JD

JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENTET

Høringsnotat

Dato: 22. desember 2025
Saksnr: 25/5723
Høringsfrist: 30. mars 2026

Høringsnotat – ny lov om avtaler med forbrukere om leie av ting (leieloven)

Innhold

1 Bakgrunnen for forslaget ... 5
2 Valg av innfallsvinkel. Begrepsbruk og struktur ... 6
2.1 Valg av innfallsvinkel ... 6
2.2 Begrepsbruk ... 7
2.3 Struktur ... 8
3 Generelt om gjeldende rett og kilder ... 9
3.1 Betydningen av eksisterende forbrukerlovgivning ... 9
3.2 Nærmere om europeiske modellregler for leie av ting ... 11
3.3 Rettstilstanden i øvrige nordiske land ... 12
3.4 EØS-rettslige forpliktelser av betydning for lovforslaget ... 13
3.4.1 Norske regler som gjennomfører direktivforpliktelser ... 13
3.4.2 EØS-avtalens regler om fri bevegelighet ... 16
4 Nærmere om de ulike leieavtalene ... 16
4.1 Alminnelige leieavtaler ... 16
4.2 Avtaler om leiefinansiering (leasingavtaler) ... 17
4.3 Abonnementsavtaler ... 19
5 Særlig om delingstjenester ... 20
6 Lovens virkeområde ... 22
6.1 Utgangspunktene ... 22
6.2 Grensene mot forbrukerkjøpsloven, digitalytelsesloven og finansavtaleloven ... 23
6.2.1 Forholdet til forbrukerkjøpsloven ... 23
6.2.2 Forholdet til digitalytelsesloven ... 24
6.2.3 Forholdet til finansavtaleloven ... 25
6.3 Grensen mot ulike typer av tjenesteavtaler ... 26
6.3.1 Innledning ... 26

6.3.2 Utgangspunktet for avgrensningen mot andre tjenesteavtaler: Om bruksretten til tingen er det primære formålet med avtalen 26
6.3.3 Særlige avgrensninger mot tjenesteavtaler om bruksretten til ting som utøves innenfor områder tilknyttet utleierens virksomhet 27
6.3.4 Lovens anvendelse på avtaler om tilgang til flere ting av samme type 28
6.3.5 Lovens anvendelse på avtaler om bruksrett til en ting der bruksretten ikke er kontinuerlig i avtaleperioden 29
6.3.6 Behov for enkelte særregler for visse avtaler om tilgang til flere ting av samme type 30
6.4 Nærmere regulering av lovens virkeområde i forskrift 32
7 Ufravikelighet 32
8 Krav til skriftlighet 32
9 Oppstart av leieforholdet og levering 34
9.1 Betydningen av «levering» 34
9.2 Oppstart av leieforholdet 36
9.3 Krav til forhåndsopplysninger 37
10 Krav til tingens egenskaper 37
10.1 Utgangspunktene 37
10.2 Krav til tingens egenskaper 38
10.3 Offentligrettslige krav og tredjepersons rett i tingen 38
10.4 Utleierens plikt til å gi riktige og fullstendige opplysninger 40
10.5 Krav til utleierens installering av tingen 41
10.6 Krav om at forbrukeren undersøker tingen 41
10.7 Dokumentasjon og undersøkelse av tingen ved levering 42
10.8 Skillet mellom utleierens plikter ved levering og utleierens plikter underveis i leietiden 43
11 Partenes rettigheter og plikter etter levering (i leietiden) 45
11.1 Utleierens plikt til å sørge for at tingen er i samsvar med avtalen og loven gjennom hele leietiden 45
11.2 Utleierens og forbrukerens vedlikeholdsplikt 48
11.3 Forbrukerens omsorgsplikt 51
12 Leien og andre ytelser 54
12.1 Forbrukerens plikt til å betale leie 54
12.2 Tidspunktet for betaling 55
12.3 Oppgjørsmåte 56
12.4 Tilleggskostnader 56
12.5 Endring av avtalevilkårene 58
12.6 Sikkerhetsstillelse 59

13 Opphør av leieavtalen og oppsigelse....60
13.1 Innledning....60
13.2 Avbestilling før levering og angrerett....60
13.3 Avtalt opphør og oppsigelse av leieavtalen....61
13.4 Avtaler om bindingstid....63
13.5 Nærmere om forhåndsbetaling....65
14 Tilbakelevering ved leieforholdets opphør....65
14.1 Forbrukerens plikt til å levere tingen tilbake....65
14.2 Utleierens plikter ved tilbakelevering....66
14.3 Tingens tilstand ved tilbakelevering....67
14.4 Erstatning for kostnader til utbedring....69
14.5 Vederlag for fortsatt bruk....70
14.6 Vederlag for forbedringer og krav om å sette tingen tilbake i opprinnelig stand....72
15 Forbrukerens krav ved utleierens kontraktsbrudd....72
15.1 Innledning....72
15.2 Kategoriseringen av utleierens kontraktsbrudd....73
15.3 Forbrukerens rett til å kreve oppfyllelse ved forsinkelse....74
15.4 Krav på retting og omlevering (avhjelp)....75
15.5 Avslag i leien....78
15.6 Rett til å holde leien tilbake....80
15.7 Heving....81
15.7.1 Utgangspunkt for heving av kontrakt....81
15.7.2 Heving ved forsinkelse....81
15.7.3 Utleierens forespørsel om levering på tross av forsinkelsen....82
15.7.4 Heving ved utleierens brudd på øvrige plikter etter avtalen og loven 83
15.8 Erstatning....84
16 Reklamasjon....84
17 Utleierens krav ved forbrukerens kontraktsbrudd....87
17.1 Utgangspunktene....87
17.2 Utleierens rett til å kreve oppfyllelse....88
17.3 Utleierens rett til å heve leieavtalen....89
17.4 Utleierens krav på rente og erstatning....91
17.5 Utleierens tilbakeholdsrett....91
18 Leielovens erstatningsregler....92
18.1 Ansvarsgrunnlaget....92

18.2 Ansvarsgrunnlaget ved utleierens kontraktsbrudd 93
18.3 Utleierens ansvar for sine kontraktsmedhjelpere 95
18.4 Ansvarsgrunnlaget ved forbrukerens kontraktsbrudd 96
18.5 Forbrukerens ansvar for sine kontraktsmedhjelpere 98
18.6 Erstatningens omfang 99
18.7 Erstatning for ikke-økonomisk tap 103
18.8 Verdiforskjell ved dekningstransaksjon 103
18.9 Nedsettelse av erstatningsansvaret ved manglende forsikringsdekning 104
19 Virkningen av heving for leieavtaler 105
20 Partsskifte 109
20.1 Innledning 109
20.2 Leierskifte (forbrukeren) 109
20.3 Eierskifte (utleieren) 110
20.4 Kort om fremleie 111
21 Særlige regler for avtaler om leiefinansiering til forbrukere (forbrukerleasing) 112
21.1 Innledning 112
21.2 Virkeområdet for regler om avtaler om leiefinansiering (definisjoner) 113
21.2.1 Innledning 113
21.2.2 Personelle avgrensningskriterier 114
21.2.1 Materielle avgrensningskriterier 116
21.3 Utleierens plikter etter finansavtaleloven 119
21.4 Adgangen til å avtale en annen ansvarsfordeling for tingens egenskaper i leietiden 120
21.5 Unntak for utbedringskostnader under en angitt sum 121
21.6 Erstatning ved oppsigelse 123
21.7 Renteklausuler 124
21.8 Særlig om startinnskudd 125
21.9 Forbrukerens krav mot leverandøren 126
21.10 Forbrukerens ansvar for sine kontraktsmedhjelpere 128
21.11 Kort om reguleringen av avtaler om leiefinansiering i merverdiavgiftsloven 129
22 Forskjellige bestemmelser 130
22.1 Tilsyn og håndheving 130
22.2 Overtredelsesgebyr 130
22.3 Forventet kontraktsbrudd 131

23 Økonomiske og administrative konsekvenser 132
23.1 Generelt om lovforslaget 132
23.2 Konkurranse i utleiemarkedet 133
23.3 Bærekraftig forbruk 133
23.4 Leiefinansiering 133
23.5 Oppsummering 134

1 Bakgrunnen for forslaget

Den kontraktsrettslige lovgivningen kjennetegnes av et økende omfang av lovgivning som regulerer avtaler mellom forbrukere og næringsdrivende om ulike former for kjøp av varer og tjenester. Det er i dag likevel ingen formell lov som regulerer avtaler mellom forbrukere og næringsdrivende om leie av ting. Samtidig synes det å være et økende tilbud fra næringsdrivende om ulike former for leieavtaler.

Utvalget som i 1977 utredet behovet for nye regler om kredittkjøp, fant grunn til å lovfeste enkelte regler for leieavtaler. Samtidig pekte utvalget på at langtidsleie ikke var særlig utbredt, se NOU 1977: 12 s. 50. Dette stiller seg annerledes i dag. I forslaget til ny finansavtalelov ga departementet uttrykk for at det vil komme tilbake til behovet for å regulere vilkår i tilknytning til leiefinansiering, «eksempelvis ved privatleasing av bil», jf. Prop. 92 LS (2019–2020) s. 367.

Det kan være ulike årsaker til at forbrukere velger å leie istedenfor å eie. For noen kan det begrunnes med at en da ikke må bekymre seg for å selge en kostbar ting videre dersom det ikke lenger er bruk for tingen. For andre kan det handle om at det fremstår unødvendig å kjøpe en ting som det bare er bruk for i en begrenset periode. I flere tilfeller kan det også tenkes at leie er et rimeligere alternativ enn kjøp, og for noen vil leie gjøre det mulig å få tilgang til en ting som de ellers ikke har råd til å kjøpe. Leie kan derfor være et alternativ til kredittkjøp. For andre igjen, og også for flere av aktørene som driver utleie, vil valget om å leie eller tilby leie også være begrunnet i miljøhensyn. Departementet antar at et økt tilbud av ulike leieordninger kan bidra til at ting får en forlenget livssyklus og kan være et ledd i å dreie samfunnet i en mer bærekraftig retning. Lovforslaget er i den sammenhengen et bidrag til en grønn omstilling, og er et tiltak som kan bidra til en styrket sirkulærøkonomi.

For å legge til rette for ulike former for leie antar departementet at det er behov for en lov som klargjør rettigheter og plikter for både forbrukerne og de næringsdrivende. Departementet viser i den forbindelse til at Stortinget, i anmodningsvedtak nr. 916 (2023-2024), har anmodet om følgende:

> «Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget i løpet av vårsesjonen 2026 med forslag om en forbrukerlovgivning for leie av ting, for å sikre et heldekkende forbrukervern for leie, leasing og delingstjenester.»

Fraværet av en særskilt lovregulering av leieavtaler i dag innebærer at det er avtalen mellom partene som er avgjørende, eventuelt supplert av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper og analogier fra for eksempel gjeldende kjøps- og husleielovgivning. Fraværet av regulering kan bidra til å skape usikkerhet om

hvilke rettigheter og plikter som gjelder, og gjøre at leie velges bort som et alternativ.

I forholdet mellom en næringsdrivende og en forbruker vil det som utgangspunkt være en skjevhet i styrkeforholdet mellom partene. I møte med en sterk næringsaktør kan forbrukerne bli bundet av for eksempel standardavtaler som ikke nødvendigvis gir en balansert fordeling av rettigheter og plikter. I tillegg er det en risiko for at forbrukere påtar seg forpliktelser de ikke overskuer konsekvensene av. Departementet antar at det er behov for å ivareta hensynet til forbrukeren som den antatt svakere parten i avtaleforholdet og å sørge for et rimelig beskyttelsesnivå i tråd med det beskyttelsesnivået forbrukerne har på andre områder, slik som ved forbrukerkjøp. Det er vanskelig å se grunner til at en forbruker ikke bør ha et tilsvarende vern ved leie som ved kjøp. Samtidig vil en regulering også kunne være en fordel for næringsdrivende fordi en helhetlig leielov er egnet til å ivareta innrettelseshensyn for alle dem som skal bruke loven.

2 Valg av innfallsvinkel. Begrepsbruk og struktur

2.1 Valg av innfallsvinkel

Avtaler om leie av ting skiller seg fra kjøpsavtaler ved at formålet med avtalen ikke er at det skal skje en eiendomsovergang, men at den som leier, tilbys en bruksrett til en ting for en periode.

Gjenstanden for en leieavtale er tingen. I tillegg har leieavtalene et tjenesteelement, både ved bruksretten til tingen og ved at utleieren typisk har løpende plikter under leietiden. Hvor fremtredende tjenesteelementet i leieavtalene er, varierer. I mange leieavtaler vil hovedelementene i avtalen handle om tingen og dens egenskaper. For andre leieavtaler vil også tjenesteelementet ha større betydning. Dette vil typisk være tilfellet der leieavtalen ikke bare handler om at forbrukeren får bruksretten til en ting, men at det også følger med ulike tilleggstjenester, slik som for eksempel service og dekkskift ved leie av bil, eller tilbud om bruk av ulike teknologiske tjenester som for eksempel er egnet til å forenkle bruken eller tilrettelegge for denne.

Ved utformingen av loven må det hensyntas at leieavtalene inneholder en kombinasjon av bruksrett til en bestemt ting og ulike tilleggstjenester som tingen er forutsatt anvendt sammen med. Det kan tenkes ulike modeller som i større eller mindre grad reflekterer at leieavtaler ikke bare handler om tingen som leies, men også ulike tjenester som er knyttet til bruken av tingen.

