmessig skade – utenfor kontrakten. I forhold til lovvalg må derfor et slikt tilfelle i prinsippet bedømmes som om det hadde vært utført av en utenforstående tredjemann, og kan dermed i enkelte tilfelle også ha sider som impliserer andre regelsett som Husleietvistutvalgets myndighet ikke omfatter. På grunnlag av leierens pretensjon finner utvalget det noe tvilsomt om ovennevnte forhold omfattes av de krav som i snever forstand reiser seg av leieavtalen (erstatning innenfor kontraktsforholdet som avgjøres på bakgrunn av leieavtalen og husleieloven).

Erstatningsansvar utenfor kontrakt må imidlertid avgjøres etter skadeserstatningslovens vanlige regler. De alminnelige erstatningsregler – herunder de ulovfestede regler - danner også bakgrunnsrett for erstatningskrav som reiser seg av leieavtalen. Ansvar er uansett avhengig av uaktsomhetsansvar (culpa) da tingsskade innenfor husleielovens system anses som indirekte tap jf. § 2-14 annet ledd c). Kravstypen behandles dermed etter likeartede regelsett. I en husleiesak kan kravet som her fremstå som kun en mindre del av en større kravliste mellom de 2 samme partene. Det ville dermed kunne medføre unødig bruk av tid og penger både for partene og samfunnet, samt fremstå som ufornuftig og tungvint, om dette kravet alene måtte henvises til behandling i forlikrådet, hvis behandling kan resultere i at saken kun henvises til tingretten uten realitetsbehandling. For det tilfellet at partene i tro på et annet resultat skulle ønske en ny behandling av Husleietvistutvalgets avgjørelse, kan de uansett bringe avgjørelsen inn for tingretten innen 1 måned, og dermed har partene ikke tapt noen mulighet eller rettssikkerhet. Utvalget ser på denne bakgrunn at prosessøkonomiske hensyn sterkt taler for at Husleietvistutvalget samtidig behandler erstatningskrav mellom utleieren og leieren som grunner seg på forhold som er på siden av kontraktsforholdet. Dog ser utvalget at eventuelle krav mellom de samme parter utenfor kontraktsforholdet kan være såvidt løsrevet fra leieforholdet som sådant at det naturlig faller utenfor Husleietvistutvalgets myndighetsområde, og at det derfor må foretas en konkret vurdering. Her finner utvalget at det er en nær sammenheng mellom leieforholdet og kravet, da bakgrunnen for kravet er at utleieren skal ha gått utover sin rett da han tok seg inn i leieobjektet for å utføre vedlikehold, og i den forbindelse antakelig hadde til hensikt å dra omsorg for leierens ting ved å fjerne dem fra den risiko arbeidene ville medføre.

Husleietvistutvalget tar derfor kravet til behandling.

\* \* \* \* \*

Utleieren har bestridt erstatningskravet med henvisning til at det er udokumentert og ikke tilstrekkelig redegjort for.

Leieren har fremlagt 2 fotos hvor det ene viser en søppelsekk med diverse papirer og 3 eldre dekorerte krus, og det andre viser en søppelsekk med det som fremstår som uskadde og vanlig rimelige stettglass og en rimelig glassbolle. Da leieren har fått tatt foto av dette antar utvalget at dette er ting som ikke var fjernet fra hans leieobjekt og som dermed ikke vedrører kravet. Fotoene er for øvrig ikke egnet til å vise skade på de tingene som er avbildet.

Leieren har utover nevnte fotos kun fremlagt en liste over de ting som skal være forsvunnet/ødelagt sammen med en skjønnsmessig verdifastsettelse som utvalget antar er ment å gjelde dagens gjenkjøpsverdi:

- Glass, Rosenthal, kr 1 500,-
- Kinesisk tallerken, knust, kr 5 000,-
- Svennestykke fra min bestefar - skrin i tre som er knust, kr 5 000,-
- 1 stk. Certina gull-dublé armbåndsurs fra min far, kr 8 000,-
- 1 stk. Omega lommeur fra min bestefar, kr 10 000,-
- Lite messing-skrin fra min bestefar med medaljer og foreningspremier, kr 3 000,-
- 2 pokaler fra skiforeningen med merke, kr 2 000,-
- 1 stk. gullring fra min bestefar, kr 2 000,-
- 1 stk. sofa, kr 2 000,- [utleier har med håndskrift bemerket at møbelet ble tatt med i flyttelasset]
- 1 ergometersykkel, kr 1 500,-
- 2 par ski med staver, kr 4 000,- [utleier har med håndskrift bemerket at tingen står i boden]
- 1 hjørne hengeskap, kr 2 000,- [utleier har med håndskrift bemerket at tingen står i boden]
- 1 stk. blomsterbord (antikt), kr 1 500,- [utleier har med håndskrift bemerket at tingen står i boden]
- 1 stk. gulvteppe (rye), kr 2 000,- [utleier har med håndskrift bemerket at møbelet ble tatt med i flyttelasset]
- 2 utstoppede ryper, kr 2 000,- [utleier har med håndskrift bemerket at tingen står i boden]
- 1 stk. vedkasse i metall, kr 500,- [utleier har med håndskrift bemerket at tingen står i boden]
- 2 stk. sengebord til soveværelse, kr 1 500,-
- 1 stk. ødelagt skulptur i jern «Karrierestigen», kr 25 000,-

En kravliste fra partene er alene ikke egnet til å godtgjøre hvilke ting som eventuelt er forsvunnet/ødelagt som følge av utleiers handlinger (kravets grunnlag), og hva det faktiske økonomiske tap utgjør for leieren (kravets omfang).

Utleieren har imidlertid ikke bestridt at han har flyttet leierens eiendeler, men har opplyst at flere av de opplistede eiendelene fortsatt står i en loftsbod på eiendommen. Det fremgår av utleiers e-post av 06.08.13 at de har forsøkt å komme i kontakt med leieren blant annet for å få ham til å hente tingene som står i kjeller og på loft. Slik saken fremstår for utvalget, er dermed situasjonen nå at gjenstandene mest sannsynlig – hovedsakelig grunnet utleierens ulovlige inntreden i leieobjektet og flytting av leierens ting - er i utleiers besittelse uten at det er klart hva som eventuelt er skadet, og at leieren kan hente tingene, men at han grunnet sykdom som er forværret etter flyttingen har hatt vanskelig for å gjøre dette (kreditormoraliknende situasjon som vanligvis ikke gir rett til erstatning). Til dette kommer at det har gått en del tid fra leieren flyttet i september 2013 til han fremmet motkravet i tilsvar av 02.12.14.

*Utvalgets flertall, saksleder Ellen Strømmodden og Utvalgsmedlem Gunnar-Martin Kjenner,* legger etter dette til grunn at tapet må anses å skyldes feil på utleiers side, jf. § 2-13 femte ledd a), som omfatter erstatningsplikt også for indirekte tap i form av tingsskade, jf. § 2-14 annet ledd c). Etter en konkret helhetsvurdering – og hensett til partenes grad av ansvar for den oppståtte situasjon - finner *utvalgets flertall* under noe tvil derfor nærmest det rette å legge til grunn som sannsynliggjort at det foreligger grunnlag for leieren til å kreve erstatning.

Det foreligger ingen objektiv takst over tingenes faktiske verdi. For utvalget fremstår det som at leieren har verdsatt tingene for høyt – dels i forhold til vanlige brukte gjenstanders brukverdi på *finn.no* e.l. (for eksempel 2 par ski til kr 4 000,-) og for høyt i forhold til hva det ville kunne koste å kjøpe tilsvarende ting på brukt/antik-forretninger (for eksempel 1 stk. Certina gull-dublé armbåndsurs kr 8 000,- og 1 stk. lommeur kr 10 000,-). Det bemerkes at verdsettingen av brukt/antik/kunst-gjenstander varierer mye med hensyn til gjenstandens kvalitet, alder, opphav osv. Leieren har for mange av kravspostene ikke opplyst eller godtgjort hvor mange gjenstander (for eksempel glass) det dreier seg om, tingens materiale (for eksempel om pokalen er i sølv, gullringens karat), opphav, kvalitet/utførelse, alder og



tilstand, vekt mv. Utvalget kan ikke legge til grunn at en gjenstand har noen verdi utover den normale grunnverdi med mindre annet er godtgjort (for eksempel knust kinesisk tallerken kr 5 000,- og 1 stk. skulptur i jern «Karrierestigen», kr 25 000,-). Videre bemerkes at en eventuell ikke-økonomisk affeksjonsverdi ikke i seg selv er gjenstand for erstatning. Etter en konkret helhetsvurdering setter *utvalgets flertall* erstatningen skjønnsmessig til kr 15 000,-.