Et alternativ er å ta utgangspunkt i objektet for leieavtalen, tingen, og utforme loven med utgangspunkt i hvilke plikter partene har knyttet til tingen på ulike stadier i leieforholdet. Loven bygger da på «tingen» som hovedelementet i leieavtalen. Ulempen ved en slik løsning er at loven blir mindre anvendelig for de leieavtalene hvor tjenestelementene i avtalen er vel så viktige som den aktuelle tingen som leies.

Et annet alternativ er å ta utgangspunkt i utleietjenesten, slik at krav til tingen blir et av elementene i den tjenesten utleieren skal levere. Da vil reguleringen av de tilleggstjenestene som utleieren eventuelt også skal yte, bli tydeliggjort. Ulempen ved denne løsningen er at tilleggstjenestene ofte også vil være regulert av annet regelverk, og dette kan skape uklarhet for brukerne av loven.

Et tredje alternativ er å ta utgangspunkt i hovedelementet i leieavtalen, levering og bruk av tingen, men samtidig tydeliggjøre at tingen skal leveres sammen med relevante tilleggstjenester som det enten er avtalt at skal følge med, eller som tingen normalt må forutsettes anvendt sammen med. Departementet har valgt å ta utgangspunkt i denne modellen da det antas at den samlet sett gir det mest tilgjengelige og anvendelige regelverket for brukerne av loven. Det innebærer at lovforslaget er utformet etter hovedytelsen som skal presteres, altså levering av en ting som er i samsvar med avtalens og lovens krav. Denne modellen forutsetter at begrepet «ting» må forstås i en noe utvidet forstand, som følge av at også relevante tilleggstjenester regnes som en del av «tingen».

2.2 Begrepsbruk

Lovforslaget gjelder leieavtaler. Partene i en leieavtale er den som leier ut en ting, utleieren, og den som leier tingen, leieren. Virkeområdet for loven er foreslått å være avtaler mellom næringsdrivende som utleiere og forbrukere som leiere. For å synliggjøre at loven gjelder avtaler hvor leieren er en forbruker, brukes begrepet «forbruker» gjennomgående i både høringsnotatet og lovforslaget. Forbrukerbegrepet svarer til terminologien i lov 21. juni 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven). Den andre kontraktsparten i leieforholdet, utleieren, må være en næringsdrivende for at loven skal komme til anvendelse. I høringsnotatet og lovforslaget er det foreslått å bruke begrepet «utleieren» om denne kontraktsparten.

Lovforslaget omfatter leie av «ting». Som et utgangspunkt kan «ting» defineres som fysiske formuesgoder, og det er vanlig å dele ting inn i fast eiendom på den ene siden og løsøre på den andre siden, jf. Lilleholt, Allmenn formuerett, 2. utgave, s. 65. Forbrukerkjøpsloven gjelder «salg av ting», jf. § 1 annet ledd, men er ikke begrenset til salg av løsøreting. Utgangspunktet etter både lov 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp (kjøpsloven) og forbrukerkjøpsloven er at kjøp av alle formuesrettigheter er omfattet av loven, med mindre det er positivt angitt at en formuesrettighet ikke er gjenstand for kjøp, jf. Hagstrøm, Kjøpsrett, 3. utgave ved Bruserud, Universitetsforlaget 2024, s. 44. Det innebærer at når begrepet «ting» brukes i kjøpslovene, er det «for å uttrykke det helt ubestemte, og ikke for å utelukke at objekter som ikke er knyttet til et fysisk substrat, kan være gjenstand for kjøp», jf. Hagstrøm, Kjøpsrett, 3. utgave ved Bruserud, Universitetsforlaget 2024, s. 44. Forbrukerkjøpsdirektivet bruker begrepet «varer» om salgstingen. «Varer» er definert som «enhver løsøregjenstand: vann, gass og elektrisk kraft skal anses som varer i henhold til dette direktivet når de tilbys for salg i et begrenset volum eller en fastsatt mengde», jf. artikkel 2 nr. 5 bokstav a. Departementet foreslår at leieloven skal gjelde for leie av løsøre, og da forstått som fysiske gjenstander som ikke er fast eiendom. Det vil si at leieloven foreslås å ha en snevrere definisjon av hvilke formuesrettigheter som kan være gjenstand for leie, enn hvilke kjøp som vil være omfattet av kjøpslovgivningen. Departementet har vurdert om dette bør tydeliggjøres i loven ved å bruke begrepene «leie av løsøre» eller «leie av løsøreting». Foreløpig har departementet valgt å løse dette ved å presisere at «ting» i loven forstås som «løsøre» ved en legaldefinisjon av ordet «ting» i § 1 annet ledd.

Kjøp av dyr er omfattet av både kjøpslovens og forbrukerkjøpslovens virkeområde, og etter alminnelig oppfatning vil begrepet løsøre også omfatte dyr, se blant annet Prop. 49 LS (2022-2023) s. 26. Det vil si at utgangspunktet er at leie

av dyr er omfattet av lovforslaget med mindre det er positivt unntatt fra lovens virkeområde. Departementet antar at det ikke er upraktisk at det inngås avtaler som gjelder leie av dyr, og at det kan være behov for at loven også omfatter slike avtaler. Departementet ber imidlertid om høringsinstansenes syn på om det er noen særlige grunner til at leie av dyr bør være unntatt fra lovens virkeområde.

2.3 Struktur

Lovforslaget er strukturert etter mal av forbrukerkjøpsloven og delvis også lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven). Lovforslaget skiller mellom hvilke plikter partene er pålagt ved leieforholdets oppstart, i leietiden og ved leieforholdets opphør. Hvilke krav utleieren og forbrukeren kan gjøre gjeldende ved brudd på avtalen eller de plikter som følger av lovforslaget, er inntatt i egne kapitler. Kapitlene skiller mellom hvilke krav utleieren kan gjøre gjeldende, og hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende. Begrepet «kontraktsbrudd» brukes som en samlebetegnelse på pliktbrudd eller oppfyllelsesavvik som gir partene grunnlag for å gjøre krav gjeldende mot motparten.

Det er vanlig at kontraktslovgivningen bruker koblingsordene «mangel» og «forsinkelse» om oppfyllelsesavvik ved det som regnes som hovedforpliktelsen etter loven. Begrepene kobler sammen oppfyllelsesavviket (som ikke skyldes kreditor selv) og de kontraktsbruddsvirkningene eller misligholdsbeføyelsene som kreditor kan gjøre gjeldende. Er tingen i et forbrukerkjøp ikke levert eller levert for sent, og dette ikke skyldes forbrukeren, angir forbrukerkjøpsloven hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende. Det tilsvarende gjelder der det foreligger en mangel ved tingen. Begrepet «mangel» i forbrukerkjøpsloven viser tilbake til hvilke egenskaper tingen skal ha, og det foreligger en mangel dersom tingen ikke er i samsvar med disse egenskapene. Begrepet «mangel» i håndverkertjenesteloven knytter seg ikke til mangler ved en ting, men mangler ved den tjenesten som utføres, jf. håndverkertjenesteloven § 17.

Husleieloven tar utgangspunkt i et vidt mangelsbegrep, der «mangel» ikke bare betegner situasjonen der husrommet ikke er i samsvar med de kravene som følger av avtalen eller loven, men også der utleieren bryter sine lovpålagte plikter i leietiden. Husleieloven § 5-7 regulerer leierens krav «på grunn av mangler som oppstår i leietiden». Det fremgår av første ledd at dersom utleieren ikke oppfyller sine plikter etter blant annet § 5-1, og mangelen ikke beror på forhold på leierens side, kan leieren gjøre lovens misligholdsbeføyelser gjeldende. I forarbeidene til husleieloven er det lagt til grunn at mangelsbegrepet skal forstås vidt, og at det omfatter alle tilfeller der utleieren ikke har oppfylt sine plikter. Det er altså ikke nødvendig at mangelen har gitt seg utslag i fysiske avvik på tingen, jf. Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s. 184 og Agnalt mfl., Karnov stjernenote 1 til husleieloven § 5-7, à jour 21. mars 2025.

Avtaler om leie av ting kombinerer, som nevnt, på mange måter to kategorier av forpliktelser. Dels handler avtalene om en tjeneste som skal leveres, det vil si en reell og kontinuerlig bruksrett, og dels handler avtalene om objektet for avtalen, «tingen», og at den skal ha visse egenskaper. Som utgangspunkt er det levering av tingen som utgjør hovedforpliktelsen i avtalen, men det nevnte tjenesteelementet kan være mer eller mindre fremtredende, avhengig av hvordan leieavtalen er uformet. Se nærmere om dette punkt 2.1. Hvor fremtredende tjenesteelementet er, vil også variere på ulike stadier i leieavtalen. Ved levering vil utleierens

hovedforpliktelse som det klare utgangspunktet være å levere en ting som er i samsvar med det forbrukeren kan forvente, til rett tid. Etter levering kan tjenesteelementet være mer fremtredende, for eksempel dersom utleieren pålegges å vedlikeholde tingen og reparere feil og skader.

Når loven skal regulere hvilke krav som stilles til tingens egenskaper ved leveringen, gir det god mening å omtale avvik fra disse kravene som «mangler ved tingen» i tråd med forbrukerkjøpslovens mangelsbegrep. Brudd på utleierens plikter underveis i leietiden gir det derimot ikke like god mening å omtale som «mangler ved tingen». Dette er fordi utleieren er pålagt plikter som ikke nødvendigvis må gi seg utslag i fysiske avvik på tingen sammenholdt med kravene i avtalen. Brudd på utleierens plikter underveis i leietiden kunne man ha omtalt som mangler ved tjenesten. Dette er imidlertid egnet til å forvirre fordi forslaget da vil bruke et mangelsbegrep som henviser til ulike kategorier av plikter. Et siste alternativ kunne være å også omtale mangler ved tingen som mangler ved tjenesten, og med det anlegge et vidt mangelsbegrep, men dette innebærer etter departementets syn at lovens hovedfokus skifter fra å handle om tingen til å handle om tjenesten. Det vises til punkt 2.1 hvor det redegjøres for hvorfor dette ikke nødvendigvis gir den mest pedagogiske utformingen av loven.

For å unngå forvirring om begrepet «mangel» og hvilken forpliktelse begrepet refererer til, har departementet i lovforslaget valgt en løsning der begrepet «mangel» ikke brukes som koblingsord. Istedenfor er det foreslått at loven skal angi hva som er henholdsvis utleierens og forbrukerens plikter, og hvilke krav de kan gjøre gjeldende ved brudd på avtalen eller de plikter som følger av lovforslaget. Brudd på forbrukerens og utleierens plikter etter loven eller avtalen blir betegnet som «kontraktsbrudd», og de misligholdsbeføyelsene som den ene parten kan gjøre gjeldende ved slike kontraktsbrudd, blir betegnet som «krav».

Dette er for øvrig i samsvar med terminologien i lov 18. desember 2020 nr. 146 om finansavtaler (finansavtaleloven), som regulerer tjenesteyterens plikter og mislighold av tjenesteyterens plikter.

Kravene forbrukeren kan gjøre gjeldende etter forslaget, er delt inn i krav som følge av at tingen ikke blir levert eller blir levert for sent (forsinkelse), og krav som følge av brudd på øvrige plikter etter avtalen eller loven.

For utleieren er det angitt at utleieren kan gjøre lovens «krav» gjeldende dersom forbrukeren ikke oppfyller sine plikter etter avtalen eller loven.

Forutsetningen for at en av kontraktspartene kan gjøre lovens krav gjeldende, er at bruddet på avtalen eller loven ikke skyldes parten selv eller forhold på denne partens side.

Som departementet kommer nærmere tilbake til i punkt 4.2, er det foreslått et eget kapittel som gir enkelte særregler for avtaler om leiefinansiering, se lovforslaget kapittel 12.

3 Generelt om gjeldende rett og kilder

3.1 Betydningen av eksisterende forbrukerlovgivning

Norsk rett inneholder ingen samlet regulering av leie av ting. Finansavtaleloven inneholder enkelte lovbestemmelser for avtaler om leiefinansiering som i det

vesentlige fyller samme økonomiske funksjon som et kredittkjøp, jf. blant annet §§ 3-37 og 5-23. De særskilte bestemmelsene om leiefinansiering i finansavtaleloven foreslås opphevet, jf. lovforslaget § 66 nr. 2. Forholdet mellom forslaget til leielov og finansavtaleloven er nærmere behandlet i punkt 6.2.3. I tillegg inneholder for eksempel lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven) § 3-22 regler om enkelte leieavtaler som likestilles med salgspant, og lov 19. juni 2009 nr. 58 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) inneholder enkelte særlige regler for leasing (leiefinansiering) av kjøretøy, hvor «leasing» blant annet er definert i § 6-8 annet ledd.

I norsk rett er det en rekke lover som regulerer forbrukeravtaler innenfor forskjellige områder. Noen av lovene har et snevert definert virkeområde, slik som lov 15. juni 2018 nr. 32 om pakkereiser og reisegaranti (pakkereiseloven) og lov 25. mai 2012 nr. 27 om avtaler om deltidsbruksrett og langtidsferieprodukter mv. (tidspartloven). Andre lover har et mer generelt anvendelsesområde, slik som forbrukerkjøpsloven. Andre lover igjen gjelder ikke bare i forbrukerforhold, men inneholder nærmere bestemte ufravikelige regler der den ene parten er forbruker, slik som lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom (avhendingslova). Også husleieloven er i det vesentlige gjort ufravikelig til forbrukerens gunst ved leie av bolig. Videre regulerer også lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova), lov 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m. for forbrukere (håndverkertjenesteloven), lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven), lov 20. juni 2014 nr. 27 om opplysningsplikt og angrerett ved fjernsalg og salg utenom faste forretningslokaler (angrerettloven) og lov 17. juni 2022 nr. 56 om levering av digitale ytelser til forbrukere (digitalytelsesloven) ulike former for forbrukeravtaler.

Felles for store deler av forbrukerlovgivningen er at lovene dels bygger på alminnelige kontraktsrettslige prinsipper, og dels gir uttrykk for spesialreguleringer innenfor det aktuelle rettsområdet og for den aktuelle kontraktstypen.

Ved utarbeidelsen av lovforslaget har departementet særlig sett hen til eksisterende regulering av husleieavtaler, forbrukerkjøp, håndverkertjenester og levering av digitale ytelser. Husleieloven er relevant fordi den regulerer en form for leieavtaler, leie av bruksrett til husrom mot vederlag, jf. § 1-1 første ledd. Husleielovens bestemmelser bygger i stor grad på alminnelige leierettslige prinsipper og vil derfor ha overføringsverdi til den avtaleformen som foreslås regulert her. Samtidig har leie av bolig et sosialt verneaspekt som ikke i samme grad gjør seg gjeldende for leie av ting. Det vil si at det må gjøres en konkret vurdering av om en valgt regulering i husleieloven bygger på et alminnelig prinsipp, eller om bestemmelsen ikke har særlig overføringsverdi til avtaler om leie av ting fordi den er utslag av de særlige hensynene som gjør seg gjeldende ved leie av bolig, jf. Færstad, Leieobjektets tilstand i leietiden, Det juridiske fakultets skriftserie nr. 106, Universitetet i Bergen, 2005, s. 9-10.

Når en ny leielov skal utformes, er det naturlig at den er forankret i alminnelige kontraktsrettslige prinsipper. De alminnelige kontraktsrettslige prinsippene er i stor grad forankret i kjøpsrettslige regler. Det blir derfor ofte et spørsmål om det

kan trekkes analogier fra kjøpsrettslige utgangspunkter, og om disse passer for leieavtaler, jf. Falkanger, Leie av skib, 1969, s. 17-18 med videre henvisninger.

Som det vil fremgå av lovforslaget, bygger flere av bestemmelsene på gjeldende regulering av kjøp av ting, og da særlig på reglene i forbrukerkjøpsloven. Som kjøpsloven gir forbrukerkjøpslovens regler i flere tilfeller uttrykk for alminnelige kontraktsrettslige prinsipper, samtidig som den hensyntar at avtalene gjelder i forbrukerforhold. I og med at leieloven er ment å være en forbrukerlov, vil også de bestemmelsene i forbrukerkjøpsloven som avviker fra kjøpslovens regulering av hensyn til forbrukervernet, ha betydning for loven som foreslås her. Forbrukerkjøpslovens regler må antas å gi uttrykk for en terskel for forbrukerbeskyttelsen som det er nærliggende å ta utgangspunkt i også for dette lovforslaget. Siden forbrukerkjøpsloven gjennomfører EØS-rettslige forpliktelser på forbrukervernområdet i norsk rett, vil leieloven som en konsekvens av dette også gjenspeile europeisk forbrukervernlovgivning.

Slik departementet ser det, bør det foreligge en særskilt begrunnelse dersom det skal gis regler i leieloven som ikke gir et tilsvarende forbrukerbeskyttelsesnivå som det som følger av forbrukerkjøpsloven. Flere av bestemmelsene i lovforslaget inneholder derfor en tilsvarende regulering som forbrukerkjøpslovens regulering, og det legges til grunn at reglene skal forstås på samme måte. Departementet antar at det vil bidra til å gjøre loven tilgjengelig for brukerne at den bygger på en regulering som allerede er kjent. En uformell undersøkelse av tilgjengelige standardavtaler for leie av ting viser at kjøpslovens og forbrukerkjøpslovens regler i noen grad allerede blir brukt som modell ved avtaleutformingen.

Samtidig er det relevante forskjeller mellom forbrukerkjøp og forbrukerleie som tilsier at løsningen ikke alltid bør være den samme. Kjøpsavtalene kjennetegnes ved at avtaleforholdet som hovedregel er avviklet når tingen er levert og kjøpesummen betalt. Leieavtalene kjennetegnes derimot ved at avtalene løper over en lengre periode, og at eiendomsretten til tingen ikke overføres til kontraktsmotparten. Avtaleforholdet består mellom partene i leietiden og er ikke avsluttet før tingen er levert tilbake til utleieren, se Falkanger, Leie av skib, 1969, s. 17-18 med videre henvisninger. En leielov må derfor regulere aspekter av en avtale som det ikke finnes en tilsvarende regulering av i forbrukerkjøpsloven. Det er særlig her lovforslaget bygger på husleielovens regulering. Som det fremgår av lovforslaget, har departementet også valgt å bygge på håndverkertjenestelovens regler der dette er relevant, særlig i de tilfellene hvor tjenesteelementet står mer sentralt. I tillegg har departementet sett hen til gjeldende regulering av levering av digitale ytelser etter digitalytelsesloven. Denne reguleringen er særlig relevant der den regulerer levering av en løpende tjenesteytelse. Som departementet kommer tilbake til, inneholder noen av leieavtalene dessuten finansielle elementer som gjør det hensiktsmessig også å se hen til finansavtalelovens regler. Der lovforslaget bygger på, eller henter bestemmelser fra eksisterende lovgivning, er dette angitt i merknadene til lovforslaget.

3.2 Nærmere om europeiske modellregler for leie av ting

Lovforslaget bygger også på utkastet til en felles referanseramme for en felles europeisk kontraktsrett («Draft Common Frame of Reference», forkortet DFCR), som igjen bygger på modellregler for sentrale kontraktsrettslige regler utarbeidet av en europeisk studiegruppe, «Study group on a European Civil Code».

Studiegruppen har blant annet utarbeidet modellregler for leie av løsøre. Denne delen av studiegruppens arbeid er publisert i bokform i 2008 med tittelen «Principles of European Law – Study Group on a European Civil Code – Lease of Goods» (PEL LG), forberedt av Lilleholt mfl. Modellreglene for leie av løsøre er også oversatt til norsk av professor Kåre Lilleholt og finnes på s. 72–79 i boken. I tillegg er det gitt kommentarer til de ulike bestemmelsene på s. 107 flg.

Studiegruppen bygger på arbeidet gjennomført av «the Commission on European Contract Law» som utarbeidet «Principles of European Contract Law» (PECL).

Utkastet til en felles referanseramme for en felles europeisk kontraktsrett, DFCR, er et resultat av arbeidet til studiegruppen og arbeidet til «Research Group on EC Private Law» kalt «Aquis Group». Arbeidet ble publisert i 2009 i seks bind og angir prinsipper, definisjoner og modellregler for en felles europeisk kontraktsrett, jf. «Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law – Draft Common Frame of Reference (DCFR)», fullstendig utgave, Sellier, European Law Publishers, 2009, forberedt av Study Group on a European Civil Code og Research Group on EC Private Law (Aquis Group), vol. 1 til 6, redigert av Christian von Bar og Eric Clive.

Modellregler for leie av løsøre er gitt i bind II, bok IV, del B på s. 1427-1596, hvor det også er gitt kommentarer til de enkelte bestemmelsene og henvisninger til de rettslige grunnlagene reglene bygger på. Modellreglene, kommentarene og notene sammenstiller regler utledet fra medlemsstatenes nasjonale rett og EU-retten, jf. DFCR, 2009, vol. 1, s. 1. Modellreglene er ikke begrenset til å gjelde leieavtaler mellom en næringsdrivende og en forbruker, men inneholder enkelte særreguleringer av forbrukerleieavtaler og regler om ufravikelighet i forbrukerforhold.

Formålet med DFCR er flerdelt, men blant annet angitt til å være en mulig kilde til inspirasjon, jf. DFCR, 2009, vol. 1, s. 4. Når det gjelder modellreglene særskilt, er det spesifisert at disse ikke er ment å ha noen normativ kraft, men heller kan sees på som ikke-bindende regler som kan brukes som en modell for en eventuell lovgivning, jf. DFCR, 2009, vol. 1, s. 10.

Modellreglene fremstår i flere sammenhenger som et utslag av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper som også gjenfinnes i norsk rett. Det kan også være en betydelig overlapp mellom bestemmelser i den gjeldende norske forbrukerkjøpsloven og husleielovens regler og modellovens regler, men hvor sistnevnte fremstår mer spisset inn mot de leieavtalene som lovforslaget er ment å regulere. I den grad modellreglene gir uttrykk for en balansert regulering av rettigheter og plikter mellom utleiere og forbrukere, kan de brukes som inspirasjonskilde for reglene i en ny leielov. Der forslag til enkeltbestemmelser er hentet fra eller bygger på disse modellreglene, er dette angitt. Når det i høringsnotatet siteres fra innholdet i modellreglene, er den norske oversettelsen av modellreglene slik de fremgår av PEL LG, 2008, brukt av tilgjengelighetshensyn. I spesialmerknadene er det også tatt inn en henvisning til den enkelte bestemmelsen i modelloven som forslaget bygger på.

3.3 Rettstilstanden i øvrige nordiske land

Verken Finland, Sverige, Island eller Danmark har en samlet regulering av leie av ting. I Sverige har det vært gjennomført utredninger med sikte på å utarbeide en

slik lov, uten at dette har munnet ut i et konkret lovvedtak. Det kan her vises til departementspromemorian «Hyra av lös sak», Ds 2010:24. Forslaget gjelder avtaler om leie av ting mellom næringsdrivende og forbrukere og gjelder for leieavtaler med en varighet på inntil ett år. I SOU 1994:120 om finansiell leasing av lös egendom ble det også foreslått egne regler om leiefinansiering (leasing), men forslaget resulterte ikke i noe lovvedtak. Det kan også nevnes at det i Danmark i 1973 ble nedsatt et utvalg som skulle avgi en betenkning om kredittkjøp. I den forbindelse ble det også laget en tilleggsutredning om «udlejing af løsøre» (betænkning nr. 876, 1979), men utvalget konkluderte med at det ikke forelå tilstrekkelig grunnlag for å foreslå en særlig lovregulering av leie av løsøre til forbrukere. I Finland reguleres forbrukeravtaler generelt av «Konsumentskyddslagen». Loven inneholder ikke en særskilt regulering av leie av ting, men flere av lovens alminnelige bestemmelser vil kunne komme til anvendelse på tingsleieavtaler. Alle de nordiske nabolandene har imidlertid lovgivning om husleieavtaler og forbrukerkjøpsavtaler.

3.4 EØS-rettslige forpliktelser av betydning for lovforslaget

3.4.1 Norske regler som gjennomfører direktivforpliktelser

Det er ingen EØS-rettsakter som har til formål å regulere kun leie av ting. Så vidt departementet har kunnet bringe på det rene, foreligger det heller ikke noen EU-rettslige lovforslag som er ment å skulle regulere dette. Det finnes imidlertid flere norske lover som gjennomfører EØS-rettslige regler som har betydning for leieavtalene. Disse reglene handler særlig om ulike opplysningsplikter som knytter seg til forbrukeravtaler. Sentralt i denne sammenhengen er direktiv 2011/83/EU om forbrukerrettigheter (forbrukerrettighetsdirektivet). Formålet med dette direktivet er blant annet å oppnå et høyt forbrukervern ved å harmonisere deler av nasjonalstatenes lover og forskrifter som gjelder avtaler som inngås mellom forbrukere og næringsdrivende, jf. artikkel 1. Ved inngåelsen av slike avtaler oppstiller direktivet en rekke opplysningskrav til de næringsdrivende. Direktivet skiller mellom opplysningskrav for avtaler inngått ved fjernsalg eller utenom faste forretningslokaler (kapittel III), og opplysningskrav for andre avtaler (kapittel II). I tillegg inneholder direktivet enkelte andre forbrukerrettigheter (kapittel IV) og skiller her mellom salgsavtaler og salgs- og tjenesteavtaler. Direktivet er totalharmoniserende. Det innebærer at det ikke kan gis bestemmelser i nasjonal rett som avviker fra direktivet, med mindre direktivet selv åpner for dette, jf. artikkel 4. Direktivet er gjennomført i norsk rett gjennom blant annet avtaleloven og angrerettloven.

Direktivets opplysningskrav til avtaler inngått ved fjernsalg eller utenom faste forretningslokaler er inntatt i angrerettloven. Direktivets opplysningskrav til andre avtaler er inntatt i avtaleloven kapittel 4. Kravene gjelder hvilke forhåndsopplysninger forbrukeren skal gis, og vil supplere leielovens regler. Det foreslås ikke inntatt noen spesifikke krav til forhåndsopplysninger i leieloven, men lovforslaget inneholder enkelte krav til innholdet i leieavtalene. Der enkelte bestemmelser i direktivet kan få betydning for bestemmelser som foreslås i leieloven, vil dette bli kommentert særskilt.