Utvalget kan for øvrig ikke se at Husleietvistutvalget har grunnlag for å behandle et eventuelt krav som grunner seg på «*ulovlig tilgang til leiligheten i gjentagne tilfeller*»; et eventuelt slikt kravs art eller økonomiske omfang er verken spesifisert eller godtgjort for utvalget.

*Husleietvistutvalgets flertall, saksleder Ellen Strømmodden og Utvalgsmedlem Gunnar-Martin Kjenner*, gir derfor leieren medhold i erstatning for ting med kr 15 000,-.

\* \* \* \* \*

#### Dissens:

*Mindretallet, utvalgsmedlem Karina Rankin*, finner imidlertid at leieren av flere grunner ikke skal tilkjennes erstatning. Det vises til at leieren ikke har krav på erstatning når det beror på leieren selv at gjenstandene ikke er hentet. Videre vises det til at kravets eksistens og omfang under enhver omstendighet i liten grad er dokumentert, selv om leieren enkelt kunne tatt flere fotos osv. Det fremstår som uklart hvilke ting som eventuelt er borttatt og skadet samt hva gjenstandene i tilfelle er verd, og nærmere beskrivelser av tingenes alder mv. er mangelfulle.

\* \* \* \* \*

Utvalget bemerker at det beste hadde vært om utleieren om mulig hadde tilbakelevert tingene uskadet, og at partene bør bli enige om å redusere erstatningen forholdsmessig i den grad utleieren gjør dette.

#### 3. Tapt parkering (27 måneder á kr 1 250,-), kr 33 750,-

Leieren har opplyst at parkeringsplassen ble strøket fra 04.04.11 grunnet pålegg fra brannetaten om ikke å parkere i bakgården om natten, og har krevd at det må gjøres fratrukk i utleierens leiekraft med kr 1 250,- per måned fra 04.04.11 som følge av dette. Utleier har bestridt leierens krav om leieavslag med henvisning til at leieren ikke hadde noen avtalefestet rett til parkeringsplassen, som han med tillatelse fra tid til annen brukte. Leieren har ikke fremlagt noe som kan godtgjøre en eventuell slik avtale. Det er vel dermed i alle tilfelle naturlig at det heller ikke fremgår noe av den reforhandlede nye leiekontrakten som også ble inngått med utleiers bestefar 05.05.11 (utvalget legger dermed til grunn utleiers opplysning om at tidligere utleier døde 03.06.12), at leieren skulle få en kontraktsfestet rett til parkeringsplassen inkludert i leien som da ble satt til kr 4 400,-.

Til dette kommer at dersom tapet av en kontraktsfestet parkeringsplass hadde gitt leieren rett til leieavslag/kompensasjon, så ville det være for sent for leieren å påberope seg et slikt pengekrav etter den alminnelige foreldelsesfristen for pengekravet utløp etter 3 år den 04.04.14, jf. foreldelseslovens § 2, og leieren har flyttet. Parkeringsplassens andel av leieobjektets totale leieverdi fremstår dessuten å være satt for høyt.

Husleietvistutvalget gir dermed leieren ikke medhold i at han har leieavslagskrav som det kan gjøres fratrukk i utleiers eventuelle husleiekraft for.

## Utleierens hovedkrav

### Krav om dekning av skyldig husleie, kr 61 020,-

- a. Restleie 2011 kr 13 540,00
- b. Restleie 2012 kr 10 200,00
- c. Restleie 2013 kr 37 280,00

Av kontrakt av 05.05.11 § 4 følger det at innklagede plikter å betale leie med kr 4 400,- per måned. Det er fremlagt en betalingsoversikt hvor det ved årsskiftet fra 01.01.12 fremgår at husleiekontrakten for leiligheten og kontoret muntlig ble slått sammen, at leien 01.01.12 ble økt til kr 5 270,- og fra 01.01.13 til kr 5 400,- som er krevd til og med august 2013. Av fakturajournalen samt utleiers oversikt i utdatert brev (sendt leiers advokat ved e-post av 29.08.13) over husleiegjeld fremgår det imidlertid at utleier har fakturert kr 5 400,- per måned først fra mai 2013.