Direktivet inneholder også regler om angrerett for avtaler inngått ved fjernsalg eller utenom fast forretningssted. Disse reglene er gjennomført i norsk rett i

angrerettloven. EU-domstolen har i storkammer i forente saker C-38/21, C-47/21 og C-232/21 BMW Bank lagt til grunn at avtaler om leiefinansiering (leasing) faller inn under forbrukerrettighetsdirektivet fordi det er en «tjenesteytelsesavtale» etter artikkel 2 nr. 6, jf. avsnitt 156. Hvis vilkårene ellers er oppfylt, vil en slik tjenesteytelsesavtale også måtte anses som en avtale om fjernsalg eller avtale inngått utenom fast forretningssted hvor direktivets angrerett også kommer til anvendelse, med mindre de særlige unntakene fra angreretten i direktivet artikkel 16 kommer til anvendelse. Angrerettloven vil derfor etter omstendighetene også supplere den foreslåtte leieloven.

Direktiv 2019/2161 (moderniseringsdirektivet) gjør blant annet endringer i forbrukerrettighetsdirektivet gjennom artikkel 4 (5). Bestemmelsen innfører en ny artikkel 6a i forbrukerrettighetsdirektivet som pålegger tilbydere av nettbaserte markedsplasser nye opplysningsplikter. Endringen er gjennomført i angrerettloven § 9 a.

Forbrukerrettighetsdirektivet gjelder ikke for finansielle tjenester, jf. artikkel 3 (3) bokstav d. Enkelte leieavtaler kan imidlertid falle inn under forbrukerkredittdirektivets virkeområde. Finansavtaleloven gjennomfører direktiv 2008/48. Etter dette forbrukerkredittdirektivet vil leieavtaler som inneholder en kjøpsplikt, være omfattet av direktivet, jf. artikkel 2 nr. 2 bokstav d. I EU er det vedtatt et nytt forbrukerkredittdirektiv (direktiv 2023/2225), som erstatter det tidligere direktivet. Direktivet skal innlemmes i EØS-avtalen og vil føre til endringer i finansavtaleloven. I det reviderte forbrukerkredittdirektivet er avtale om leie eller leasing kun unntatt fra direktivet dersom det verken er avtalt en plikt til å bli eier eller en rett («option») til å bli eier, jf. artikkel 2 nr. 2 bokstav g. Direktivet er totalharmoniserende. Forslaget til leielov må derfor utformes slik at det ikke griper inn i de rettigheter og plikter som følger av forbrukerkredittdirektivet for leieavtaler som inneholder en kjøpsplikt eller kjøpsopsjon, se nærmere om dette punkt 6.2.3.

For noen leieavtaler vil det kunne være en glidende overgang til salgsavtaler. Anses leieavtalen som en salgsavtale, vil avtalen omfattes av direktiv 2019/771 (forbrukerkjøpsdirektivet) som gjelder «salgsavtaler». Dette direktivet er gjennomført i forbrukerkjøpsloven. Etter artikkel 2 defineres en salgsavtale som «enhver avtale der selgeren overfører eller påtar seg å overføre eiendomsretten til en vare til en forbruker, og forbrukeren betaler eller påtar seg å betale prisen for dette». Direktivet er totalharmoniserende, jf. artikkel 4. En leieavtale hvor det samtidig avtales en plikt for forbrukeren til å kjøpe tingen etter en gitt periode, vil trolig være en «salgsavtale» etter direktivet. Det betyr at disse avtalene vil reguleres av forbrukerkjøpsloven og ikke av leieloven. Den nærmere grensedragningen mellom forbrukerkjøpsloven og leieloven behandles i punkt 6.2.1.

Direktiv 2019/770 (digitalytelsedirektivet) gjelder avtaler hvor en næringsdrivende leverer eller påtar seg å levere digitalt innhold eller en digital tjeneste til en forbruker, og forbrukeren påtar seg å betale en pris, jf. artikkel 3 nr. 1. Direktivet er totalharmoniserende, jf. artikkel 4. Direktivet er gjennomført i norsk rett i digitalytelsesloven. Dersom en avtale mellom en næringsdrivende og en forbruker gjelder bruksrett til en digital tjeneste eller et digitalt innhold, og forbrukeren betaler vederlag for dette, vil avtalen være omfattet av digitalytelsesloven.

Virkeområdet til leieloven vil derfor måtte avgrenses mot digitalytelseslovens virkeområde, se nærmere om dette i punkt 6.2.2.

Direktiv 93/13 (forbrukeravtaledirektivet – urimelige vilkår) kan også få betydning for de leieavtalene som inngås mellom næringsdrivende og forbrukere. Direktivet gjelder ikke avtalevilkår som bygger på ufravikelige lover eller forskrifter, jf. artikkel 1 nr. 2, men kan få betydning for de delene av en avtale som ikke er underlagt lovregulering. Utgangspunktet etter direktivet er at urimelige vilkår i en avtale ikke skal være bindende for forbrukeren. Direktivet gir nærmere regler for hvilke avtaler som er å anse som urimelige etter direktivet. Direktivet har også gitt opphav til en rikholdig praksis fra EU-domstolen om den nærmere forståelsen av direktivets vilkår. Direktivet er blant annet gjennomført i avtaleloven §§ 36 og 37.

Også andre EØS-regler som er gjennomført i norsk rett, kan tenkes å få betydning for leieavtaler, slik som direktiv 2000/31/EF om elektronisk handel. Direktivet er gjennomført i norsk rett i lov 23. mai 2003 om visse sider av elektronisk handel og andre informasjonssamfunnstjenester. Lovens lovvalgsregler får imidlertid ikke anvendelse på kontraktsvilkår i forbrukeravtaler, jf. § 6 første ledd bokstav c. Det følger av direktivets fortale at det ikke berører nasjonal lovgivning som får anvendelse for kontraktsmessige forpliktelser, og at en forbruker skal kunne holde seg til det forbrukerregelverket som gjelder der forbrukeren har sitt bosted, jf. punkt 56.

Direktiv 2006/123/EU (tjenestedirektivet) er gjennomført i lov 19. juni 2009 om tjenestevirksomhet (tjenesteloven). Tjenesteloven er en sektorovergripende lov som regulerer tjenesteytelser generelt. Utleie er en tjenestevirksomhet som i utgangspunktet faller inn under loven, og departementet antar at det ikke er upraktisk at en utleier i en annen EØS-stat ønsker å tilby utleietjenester til forbrukere i Norge. Hovedregelen i forbrukerforhold vil trolig være at leieavtaler som er inngått med en tjenesteyter i en annen EØS-stat, etter gjeldende lovvalgsregler vil være underlagt leielovens regler.

Tjenesteloven har bestemmelser om midlertidig grenseoverskridende tjenesteyting i § 16. Etter § 16 første ledd, jf. annet ledd, har en tjenesteyter rett til å yte tjenester i Norge, og eventuelle krav som begrenser denne retten, må oppfylle de kumulative vilkårene i § 16 annet ledd.

Bestemmelsen er i all hovedsak en kodifisering av gjeldende bestemmelser i EU-traktatene og EØS-avtalen om fri bevegelighet for tjenester. Utgangspunktet etter § 16 første ledd er at «krav» som gjøres gjeldende overfor en tjenesteyter, må oppfylle vilkårene i § 16 annet ledd for å være tillatt. Ordet «krav» er i tjenesteloven § 5 bokstav g blant annet definert som «plikter, forbud, vilkår eller begrensninger som følger av lov eller forskrift». Kravsbegrepet er etter sin ordlyd vidt nok formulert til at det også kan dekke plikter som en næringsdrivende er pålagt i medhold av ufravikelig forbrukervernlovgivning. Det følger imidlertid av direktivets fortale punkt 90 at kontraktsforhold mellom en tjenesteyter og en kunde ikke bør være omfattet av direktivet. Det uttales at «[d]en lovgivning som får anvendelse på tjenesteyterens plikter i eller utenfor kontraktsforhold, skal fastsettes i henhold til internasjonale privatrettslige regler».

Videre følger det av direktivet artikkel 3 nr. 2 at direktivet ikke berører «internasjonale privatrettslige regler, særlig regler for hvilken lovgivning som får anvendelse på forpliktelser i og utenfor kontraktsforhold, herunder de reglene som

sikrer at forbrukere nyter godt av det forbrukervern som er fastsatt i gjeldende forbrukerlovgivning i deres medlemsstat». Selv om bestemmelsen direkte regulerer jurisdiksjon og lovvalgsspørsmål, antar departementet at bestemmelsen, lest i lys av fortalen, viser at plikter som pålegges i forbrukerkontraktslovgivning, ikke er ment å omfattes. Det vises i den forbindelse også til at tjenestedirektivet artikkel 16 nr. 1 tredje ledd retter seg mot oppfyllelse av krav som har betydning for adgangen til eller utøvelsen av tjenestevirksomheten. Ser man kravsbegrepet i sammenheng med den øvrige reguleringen i tjenestedirektivet og tjenesteloven, er det først og fremst offentligrettslige krav som pålegges den næringsdrivende direkte, som bestemmelsene er ment å regulere. De pliktene som en utleier pålegges i lovforslaget, handler om utleierens forhold til forbrukeren og regulerer det gjensidige bebyrdende kontraktsforholdet mellom dem.

Departementet antar ut fra dette at om en leieavtale som gjelder grensekryssende utleievirksomhet omfattes av forslaget til leieloven, i tråd med gjeldende lovvalgsregler, er ikke tjenesteloven ment å gripe inn i reguleringen av det gjensidig bebyrdende kontraktsforholdet.

Om tjenestelovens regler for forslaget til regulering av leiefinansiering spesielt, vises det til punkt 21.2.2.

3.4.2 EØS-avtalens regler om fri bevegelighet

Tjenestelovens regler suppleres av EØS-avtalens alminnelige regler om fri bevegelighet. Tiltak som ikke reguleres av tjenesteloven, må undergis en vurdering etter disse bestemmelsene. Departementet antar at lovforslaget, slik det er utformet, vanskelig kan sies å være en restriksjon, og om så skulle være tilfelle, antar departementet at lovens bestemmelser uansett kan rettferdiggjøres som begrunnet i legitime formål, herunder forbrukerhensyn, og at de er egnet, nødvendige og forholdsmessige.

4 Nærmere om de ulike leieavtalene

4.1 Alminnelige leieavtaler

Det finnes i dag en rekke ulike avtaler på markedet som gir bruksrett til ting. Innholdet i avtalene, herunder hvordan bruksretten kan utøves, varierer mellom de ulike avtalene. Tradisjonelt omfatter begrepet «leieavtale» avtaler hvor en part, utleieren, gir en annen, leieren, en bruksrett til en ting for en bestemt periode mot et vederlag. Ved endt leietid skal tingen leveres tilbake. Vederlaget som betales, er vederlag for at leieren får en eksklusiv bruksrett til leietingen i den avtale perioden og kan bruke tingen i samsvar med det som er avtalt mellom partene. Det er denne «normalkonstruksjonen» departementet har tatt utgangspunkt i ved utformingen av lovforslaget. Som det er pekt på i punkt 2.1, tilbys det flere former for avtaler som gir forbrukere bruksrett til en ting for en periode, men hvor avtalene inneholder elementer som gjør at de på ulike måter avviker fra «normalkonstruksjonen». I det følgende vil departementet knytte enkelte bemerkninger til to av disse avtaletypene, avtaler om leiefinansiering (leasing) og abonnementsavtaler. Spørsmålet er om forslaget til leielov bør inneholde enkelte særreguleringer for disse avtaletypene.

4.2 Avtaler om leiefinansiering (leasingavtaler)

Stortinget har i anmodningsvedtaket som er omtalt i punkt 1, bedt om en helhetlig forbrukerleielovgivning som også omfatter leasing.

«Leasing» er ikke et begrep med et klart fastlagt innhold. Ulike former for «leasingavtaler» er likevel hyppig brukt, og særlig er dette tilfellet for avtaler om bruksrett til kostbare ting, slik som biler.

Som et utgangspunkt deles disse avtalene inn i to ulike typer. Det skilles mellom operativ, eller operasjonell, leasing og finansiell leasing. Operasjonell leasing dreier seg ofte om leie av utstyr, i hovedsak i næringsvirksomhet, der utleieren av ulike grunner ikke ønsker å selge utstyret til kunden. I disse avtalene er ikke det finansielle aspektet fremtredende, jf. Krüger, Norsk kjøpsrett, 1999, s. 596-597. Finansiell leasing derimot, er beskrevet som en «fingert finansieringsteknisk form for leie av kostbart utstyr», jf. Krüger, Norsk kjøpsrett, 1999, s. 597. Denne leasingformen velges primært av finansieringshensyn. Den finansielle leasingen skiller seg fra den operasjonelle leasingen ved at leasinggiveren, som hovedregel et finansieringsselskap, kun har en «fingert eiendomsrett» til tingen, jf. s. 597 i det nevnte verket. Krüger beskriver den finansielle leasingkonstruksjonen slik:

> «Leverandøren av utstyret «selger» pro forma til en kredittgiver (leasingselskapet – «lessor»), som «leier ut» utstyret til den næringsdrivende kunde «lessee». Den underliggende realiteten er imidlertid at kunden kjøper utstyret fra leverandør/produsent ved hjelp av kredittgivers finansiering, og dette kommer bl a til uttrykk ved at leasingselskapet ikke har reelle interesser i utstyret og ved at selskapet i størst mulig grad søker å unngå leverandør eller- utleieansvar i forhold til kunden. Leasingselskapets sikkerhet bygger på eierkonstruksjonen: Går kunden over ende økonomisk eller leasingavtalen misligholdes på hevingsbetingende måte, kan selskapet vindisere utstyret i egenskap av eier.»

I artikkelen «Leasing med restverdi – salgspant eller utleie?» i Lov og Rett, 2002, s. 295-306 uttaler Jan Fr. Haraldsen følgende (på s. 296):

> «Kontraktsrettslig benyttes begrepet «finansiell leasing» for å karakterisere det spesielle ved leieforholdet som innebærer at utleier ikke har noe ansvar for feil og mangler ved objektet. De alminnelige regler for ansvar ved utleie av løsøre fravikes i avtalen. Dette har sammenheng med det nettopp nevnte trepartsforhold. At det er tre parter i avtalekonstruksjonen, er derfor vesentlig sett fra en kontraktsrettslig synsvinkel.»

I artikkelen vises det videre til at utgangspunktet ved finansiell leasing er at den avtalte leien skal dekke hele eller det vesentlige av den kjøpesummen som leasingselskapet har betalt.

I forarbeidene til lov 10. april 2015 nr. 17 om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven) er skillet mellom operasjonell leasing og finansiell leasing angitt ved bruk av en rekke karakteristikker. Leasingavtaler som anses som finansielle, regnes som finansieringsvirksomhet etter finansforetaksloven, jf. § 2-1 annet ledd bokstav a, som angir at finansieringsvirksomhet blant annet omfatter «å yte kreditt og stille garantier for egen regning, herunder finansiell leasing».

Operasjonell leasing regnes ikke som finansieringsvirksomhet og bedømmes etter forarbeidene som ordinær utleievirksomhet. Forarbeidene fremhever at kjennetegn ved den operasjonelle leasingen er at det normalt er to parter i avtalen, at ansvaret for produktet ligger hos utleieren i leietiden, at avtalen kan sies opp av begge parter med relativt kort frist, og at leietakeren ikke har rett til å erverve produktet

ved leietidens utløp. Motsatt blir det lagt til grunn at avtaler om finansiell leasing kjennetegnes ved at det er tre parter: selgeren av tingen, leietakeren og leasingselskapet. I tillegg er følgende momenter angitt i Prop. 125 L (2013–2014) s. 159:

- Produktet erverves av leasingselskapet i tilknytning til leasingavtalen, det vil si at leasingavtalen er en forutsetning for kjøpsavtalen.
- Leasingselskapet påtar seg ikke ansvar for feil eller mangler ved produktet i leietiden.
- Det er leietakeren som har ansvar for produktet utover normal slitasje, og ikke eieren/leasingselskapet.
- Leieavtalen kan normalt ikke sies opp i leietiden.
- Avtalen inneholder ingen rett for leietakeren til å erverve produktet ved avtaleperiodens utløp, men standardavtalene inneholder en rett for leietakeren til å fortsette leieforholdet til sterkt redusert pris. Ofte inngås avtale om kjøp etter leietidens utløp.

Basert på disse karakteristikkene faller restverdileasing i en mellomkategori. Så langt departementet har bragt på det rene, er leasingavtaler som inngås med forbrukere, i hovedsak avtaler om restverdileasing. Disse avtalene kjennetegnes ved at den avtalte leien ikke dekker hele det beløpet som leasingselskapet har investert. Ved endt leietid er det forutsatt at tingen skal ha en restverdi som kan utnyttes ved å leie ut tingen videre til andre eller selge den. Som hovedregel er det ikke leasingtakeren som garanterer for at restverdien oppnås. I noen tilfeller vil leasingselskapet ha avtalt med leverandøren at leverandøren skal kjøpe tingen tilbake ved endt leietid, mens i andre tilfeller vil leasingselskapet selv påta seg risikoen ved å leie ut eller selge tingen videre til andre, jf. Jan Fr. Haraldsen, «Leasing med restverdi – salgspant eller utleie?» i Lov og Rett, 2002, s. 295-306 (på s. 296-298).

Har leasingselskapet sikret seg at restverdien dekkes av en tredjeperson slik at hele leasingselskapets investering er dekket, fremstår leasingavtalen som finansiell fra leasingselskapets side. For forbrukeren vil leieavtalen i større grad fremstå som operativ, siden forbrukeren ikke har forpliktet seg til å dekke hele leasingselskapets investering gjennom leiebetalingen, jf. Jan Fr. Haraldsen, «Leasing med restverdi – salgspant eller utleie?» i Lov og Rett, 2002, s. 295-306 (på s. 298).

Selv om leasingavtaler i forbrukerforhold primært gjelder restverdileasing, er likevel finansieringsaspektet ved avtalene mer fremtredende enn hva som er tilfellet for alminnelige leieavtaler.

Leasingavtaler som inngås med forbrukere, skiller seg fra ordinære leieavtaler ved at de normalt er bygget opp rundt en trepartskonstruksjon hvor leasinggiveren (utleieren) kjøper en ting valgt av leasingtakeren (forbrukeren) fra en leverandør for så å leie denne ut til forbrukeren. Leien forbrukeren betaler, går til å nedskrive leasinggiverens kostnader ved kjøpstransaksjonen. I en kontraktsrettslig sammenheng er det, som påpekt, relevant at leasinggiveren i stor grad har en finansierende rolle og liten befatning med den tingen som leies ut. Dette reiser et spørsmål om det er behov for å gi noen særskilte regler som gir en annen regulering av leasinggiverens kontraktsrettslige ansvar, enn hva som foreslås for ordinære leieavtaler.

Skal loven åpne for en annen kontraktsrettslig regulering, vil det blant annet være som følge av at de finansielle særtrekkene ved leasingavtalene tilsier en særregulering. Da oppstår også spørsmålet om det er behov for i større grad å ivareta forbrukerens finansielle vern, for eksempel ved å gi enkelte av finansavtalelovens regler anvendelse ved inngåelsen av avtalene. Det kan være grunn til å vurdere om finansavtalelovens regler om kredittvurdering og avslagsplikt i kapittel 5 om kredittavtaler bør gis anvendelse, se nærmere om dette punkt 21.3.

I tillegg til forskjellene mellom ordinære leieavtaler og leasingavtaler som er omtalt foran, er også den rollen leverandøren av tingen har vis-a-vis forbrukeren, relevant i en kontraktsrettslig sammenheng. Dette reiser spørsmål om det er behov for en nærmere regulering av leverandørens ansvar overfor forbrukeren.

For avtaler som har de karakteristikkene som kjennetegner leasingavtaler, og som derfor skiller avtaler om leasing til forbrukere fra ordinære leieavtaler i en slik grad at det kan tilsi en særregulering, foreslår departementet i kapittel 12 enkelte regler som avviker fra leielovens alminnelige regler.

Departementet kommer nærmere tilbake til de særlige problemstillingene som avtaler om forbrukerleasing reiser, herunder om definisjon og begrepsbruk, i punkt 21 og i merknadene til lovforslaget kapittel 12. Som det fremgår av punkt 21.1, brukes i lovforslaget begrepet «leiefinansiering» i stedet for «leasing» og «forbrukerleasing». Begrepet «leiefinansiering» brukes i det videre også i stor grad i høringsnotatet.

4.3 Abonnementsavtaler

Det finnes i dag ulike aktører som tilbyr «abonnementsavtaler» for leie av ting. Abonnementer på leie av bil og elsparkesykler fremstår som praktiske eksempler. En uformell undersøkelse av ulike abonnementsavtaler viser at abonnementsavtalene kjennetegnes ved at forbrukeren tilbys å tegne «et abonnement» som gir rett til å disponere over en type ting, for eksempel utleierens park av elsparkesykler eller biler, og at vederlaget for bruken betales løpende i på forhånd fastlagte intervaller, for eksempel per måned. Forbrukeren kan velge et abonnement med eller uten bindingstid. Velges bindingstid, reflekteres dette som regel ved at forbrukeren betaler et lavere vederlag for bruken. Selv om det er avtalt en bindingstid, gis forbrukeren ofte likevel en rett til å si opp abonnementet etter en gitt periode, men forbrukeren pålegges da å betale for den resterende perioden av bindingstiden, eventuelt en noe kortere periode enn den resterende bindingstiden.

Hva som er det sentrale tjenesteelementet i abonnementsavtalene, kan variere. Noen abonnementsavtaler skiller seg ikke nevneverdig fra hva som i punkt 4.1 er angitt til å være «alminnelige leieavtaler». Som eksempel kan nevnes en avtale om å leie en bestemt bil, hvor leien skal betales løpende, og med eller uten bindingstid. Andre abonnementsavtaler gjelder ikke primært bruksretten til en bestemt ting, men heller andre former for tjenesteytelser. Dette vil være tilfellet der bruksretten til en eller flere ting inngår som et element i avtalen, slik som en abonnementsavtale om medlemskap i et treningssenter.

At en avtale er å betegne som en «abonnementsavtale», bør ikke være til hinder for at leieloven får anvendelse. Det avgjørende bør være om avtalen primært gjelder

bruksretten til en bestemt angitt ting. Gjelder avtalen primært andre typer av tjenester, bør loven ikke gjelde. Abonnementsavtaler som gjelder tilgang til en type av ting, for eksempel utleierens utplasserte elsparkesykler, reiser særlige spørsmål. Departementet kommer nærmere tilbake til denne avtaletypen og andre spørsmål om avgrensningen av lovens virkeområde mot andre typer av tjenesteavtaler enn leie av bestemte ting i punkt 6.3.

5 Særlig om delingstjenester

I Stortingets anmodningsvedtak (jf. punkt 1) er regjeringen bedt om å inkludere «delingstjenester» i lovforslaget. Begrepet «delingstjenester» har ikke noe entydig innhold. Departementet forstår begrepet «delingstjenester» som tjenester som utgjør en del av det som ofte omtales som «delingsøkonomien». Heller ikke «delingsøkonomien» synes å ha et klart fastlagt innhold. I 2016 ble det nedsatt et utvalg som fikk i mandat å utrede ulike aspekter ved delingsøkonomien (Delingsøkonomiutvalget). Utvalget la følgende definisjon av begrepet til grunn i sin utredning i NOU 2017: 4 (s. 31):

> «Med delingsøkonomi mener utvalget økonomisk aktivitet som formidles gjennom digitale plattformer som legger til rette for ytelse eller utveksling av tjenester og kompetanse, eiendeler og eiendom, ressurser eller kapital, uten å overføre eierrettigheter og i hovedsak mellom privatpersoner.»

Definisjonen gir ikke et spesifikt uttrykk for hva som menes med «delingstjenester», men det er nærliggende å forstå begrepet som tjenester som formidles gjennom digitale plattformer som legger til rette for utveksling av ytelser eller eiendeler, uten å overføre eierrettigheter, og i hovedsak mellom privatpersoner.

Departementet legger til grunn at det er delingstjenester i form av utleie av ting som anmodningsvedtaket omhandler. Leieavtaler inngått via digitale plattformer kan blant annet omfatte avtaler mellom næringsdrivende og forbrukere og avtaler mellom private parter.

Leieavtaler mellom to privatpersoner som inngås via en digital plattform, omfattes ikke av lovforslaget. I anmodningsvedtaket bes det om en «forbrukerlovgivning for leie av ting». Departementet forstår dette slik at det her siktes til leieavtaler som inngås mellom en forbruker og en næringsdrivende. Departementet har lagt dette utgangspunktet til grunn for utformingen av lovforslaget.

Departementet legger videre til grunn at dersom det inngås en leieavtale mellom en næringsdrivende og en forbruker via en digital plattform, vil denne avtalen være omfattet av lovforslaget. Det bemerkes i den forbindelse at en rekke leieavtaler inngås som digitale avtaler, hvor forbrukeren og den næringsdrivende ikke har fysisk kontakt. Lovforslaget bør gjøre det mulig å inngå slike avtaler, herunder bør lovforslagets bestemmelser om levering og tilbakelevering ta høyde for at partene ofte ikke møter hverandre fysisk.

Departementet legger dessuten til grunn at med begrepet «delingstjenester» siktes det gjerne til avtaler som inngås gjennom bruk av digitale plattformer hvor det normalt er en tilbyder som formidler kontakt mellom avtalepartene. Et spørsmål for seg er dermed hvilket ansvar og plikter som skal pålegges formidleren/tilbyderen. Det finnes allerede EØS-regelverk som pålegger tilbydere av nettbaserte markedsplasser ulike opplysningsplikter.

Direktiv (EU) nr. 2019/2161 (moderniseringsdirektivet) har bestemmelser om nettbaserte markedsplasser. Direktivet endrer direktiv (EU) nr. 2011/83 (forbrukerrettighetsdirektivet). Endringene er gjennomført i angrerettloven. Etter angrerettloven § 5 bokstav k er en nettbasert markedsplass definert som «enhver tjeneste som bruker programvare, herunder et nettsted eller en applikasjon, som drives av eller på vegne av en næringsdrivende, og som gir forbrukere mulighet til å inngå fjernsalgsavtaler med andre næringsdrivende eller forbrukere». Tilbyder av en nettbasert markedsplass er i bokstav l definert som «enhver næringsdrivende som stiller til rådighet en nettbasert markedsplass for forbrukerne». Bestemmelsene gjennomfører artikkel 4 bokstav e nr. 17 og 18 i direktiv 2019/2161, som endrer direktiv 2011/83 (forbrukerrettighetsdirektivet) artikkel 2.