Det er fremlagt en ny kontrakt som skulle gjelde fra 01.03.13, men denne er ikke signert av leieren. Av utleiers e-post av 20.09.13 fremgår det at leieren fikk varsel til gjengs leie samtidig som de andre leierne, men at de ikke hørte fra ham etter at de skulle skrive ny kontrakt og at utleiers krav kun tar utgangspunkt i den leien leieren skulle betalt uten økning.

Leieren har fremlagt sin oppsigelse av 27.05.13 hvor det fremgår at han tar sikte på å få ryddet opp innen 01.07.13. Av leierens advokats brev av 24.06.13 fremgår det at leieren grunnet en operasjon ikke vil kunne flytte før 01.08.13. Det er fremlagt husleiegiroer fra utleier til leieren vedrørende husleie for juli og august å kr 5 400,-. Videre er det fremlagt en faktura av 15.08.13 på husleierestanse med kr 61 020,-, som kravet nå gjelder, til tross for at utleier i klagen har sagt at kravet gjelder til og med september. Partene synes uansett enige om at leieren ikke fraflyttet leieobjektet med innbo før i midten av september 2013.

Av utleiers e-post av 11.11.13 til leieren/advokaten, fremgår det at utleier etterlyser eventuelle innsigelser mot leiefakturaen. Av utleiers advokats brev av 10.04.14 uttales det at kravet på utestående husleie har vist seg å være høyere, men at utleier har nøydt seg med å kreve nevnte beløp med tillegg av inndrivelseskostnader.

Det fremgår av saken at leieren sedvanemessig sporadisk når han har vært i Norge har betalt leien kontant – etter inngåelsen av den nye kontrakt i 2011 med noen bankoverførser, og at leieren har hatt sykdom som ser ut til å kunne ha forhindret ham fra å være i Norge med vanlig hyppighet, med unntak av et raskt besøk innom utleier i februar/mars 2013 jf. utleiers e-post av 29.08.13. Leieren har slik saken foreligger lenge ikke direkte bestridt kravet eller utleiers fremstilling, men har så sent som ved prosesskriv av 01.02.15 anført at han ville kunne fremskaffe dokumentasjon for at han har betalt mer enn det utleieren har registrert. Leieren har tross lange fristutsettelse likevel ikke godtgjort å ha betalt, for eksempel ved å fremlegge kvittering. Utvalget legger dermed til grunn som sannsynliggjort at leieren har misligholdt sin betalingsplikt som anført av utleieren.

Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i skyldig leie med kr 61 020,-.

### Krav om erstatning

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. Inkassoomkostninger, kr 9 201,27

Det fremgår at utleiers krav om «inkassoomkostninger» på kr 9 201,27 også omfatter renter og andre gebyr, og at selve kravet for utenrettslige inndrivingskostnader utgjør kr 3 380,-.

Krav om erstatning for kostnader ved utenrettslig inndrivning (inkasso) kan fremsettes i medhold av inkassoloven § 17 jf. inkassoforskriften kap 2.

Utleieren har ikke fremlagt noen betalingsoppfordring fra en inkassator jf. inkassol. § 10, og har dermed ikke godtgjort grunnlag for å kreve "tungt" inkassogebyr jf. inkassoforskriften § 2-3. Det er imidlertid fremlagt et inkassovarsel av 26.09.13 fra en inkassator vedrørende leiekraft på kr 61 099,- pluss et purregebyr på kr 63,-. Utleier har ovenfor fått medhold i et husleiekraft på kr 61 020,-. Leieren har ikke dekket hovedkravet.

I følge inkassoforskriften § 2-2 utgjør maksimalsatsen for skyldnerens erstatningsplikt for fordringshaverens utenrettslige inkassoutgifter ved «enkle» inkassosaker for krav mellom kr 50 000,- og kr 250 000,- i forbrukerforhold 4 ganger inkassosatsen + mva. Inkassosatsen er p.t. kr 650,-. Utvalget finner derfor at utleier har rett til inkassoomkostninger med kr 3 250,-.

Det er i tillegg fremlagt i hvert fall 1 puring av 01.09.12 med 14 dagers betalingsfrist som er sendt per e-post 03.09.12, men hvor det fremgår at utleier også har sendt den per rekommandert post til leieren. Da varselet ble sendt av utleier selv minst 6 måneder før inkassovarselet av 26.09.13, finner utvalget at utleier i medhold av inkassoforskriften § 1-2 jf. § 1-3 for denne har krav på gebyr med 1/10 av daværende inkassosats – som krevd med kr 63,- - som tillegges kravet.