Angrerettloven § 9 a gjennomfører moderniseringsdirektivet artikkel 4 nr. 5, som endrer forbrukerrettighetsdirektivet ved å innføre en ny artikkel 6a i dette direktivet. Angrerettloven § 9 a oppstiller ytterligere opplysningskrav for avtaler som inngås på nettbaserte markedsplasser, utover de som allerede følger av angrerettloven. Tilbyderen av en nettbasert markedsplass skal sørge for at forbrukeren gis opplysninger om blant annet en tredjepart som tilbyr varer eller tjenester, er en næringsdrivende, og dersom vedkommende ikke er en næringsdrivende, skal det gis opplysninger om at forbrukerrettigheter ikke kommer til anvendelse på avtalen. Det skal også gis generelle opplysninger om parametere som avgjør rangeringen av tilbud som presenteres for forbrukeren i søkeresultatet, og den relative betydningen av disse parameterne. Der det er relevant, skal forbrukeren også gis opplysninger om fordelingen av plikter knyttet til avtalen mellom tredjeparten som tilbyr varer eller tjenester, og tilbyderen av den nettbaserte markedsplassen.

Etter forbrukerrettighetsdirektivet artikkel 6a nr. 2, tilføyd ved moderniseringsdirektivet, kan nasjonalstatene også pålegge tilbydere ytterligere opplysningskrav så lenge disse er forholdsmessige, ikke-diskriminerende og begrunnet i forbrukervernhensyn. Angrerettloven § 9 a inneholder en forskriftshjemmel for departementet til å stille ytterligere opplysningskrav. Forskriftshjemmelen er per i dag ikke benyttet.

Departementet antar at det først og fremst er et behov for å pålegge tilbydere av nettbaserte markedsplasser ulike opplysningsplikter, og at det er mest hensiktsmessig at dette gjøres ved å benytte forskriftshjemmelen i angrerettloven § 9 a. Departementet foreslår derfor at leieloven ikke skal inneholde noen egne opplysningskrav for tilbydere av nettbaserte markedsplasser.

Departementet nevner for øvrig at forordningen om digitale tjenester, forordning 2022/2065, blant annet inneholder krav til digitale plattformer som lar forbrukere inngå avtaler om fjernsalg. Begrepet «fjernsalg» viser til definisjonen i forbrukerrettighetsdirektivet, jf. forordning 2022/2065 artikkel 3 bokstav l. Kravene gjelder ikke for mikrovirksomheter eller små virksomheter. For øvrig stiller forordningen krav til at tilbydere av onlineplattformer innhenter en rekke opplysninger om næringsdrivende som skal bruke plattformen til blant annet å tilby tjenester til forbrukere. Forordningen stiller også krav om at grenseflatene for onlineplattformen er innrettet slik at næringsdrivende kan overholde blant annet EU-rettslige opplysningsplikter og krav til produktsikkerhet. Forordningen inneholder videre en plikt for tilbyderen av plattformen til å informere forbrukere om at et produkt eller en tjeneste som er formidlet gjennom plattformen, er ulovlig

og i den forbindelse også gi opplysninger om den næringsdrivendes identitet og relevante klagemuligheter. Forordningen er per i dag ikke innlemmet i EØS-avtalen, men et utkast til en ny lov om digitale tjenester som skal gjennomføre forordningen i norsk rett, har vært på høring med høringsfrist 1. oktober 2025.

Departementet antar at reguleringen av ansvar for tilbydere av nettbaserte markedsplasser, herunder tilbydere som formidler kontakt mellom utleiere og leiere, i første rekke bør reguleres gjennom felles europeiske tiltak, og at dette derfor ikke bør reguleres særskilt i leieloven.

6 Lovens virkeområde

6.1 Utgangspunktene

Det sentrale kjennetegnet ved en leieavtale er at en person (leieren) gis en bruksrett til noe en annen eier (utleieren) for en bestemt eller ubestemt periode mot et vederlag, og at utleieren ved endt leietid skal få leieobjektet tilbake i sin besittelse. I husleieloven er lovens virkeområde, og dermed dette utgangspunktet, definert på følgende måte i § 1-1 første ledd: «Loven gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag.» I modellreglene (se punkt 3.2) er virkeområdet til bestemmelsene om leie av ting avgrenset på følgende måte i artikkel 1: 101:

> «Ein avtale om leige av lausøyreting er ein avtale der den eine parten, utleigaren, tek på seg å skaffe den andre parten, leigaren, ein mellombels rett til bruk av lausøyreting mot eit vederlag, leiga. Leiga kan vera i pengar eller andre verdiar.»

Formålet med avtalen er altså at den som leier, skal kunne benytte seg av tingen i en periode, for så å levere tingen tilbake. Dette skiller leieavtalene fra kjøpsavtalene. I noen tilfeller kan det by på utfordringer å trekke grensen mellom en leieavtale og en kredittavtale, se nærmere om denne grensedragningen i punkt 6.2.3.

Departementet har vurdert om det i definisjonen av leieavtale skal angis at avtalen skal gjelde en bruksrett til tingen «for en periode». Dette kan være en nyttig avgrensning som signaliserer at tingen skal leveres tilbake til utleieren på et tidspunkt. Samtidig er ikke loven til hinder for at det inngås en leieavtale på ubestemt tid. Hvis det spesifiseres at leieavtalen skal gjelde «for en periode», kan det fremstå uklart om tidsubestemte leieavtaler er omfattet. Et alternativ kan være å bygge på modellovens regler og angi at bruksretten skal være «midlertidig». I angivelsen av lovforslagets virkeområde er det så langt ikke tatt inn noe om at bruksretten skal gjelde «for en periode» eller «midlertidig».

Objektet for avtalen må være leie av en «ting». Som det fremgår av punkt 2.2, foreslår departementet at «ting» skal forstås som en fysisk gjenstand som ikke er fast eiendom. I § 1 annet ledd er det etter dette foreslått at man med «ting» skal forstå det samme som løsøre.

Det foreslås også at lovens virkeområde begrenses til leieavtaler hvor forbrukeren må betale vederlag for bruksretten. Dette avgrenser lovens virkeområde mot lån av ting.

Det foreslås videre at loven skal gjelde leieavtaler som inngås mellom en næringsdrivende og en forbruker. Det foreslås at definisjonen av henholdsvis næringsdrivende og forbruker skal være den samme som i annen lovgivning om

forbrukeravtaler, slik som forbrukerkjøpsloven. På den måten sikres en ensartet anvendelse av begrepene. Leieavtaler som inngås mellom to privatpersoner, eller leieavtaler som inngås mellom to næringsdrivende, vil ikke være omfattet av lovens foreslåtte virkeområde.

Departementet foreslår å presisere at forbrukerens bruksrett må være «eksklusiv». Videre må den gjelde «en bestemt angitt ting». Presiseringene er ment å tydeliggjøre at det er forbrukerens bruksrett til tingen som må være det sentrale elementet i avtalen. Se nærmere om betydningen av disse presiseringene i punkt 6.3 og merknadene til §§ 1 og 2.

Stortinget har i sitt anmodningsvedtak bedt om en forbrukerlovgivning som også omfatter «leasing» (leiefinansiering), jf. punkt 1. Departementet foreslår at enkelte særregler om leasingavtaler inntas i et eget kapittel i loven, men at den som utgangspunkt også skal gjelde for disse avtalene. Dette foreslås presisert i angivelsen av lovens virkeområde, jf. § 2 første ledd.

I det følgende gjennomgås forslaget til avgrensninger i lovens virkeområde. Punkt 6.2 gjelder avgrensningen av loven mot andre, tilgrensende lover. Punkt 6.3 gjelder lovens avgrensninger mot andre former for tjenesteavtaler.

Leielovens virkeområde er foreslått regulert i § 1 i lovforslaget, sett i sammenheng med presiseringene i § 2.

6.2 Grensene mot forbrukerkjøpsloven, digitalytelsesloven og finansavtaleloven

6.2.1 Forholdet til forbrukerkjøpsloven

Salg av ting til en forbruker reguleres av forbrukerkjøpsloven, jf. forbrukerkjøpsloven § 1 første ledd, jf. annet og tredje ledd. Loven gjennomfører direktiv 2019/771 (forbrukerkjøpsdirektivet). Direktivet er fullharmoniserende, jf. artikkel 4.

Selv om leieavtaler skiller seg fra kjøpsavtaler ved at de regulerer bruksretten til en ting og ikke eiendomsovergangen, kan noen leieavtaler likevel ha en side til kjøpsavtalene. Dette er tilfellet for avtaler som går ut på at det gis en bruksrett til tingen mot at det betales et vederlag, men hvor det samtidig er avtalt at kjøperen skal eller kan bli eier ved leietidens utløp. I juridisk teori om forbrukerkjøpslovens virkeområde er det lagt til grunn at det må skilles mellom tilfeller hvor det er avtalt at forbrukeren *skal* bli eier av tingen ved leietidens utløp, og der det kun er avtalt en rett for leieren til *å velge* å bli eier. I det første tilfellet forutsettes det at det er tale om et kjøp i forbrukerkjøpslovens forstand. Er forbrukeren kun gitt en kjøpsopsjon, er det lagt til grunn at avtalen ikke reguleres av forbrukerkjøpsloven. Det åpnes likevel for at avtaler hvor forbrukeren er gitt en kjøpsopsjon og utkjøpsprisen er symbolsk lav, likevel kan anses som et kjøp, jf. Tverberg, Forbrukerkjøpsloven, 2008, s. 79-81.

Dette utgangspunktet synes å være i samsvar med forbrukerkjøpsdirektivet. Direktivet gjelder for «salgsavtaler». «Salgsavtaler» defineres som «enhver avtale der selgeren overfører eller påtar seg å overføre eiendomsretten til en vare til en forbruker, og forbrukeren betaler eller påtar seg å betale prisen for dette», jf. artikkel 2. Slik departementet forstår det, innebærer definisjonen at det må avtales

at eiendomsretten skal overføres, for at en avtale skal være omfattet av direktivets virkeområde.

Departementet har ikke funnet grunn til å angi i leieloven i hvilke tilfeller loven ikke gjelder. Hvorvidt forbrukerkjøpsloven gjelder for en spesifikk avtale, vil bero på reglene i forbrukerkjøpsloven. Departementet antar imidlertid det kan være grunn til å presisere at leieloven gjelder for leieavtaler som inneholder en kjøpsrett, og at det også angis at leieloven gjelder frem til kjøpsretten blir gjort gjeldende, altså så lenge leieforholdet består. Dette følger av § 2 fjerde ledd i lovforslaget. På det tidspunktet kjøpsopsjonen gjøres gjeldende, vil kjøpet være omfattet av forbrukerkjøpsloven, og forbrukerkjøpslovens regler vil avløse leielovens regler. Som følge av at forbrukerkjøpsloven gjennomfører EØS-rettslige regler og forbrukerkjøpsdirektivet er fullharmoniserende, foreslås det at det presiseres i lovteksten at reglene i forbrukerkjøpsloven ved motstrid går foran reglene i leieloven. Forslaget går her lenger enn hva som følger av EØS-loven § 2 siden forbrukerkjøpsloven også inneholder regler som ikke gjennomfører EØS-rettsakter i norsk rett. Departementet anser dette som en rettsteknisk enklere løsning enn om brukere av leieloven først skulle ta stilling til om den aktuelle regelen i forbrukerkjøpsloven gjennomfører EØS-rett og dermed går foran leielovens regler i medhold av EØS-loven § 2, og deretter, for det tilfellet at regelen er av rent nasjonalt opphav, skulle løse motstrid i samsvar med alminnelige rettslige prinsipper.

6.2.2 Forholdet til digitalytelsesloven

Digitalytelsesloven regulerer avtaler om levering av digitale ytelser mot vederlag i forbrukerforhold, jf. § 1 første ledd. Med digitale ytelser menes digitalt innhold og digitale tjenester, jf. annet ledd. Med vederlag menes etter fjerde ledd betaling i penger eller andre motytelser. Det er presisert at det også regnes som vederlag at forbrukeren oppgir personopplysninger, med mindre leverandøren behandler personopplysningene utelukkende for å kunne levere den digitale ytelsen eller overholde lovpålagte plikter.

Digitalytelsesloven gjennomfører direktiv 2019/770 (digitalytelsesdirektivet), som er totalharmoniserende innenfor det området som direktivet regulerer. Loven regulerer blant annet levering av den digitale ytelsen, hvilke krav forbrukeren kan stille til den digitale ytelsen, og hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende ved mangler og forsinkelse.

Digitalytelsesloven inneholder, på samme måte som direktivet, en avgrensning mot digitale ytelser som etter en kjøpsavtale skal leveres sammen med en ting, og som er sammenknyttet med tingen «på en slik måte at ytelsene er nødvendige for tingens funksjoner», jf. § 2 tredje ledd første punktum. I slike tilfeller gjelder forbrukerkjøpsloven.

For andre avtaler som gjelder både levering av digitale ytelser og levering av ting eller andre tjenester enn digitale tjenester, gjelder loven for den delen av avtalen som gjelder digitale ytelser, jf. § 2 fjerde ledd fjerde punktum.

Leieavtalene som er omfattet av lovforslaget, vil i varierende grad også kunne omfatte levering av ulike former for digitale tjenester som tingen er forutsatt anvendt sammen med. Dette kan for eksempel være ulike applikasjoner på en mobiltelefon som brukes til å låse opp tingen. Grensen mellom hvilke digitale

ytelser som er omfattet av digitalytelsesloven, og hvilke som faller utenfor lovens virkeområde, kan i noen tilfeller være vanskelig å trekke. Ytes det vederlag for leveringen av den digitale ytelsen, vil hovedregelen likevel være at ytelsen er regulert av digitalytelsesloven, jf. § 1.

På samme måte som for forholdet til forbrukerkjøpsloven har departementet ikke funnet grunn til å angi i leieloven i hvilke tilfeller loven ikke gjelder i relasjon til digitalytelsesloven. Det vil være reglene i digitalytelsesloven som avgjør om digitalytelsesloven får anvendelse. Også digitalytelsesloven gjennomfører fullharmoniserende EØS-rettslige regler, og også for denne loven kan det være hensiktsmessig med en presisering om at ved motstrid viker reglene i leieloven. Presiseringen går lenger enn det som følger av EØS-loven § 2 siden digitalytelsesloven også inneholder regler som ikke gjennomfører EØS-rettsakter i norsk rett. Det vises her til omtalen av den tilsvarende problemstillingen for forbrukerkjøpsloven i punkt 6.2.1.

6.2.3 Forholdet til finansavtaleloven

Finansavtaleloven gjelder for finansavtaler, jf. § 1-1 første ledd, jf. § 1-3. Som finansavtale regnes blant annet en avtale om en finansiell tjeneste, jf. § 1-3 første ledd. Etter annet ledd er en finansiell tjeneste blant annet definert som en kredittjeneste. Lovens kapittel 5 inneholder nærmere bestemmelser om kredittavtaler. Etter § 5-23 første ledd gjelder lovens regler om kredittavtaler i kapittel 5 ikke for leieavtaler hvor det ikke er avtalt en plikt for leieren til å bli eier. Er det derimot avtalt en plikt for leieren til å bli eier, anses avtalen i utgangspunktet som en kredittavtale. En slik avtale vil med andre ord være en avtale om kredittkjøp både etter forbrukerkjøpsloven og finansavtaleloven, og den vil falle utenfor leielovens virkeområde.

Etter finansavtaleloven § 5-23 annet ledd gjelder det enkelte særlige regler for leieavtaler som «i det vesentlige fyller samme økonomiske funksjon som et kredittkjøp», men hvor det ikke er avtalt en kjøpsplikt. De særskilte reglene om leiefinansiering i finansavtaleloven avløser reglene i finansavtaleloven 1999 § 44 syvende ledd og kapittel 5 i forskrift 7. mai 2010 nr. 654 om kredittavtaler mv.

I tillegg til de særlige reglene i finansavtaleloven § 5-23 følger det av § 3-22 annet ledd bokstav b at for slike leieavtaler gjelder opplysningspliktene etter §§ 3-24 til 3-29 dersom leieavtalen varer mer enn 30 dager. Dessuten er det angitt enkelte særskilte opplysningskrav i § 3-37 for slike leieavtaler.

Departementet foreslår at de særskilte reglene om leiefinansiering i finansavtaleloven oppheves og erstattes av reglene i leieloven. Det vises til lovforslaget § 66 nr. 2 og merknaden til denne bestemmelsen.

EU har vedtatt et nytt forbrukerkredittdirektiv (EU) 2023/2225. Direktivet skal innlemmes i EØS-avtalen og vil ved en gjennomføring i norsk rett bli inntatt i finansavtaleloven. Der det tidligere forbrukerkredittdirektivet (direktiv 2008/48/EF) bare unntok leie- og leasingavtaler hvor det ikke var avtalt noen kjøpsplikt, fra direktivets virkeområde, jf. artikkel 2 nr. 2 bokstav d, følger det nå av artikkel 2 nr. 2 bokstav g i det nye direktivet at det kun er leie- og leasingavtaler hvor det verken er avtalt en kjøpsplikt eller en kjøpsrett, som faller utenfor virkeområdet for direktivet.

Det innebærer at leie- og leasingavtaler som inneholder en kjøpsrett, trolig vil være regulert av finansavtalelovens regler ved en gjennomføring av det reviderte forbrukerkredittdirektivet. Frem til en eventuell kjøpsrett gjøres gjeldende, kan det imidlertid være et behov for at leieavtalen som inneholder en kjøpsrett, ikke bare reguleres av finansavtalelovens regler om kredittkjøp, men at leielovens regler også gis anvendelse. Det vises til at leieloven gir en regulering av gjenstanden for leieavtalen, tingen, som ikke er regulert i finansavtaleloven. Det reviderte forbrukerkredittdirektivet er imidlertid i stor grad fullharmonisert, og en eventuell regulering i leieloven kan ikke gripe inn i regler som gjennomfører fullharmoniserte direktivbestemmelser. Et forslag til regulering er inntatt i lovforslaget § 2 fjerde ledd og innebærer at finansavtalelovens regler går foran ved motstrid med regler i leieloven. Departementet legger til grunn at en slik regulering er hensiktsmessig ved siden av EØS-loven § 2 i og med at finansavtaleloven også inneholder regler som ikke bygger på gjennomføring av EØS-rettsakter. Det vises her til det som er sagt i punkt 6.2.1 om det tilsvarende forholdet til forbrukerkjøpsloven og hva som er den enkleste rettstekniske løsningen for brukerne av loven.

6.3 Grensen mot ulike typer av tjenesteavtaler

6.3.1 Innledning

Det er vanskelig å gi en presis, generell definisjon av hva en tjeneste er, og dermed også hva en tjenesteavtale er. Noe som likevel kjennetegner en tjenesteavtale, er at formålet ikke er at det skal skje en eiendomsovergang av løsøre eller fast eiendom, men at noen yter noe til en annen i en periode, gjerne mot et vederlag.

Med dette som utgangspunkt vil en avtale om leie av ting være en tjenesteavtale – i og med at utleieren gir leieren bruksretten til en ting i en periode mot at det betales et vederlag. Leieavtaler er likevel bare en av mange forskjellige typer av tjenesteavtaler, og det er nødvendig å finne en hensiktsmessig avgrensning mot avtaler om ikke handler om leie av ting spesielt, men om tjenesteytelser mer generelt. Uten en slik avgrensning vil ikke loven gjelde leie av ting, men vil derimot gi en alminnelig regulering av levering av tjenesteytelser til forbrukere.

6.3.2 Utgangspunktet for avgrensningen mot andre tjenesteavtaler: Om bruksretten til tingen er det primære formålet med avtalen

Det må etter departementets syn trekkes en grense mot tjenesteavtaler hvor (hoved)formålet med avtalen er at det skal ytes en annen form for tjeneste enn utleie, men hvor denne tjenesteytingen også innbefatter at det gis bruksrett til en ting for en periode. Lovforslaget er utformet med sikte på å gi en hensiktsmessig regulering av leieavtalene spesielt, og reglene er ikke tilpasset denne andre typen tjenesteavtaler. Nærmere om hvordan grensen skal trekkes mellom rene leieavtaler og tjenesteavtaler med et annet eller videre formål enn det å gi bruksrett til en ting, og hva som skal være avgrensningskriteriene, kan by på tvil. Et eksempel på en tjenesteavtale departementet mener lovforslaget bør avgrense mot, er avtaler om medlemskap i et treningssenter. Selv om avtalen om tilgang til treningssenteret også innebærer at det gis bruksrett til senterets treningsapparater, bør dette likevel ikke regnes som en leieavtale etter loven. Det er ikke leie av en bestemt ting som er det sentrale elementet i avtalen, men betalingen for tilgangen til ulike

treningsmuligheter. Tilsvarende vil ulike former for transportavtaler vanskelig kunne karakteriseres som leieavtaler, selv om disse avtalene (også) gir bruksrett til et transportmiddel for en periode, for eksempel taxitjenester. Det er her transporten som er hovedformålet med avtalen, ikke kundens bruksrett til et sete i transportmiddelet. Kjøp av billetter som gir tilgang til attraksjonene i en fornøyelsespark, eller leie av en bane i en bowlinghall er andre eksempler. Selv om det i en viss forstand utøves bruksrett når man sitter i vognen i en berg- og dalbane, eller bruker bowlinghallens bowlingkuler når man spiller bowling, er det ikke naturlig å karakterisere dette som leieavtaler, og loven vil heller ikke gi en treffende regulering av denne typen avtaler.

Det som kjennetegner disse eksemplene, er at bruken av tingen bare er en konsekvens av tjenesten og ikke formålet med inngåelsen av avtalen isolert sett, se Lilleholt mfl., Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code, Lease of Goods, OUP 2008, s. 112. Loven kan avgrenses mot slike tjenesteavtaler blant annet ved at det tydeliggjøres i bestemmelsen om lovens virkeområde at den skal gjelde avtaler om leie av ting, jf. lovforslagets § 1 første ledd. Dette skal forstås slik at formålet med inngåelsen av avtalen er å få bruksretten til en bestemt ting. Øvrige formål med avtalen må være sekundære for at loven skal komme til anvendelse.

Av denne grunn vil leie av en møblert leilighet som et utgangspunkt måtte regnes som leie av husrom og være regulert av husleieloven. Det vil kunne forekomme særskilt utleie av ting som tilleggstjenester til husrom, og i slike tilfeller antar departementet at leieloven vil komme til anvendelse, forutsatt at lovens øvrige vilkår for anvendelse er oppfylt. Departementet legger til grunn at dersom det for eksempel inngås en særskilt avtale om leie av en sykkel fra utleieren av en bolig, og det skal betales et eget vederlag utenom husleien for leie av sykkelen, taler dette for at leien av sykkelen reguleres av leieloven og ikke av husleieloven. Det samme gjelder dersom utleieren og leietakeren inngår en særskilt avtale om leie av for eksempel en vaskemaskin og tørketrommel. Et sentralt moment vil være om leietakeren kan avslutte leieforholdet for den aktuelle tingen uten at det får konsekvenser for leie av husrommet. Dette gjelder selv om det forutsettes at avtalen om leie av husrom må bestå for at leietakeren skal kunne leie vaskemaskin og tørketrommel av utleieren.

Nedenfor følger forslag til enkelte ytterligere presiseringer i og avgrensninger av lovforslagets virkeområde.

6.3.3 Særlige avgrensninger mot tjenesteavtaler om bruksretten til ting som utøves innenfor områder tilknyttet utleierens virksomhet

Eksemplene i punkt 6.3.2 på avtaler som bør falle utenfor loven fordi det ikke er naturlig å regne dem som leieavtaler, har også det til felles at den bruksretten som utøves av kunden, utøves innenfor tjenesteyterens kontrollsfære. Tjenestemottakeren har i realiteten ikke en eksklusiv bruksrett til tingen; den er, i hvert fall til dels, fortsatt i tjenesteyterens besittelse.

Når dette er tilfellet, treffer ikke reglene i leieloven like godt. Reglene har i stor grad som forutsetning at det skal finne sted en overlevering av leieobjektet til forbrukeren, og da på en slik måte at tingen kan benyttes av forbrukeren nettopp uten at tjenesteyteren har kontroll med, oppsyn med eller selv deltar i utøvelsen av

bruken. Regler om for eksempel fordeling av plikter og ansvar i relasjon til leieobjektet passer ikke like godt når det motsatte er tilfellet.

En ytterligere avgrensning av lovens virkeområde kan derfor være å avgrense mot avtaler hvor det gis en bruksrett til en ting for en periode, men hvor denne bruksretten utøves innenfor tjenesteyterens kontrollssfære.

Departementet foreslår ut fra dette et vilkår om at forbrukeren må kunne bruke tingen utenfor utleierens forretningssted for at loven skal få anvendelse, jf. § 1 første ledd. Dette innebærer for eksempel at betaling av vederlag for lån av en tennisracket som skal brukes i forbindelse med at det er betalt for tilgang til en tennisbane, vil falle utenfor loven, mens leie av skiutstyr for en helg som kan benyttes i enhver skiløype som forbrukeren ønsker å oppsøke, vil være omfattet.

I tillegg til at et slikt vilkår bidrar til at loven ikke får anvendelse på avtaler som reglene ikke er tilpasset, vil det bidra til å tydeliggjøre skillet mellom avtaler hvor leie av en bestemt ting med en eksklusiv bruksrett for forbrukeren er det primære formålet med avtalen, og avtaler der bruksretten til en ting bare er ett av flere elementer i tjenestetilbudet. Det vises til punkt 6.3.2 og eksemplene der om treningssenter, fornøyelsespark og bowlingbane. Vilkåret kan også sees som en presisering av vilkåret i § 1 om at forbrukeren må gis en «eksklusiv» bruksrett til tingen for at loven skal få anvendelse.

Når det gjelder den nærmere forståelsen av begrepet «forretningssted», vises til merknaden til § 1 første ledd.