Husleietvistutvalget gir derfor utleier medhold i inndrivelseskostnader med totalt kr 3 313,-.

#### 2. Faktura gebyr jf. faktura av 25.08.13, kr 49,-

Utvalget kan ikke se at utleier har godtgjort at han har rettslig grunnlag i lov eller avtale for å oppkreve faktura gebyret for fremlagt faktura av 25.08.13 vedrørende sluttoppgjøringsregning på kr 61 099,-. Det bemerkes at utleier må påregne administrasjon av sitt leieforhold uten at han dermed kan kreve betaling for dette i tillegg til den avtalte husleie.

Husleietvistutvalget gir derfor ikke medhold i gebyrkravet.

#### 3. Uspesifisert differanse, kr 30,-

Beløpet/differansen på kr 30,- er uspesifisert og udokumentert. Husleietvistutvalget gir derfor ikke medhold i kravet.

### **Renter**

Partene har krevd forsinkelsesrente.

### Husleie

Etter forsinkelsesrenteloven (rl.) § 2 første ledd annet punktum kan rente kreves fra den enkelte termins forfall. Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente på de enkelte skyldige beløp 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.

Utleieren har ikke fremlagt noe skriftlig påkrav om betaling av de utenrettslige omkassoomkostninger det er gitt medhold i, før ved klagen av 11.07.14. Husleietvistutvalget gir derfor utleieren medhold i kravet om rente av det tilkjente erstatningsbeløp fra 11.08.14 og til betaling skjer.

Leieren har krevd rente fra 01.10.13. Det fremgår imidlertid av leierens advokats e-post av 20.09.13 at leieren ville komme tilbake til eventuelle motkrav, av utleiers e-post av 01.10.13 at utleier etterlyste eventuelle innvendinger mot utleiers krav, og av leierens advokats svar samme dag at han ville komme tilbake til saken etter å ha snakket med leieren. Utvalget kan ikke se at leieren fremmet kravet om erstatning for skade på ting før ved tilsvar av 02.12.14 som ble forkynt for utleieren 08.12.14. Husleietvistutvalget gir derfor leieren medhold i rente av det tilkjente erstatningsbeløp fra 08.01.15 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 det vesentligste vunnet fram med sitt krav, og innklagede har i liten grad vunnet frem.

Husleietvistutvalget gir derfor klageren medhold i erstatning av gebyret med kr 860,-.

#### 1. Advokatkostnader

Innklagede forstår å ha krevd dekning for advokatkostnader.

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.

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

Husleietvistutvalget gir derfor leieren ikke medhold i kravet om erstatning av advokatutgifter.

### Rente

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

## Avslutning

Husleietvistutvalgets flertall har truffet slik

### Avgjørelse:

#### I hovedklagen:

1. B skal betale til A AS skyldig leie med kr 61 020,-, med tillegg av forsinkelsesrente av skyldig leiebeløp fra den enkelte leierterminens forfall og til betaling skjer.
2. B skal betale til A AS erstatning for inndrivelseskostnader med til sammen kr 3 313,-, med tillegg av forsinkelsesrente fra 11.08.14 og til betaling skjer.
3. B frifinnes fra krav om erstatning for fakturagebyr og en uspesifisert erstatningspost (fremstilt som erstatningspunkt nr 2 og 3).

#### I motklagen:

1. A AS skal betale til B erstatning for ting med kr 15 000,-, med tillegg av forsinkelsesrente fra 08.01.15 og til betaling skjer.
2. A AS frifinnes fra krav om erstatning for utgifter til ekstraturer og flytting.

#### I begge tilfelle:

1. B skal betale til A AS dekning av sakskostnader med kr 860,-, med tillegg av forsinkelsesrente fra oppfyllelsesfristen og til betaling skjer.

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

Avgjørelsen er avsagt under dissens.

Oslo, 28.05.15

Karina Rankin

Ellen Strømmodden

Gunnar Martin Kjenner

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. Kravene kan motregnes så langt de dekker hverandre.

Saken er etter dette avsluttet i Husleietvistutvalget.