6.3.4 Lovens anvendelse på avtaler om tilgang til flere ting av samme type

Leieloven bør etter departementets syn begrenses til å gjelde bruksretten til en bestemt, individualisert ting. Begrunnelsen for dette er for det første at loven er bygget opp om tingen som hovedelementet i leieavtalen, se nærmere om dette i punkt 2.1. For det andre bidrar et krav til individualisering av tingen til at det er leie av en ting som må være avtalens formål for at loven skal få anvendelse, og ikke levering av andre tjenesteytelser. Et slikt krav til individualisering av leieobjektet innebærer at tjenesteavtaler hvor man betaler for å få tilgang til en type av ting, og ikke en bestemt utvalgt ting, som utgangspunkt vil falle utenfor loven. Et eksempel på slike avtaler er abonnementer på elsparkesykler eller sykler, der abonnementet gir bruksrett til alle utleierens tilgjengelige sykler innenfor et angitt område. Denne avtaletypen skiller seg dermed fra leieavtaler som i perioden avtalen gjelder for, kun gir bruksrett til et enkeltstående leieobjekt. Disse avtalene har samtidig også klare likhetstrekk med de «alminnelige» leieavtalene i de tidsrommene hvor forbrukeren har valgt seg ut en bestemt ting og utøver bruksrett til denne. Dette taler for at loven bør kunne få anvendelse også på denne avtaletypen. Departementet viser i tillegg til at dette er en avtaletype som er svært utbredt, og som det også av den grunn kan være behov for å lovregulere. Videre kan det gjerne være slik at en og samme utleier tilbyr både utleie i form av abonnementsavtaler, og utleie der det betales for den enkelte bruken. Når det gjelder elsparkesykler, ville det for eksempel kunne være forvirrende og lite hensiktsmessig dersom loven bare skulle gjelde når avtalen inngås ved at det betales særskilt for hver enkelt tur, og ikke når avtalegrunnlaget for bruken er et abonnement.

Departementet foreslår etter dette at avtaler som gir tilgang til en type ting, typisk abonnementer som gir rett til bruk av et sett av transportmidler som er utplassert forskjellige steder i en by, skal være regulert av loven, men bare i det tidsrommet hvor forbrukeren har valgt ut en bestemt ting og disponerer over denne tingen. Dette følger av § 2 annet ledd i lovforslaget. Det stilles med andre ord også for disse avtalene et krav til individualisering.

Det foreslås at for de nevnte avtalene skal loven gjelde «fra det tidspunktet forbrukeren tar en av tingene i bruk eller på annen måte velger ut en bestemt ting, og frem til forbrukeren har levert tingen fra seg». Dette kan typisk være fra det tidspunktet forbrukeren har gått bort til og låst opp en elsparkesykkel, sykkel eller bil. Hvis det er adgang til forhåndsreservering av en bestemt ting, antar departementet at leieloven bør komme til anvendelse fra tidspunktet for forhåndsreserveringen. Dette omfattes av alternativet «på annen måte velger ut en bestemt angitt ting». På den måten får forhåndsreserveringen en rettslig realitet for forbrukeren, for eksempel ved at lovens bestemmelser om forsinkelse vil gjelde dersom tingen ikke er tilgjengelig fra det tidspunktet den er reservert.

Abonnementsavtaler som sådan vil etter dette ikke være regulert av leieloven. Hvilke rettslige skranker som gjelder for slike avtaler, vil være de samme som i dag. I fravær av lovregulering vil man måtte falle tilbake på alminnelige kontraktsrettslige prinsipper.

6.3.5 Lovens anvendelse på avtaler om bruksrett til en ting der bruksretten ikke er kontinuerlig i avtaleperioden

Det finnes også en annen avtaletype som vil falle inn under lovforslagets definisjon av leieavtale, men som har et innhold som gjør at lovens alminnelige bestemmelser ikke passer like godt. Dette er avtaler som gjelder en bestemt, individualisert ting, men hvor bruken av tingen ikke er kontinuerlig i avtaleperioden. Et eksempel på en slik avtale er avtale om hest på fôr. Denne typen avtaler går ut på at en person gis bruksretten til en hest som eies av en annen person, men slik at avtalen ofte angir bestemte tidsrom hvor bruksretten kan utøves. Avtalene løper til de blir sagt opp. Hvis leieloven skal gjelde for fôravtalen i sin helhet, vil det for eksempel innebære at de pliktene som utleieren etter loven har ved levering, og de pliktene som forbrukeren har ved tilbakelevering, kun gjelder ved første gangs levering og ved opphør av leieavtalen, og ikke ved hver gang forbrukeren rir på hesten og leverer hesten tilbake.

Et alternativ kan derfor være at disse avtalene reguleres på tilsvarende måte som avtaler om tilgang til flere ting av samme type, jf. punkt 6.3.4. Det vil si at loven kun gjelder i de tidsrommene hvor forbrukeren utøver sin bruksrett. Ulempen med en slik løsning er at lovforslagets regler om begrensninger i adgangen til å avtale bindingstid og reglene om oppsigelse ikke er anvendelige for disse avtalene, i og med at leieloven da kun gjelder i nærmere avgrensede perioder.

Et annet alternativ kan være at loven skal gjelde for avtalen i sin helhet, men at det presiseres at for avtaler hvor det er opphold i bruksretten over en periode, gjelder utleierens plikt til levering og forbrukerens plikter ved tilbakelevering for hver gang bruksretten utøves. Departementet ber om høringsinstansenes syn på hvilket alternativ som er å foretrekke, herunder om det er behov for at slike avtaler som er skissert her, faller inn under loven. Departementet ser det foreløpig slik at avtaler som gjelder en individualisert ting, men hvor bruksretten utøves innenfor på

forhånd avtalte tidsrom, bør reguleres på liknende måte som avtaler om tilgang til flere ting av samme type, slik at loven kun gjelder i de tidsrommene forbrukeren kan bruke tingen.

Departementets foreløpige forslag er derfor at for avtaler hvor bruksretten skal utøves innenfor på forhånd bestemte tidspunkter, gjelder loven fra det tidspunktet bruksretten etter avtalen kan utøves, og frem til forbrukeren har levert tingen fra seg. Forslaget fremgår av § 2 tredje ledd. Ordlyden skiller seg noe fra bestemmelsen i § 2 annet ledd ved at det ikke er den faktiske bruken som er avgjørende for starttidspunktet, men det avtalte starttidspunktet. Lovens regler om for eksempel forbrukerens omsorgsplikt etter § 17 vil dermed gjelde fra det tidspunktet forbrukeren etter avtalen har rett til å bruke tingen, selv om han eller hun velger å ikke bruke tingen denne gangen eller tar tingen i bruk på et senere tidspunkt.

6.3.6 Behov for enkelte særregler for visse avtaler om tilgang til flere ting av samme type

Enkelte avtaler om tilgang på flere ting av samme type, jf. punkt 6.3.4, har noen tilleggskarakteristikker som gjør at enkelte av lovens bestemmelser antakelig ikke passer særlig godt og derfor kan begrunne en annen regulering. De avtalene dette gjelder, kjennetegnes for det første av at de har en svært kort varighet. For det andre kjennetegnes de av en forutsetning om at det er en rekke leieobjekter av samme type som potensielt er tilgjengelige for forbrukeren. For det tredje er tingene forbrukeren gis tilgang til, spredt utover et nærmere definert geografisk område som ikke er tilknyttet utleierens virksomhet eller forretningssted. For det fjerde velger forbrukeren ut hvilket av de tilgjengelige leieobjektene han eller hun vil benytte seg av, uten at utleieren er involvert.

De fremste eksemplene på slike avtaler er avtaler om tilgang til utleierens utplasserte elsparkesykler eller sykler.

For avtaler som har de nevnte karakteristikkene, antar departementet for det første at det vil være uforholdsmessig byrdefullt dersom utleieren skal pålegges en dokumentasjonsplikt etter lovforslaget § 10 første ledd for hver gang tingen skifter bruker. Departementet foreslår derfor at denne bestemmelsen ikke skal gjelde for disse avtalene.

For det andre antar departementet at de foreslåtte bestemmelsene om hvilke misligholdsbeføyelser forbrukeren kan gjøre gjeldende ved utleierens kontraktsbrudd, ikke alltid vil passe like godt.

Departementet viser her til at lovens bestemmelser om forbrukerens krav ved forsinkelse først er aktuelle dersom det er mulig å forhåndsreservere tingen. Og selv om det er mulig å forhåndsreservere tingen og det dermed kan argumenteres for at tingen da er forsinket dersom den likevel ikke er tilgjengelig, passer de fleste av misligholdsbeføyelsene dårlig hvis forbrukeren uansett har tilgang til andre identiske ting. Også der tingen skulle være i dårligere stand enn det som normalt bør kunne forventes, synes misligholdsbeføyelsene å være dårlig tilpasset tilfeller der forbrukeren enkelt kan velge seg en annen ting som det ikke er noe i veien med. Videre kan det fremstå som uforholdsmessig byrdefullt om utleieren skal ha en plikt til å tilby retting eller omlevering av en elsparkesykkel med dårlig styring eller andre defekter når andre elsparkesykler uansett er tilgjengelige. I tillegg

fremstår verken retting eller omlevering som formålstjenlig for forbrukerne i disse tilfellene. Departementet viser her til at brukerne av denne typen transportmidler gjerne har et umiddelbart behov for eller ønske om å kunne gjøre bruk av transportmiddelet, og innenfor et svært avgrenset tidsrom. Det vil derfor sjelden være i deres interesse å vente på at utleieren får rettet feilen. Hvorvidt forbrukeren i løpet av kort tid kan ta i bruk en annen elsparkesykkel, vil bero på hva som er tilgjengelig på stedet, og det fremstår lite naturlig å karakterisere denne (potensielle) tilgangen til et annet leieobjekt som en omlevering.

Departementet foreslår derfor at det for disse avtalene åpnes for at partene kan avtale et alternativ til lovens misligholdsbeføyelser som ivaretar forbrukerens interesser ved mislighold fra utleieren, men som samtidig ikke pålegger utleieren uforholdsmessig store byrder sett opp mot avtaletypens art. Selv om departementet antar at lovens bestemmelser om forbrukerens krav ved utleierens mislighold som et utgangspunkt ikke alltid passer like godt på denne avtaletypen, kan det ikke utelukkes at utleierne får på plass løsninger som gjør at reglene likevel er anvendelige. Det bør derfor være opp til partene å avtale en alternativ regulering dersom det er ønskelig, og lovens alminnelige misligholdsbeføyelser bør gjelde i fravær av avtale om noe annet.

Departementet foreslår i § 29 at det for denne typen avtaler kan avtales at forbrukeren, i stedet for å kunne påberope seg misligholdsbeføyelsene i lovforslagets kapittel 7, kan tilkjennes en standardkompensasjon dersom utleieren ikke oppfyller sine plikter etter avtalen eller loven. Dersom adgangen til å inngå en slik avtale ikke benyttes, vil lovens alminnelige regler om misligholdsbeføyelser i kapittel 7 gjelde på vanlig måte. Når det gjelder størrelsen på kompensasjonen, foreslås det at det angis i loven at kompensasjonen skal stå i et rimelig forhold til den manglende bruksnytten forbrukeren har hatt av tingen. Departementet foreslår at reklamasjonsplikten skal gjelde også der det avtales standardkompensasjon som eneste misligholdsbeføyelse.

Når det gjelder de misligholdsbeføyelsene utleieren har til rådighet ved forbrukerens kontraktsbrudd, antar departementet at enkelte av disse ikke vil være aktuelle når leieloven foreslås å kun komme til anvendelse i det tidsrommet bruksretten utøves av forbrukeren, jf. lovforslaget § 2 annet ledd og punkt 6.3.4. For eksempel antar departementet at det som følge av at bruksretten utøves innenfor korte tidsrom, gjerne ikke vil være praktisk for utleieren å heve leieavtalen. Andre av lovforslagets misligholdsbeføyelser, slik som krav på vederlag for fortsatt bruk eller krav på erstatning, vil derimot kunne være aktuelle også for avtaler om korttidsbruk. Departementet foreslår derfor at det ikke gjøres noen unntak fra eller tilpasninger i de misligholdsbeføyelsene som utleieren har til rådighet.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på om disse løsningene fremstår som hensiktsmessige. Departementet ber også om høringsinstansenes syn på om det er andre av lovforslagets bestemmelser som ikke bør gjelde for de avtaletypene som er omtalt her. Det foreslås at unntakene fra lovens alminnelige bestemmelser plasseres i tilknytning til de bestemmelsene det gjøres unntak fra. Det vil si at det angis i § 10 andre ledd at bestemmelsen ikke gjelder for slike avtaler som nevnt over. Det foreslås videre at unntaket fra misligholdsbeføyelsene inntas i § 29, rett etter bestemmelsen i § 28 om hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende ved utleierens mislighold.

6.4 Nærmere regulering av lovens virkeområde i forskrift

Lovforslagets virkeområde er angitt vidt. En ulempe ved dette er at loven vil kunne komme til anvendelse på leieavtaler som loven ikke passer for. Departementet har for eksempel vurdert om loven bør inneholde en form for minsteterskel, slik at leieavtaler av særlig kort varighet eller leieavtaler hvor vederlaget som skal betales, er svært beskjedent, ikke omfattes. Samtidig kan det ikke utelukkes at en minsteterskel vil føre til at forbrukere som inngår leieavtaler hvor det er behov for vern, ikke får det vernet loven gir.

Selv om loven har et vidt formulert virkeområde, kan det på den ene siden være behov for å la lovforslaget omfatte også avtaler som har likhetstrekk med leieavtaler, eksempelvis rene låneavtaler hvor det ikke ytes vederlag. På den andre siden kan det bli behov for å unnta visse leieavtaler helt eller delvis fra lovens virkeområde.

I lovforslaget er det derfor inntatt en hjemmel til å fastsette nærmere regler om virkeområdet i forskrift, se § 2 sjette ledd.

7 Ufravikelighet

Kontraktsrettslig forbrukerlovgivning kjennetegnes ved at bestemmelsene er gjort ufravikelige i den forstand at det ikke kan avtales vilkår som er mindre gunstige for forbrukeren enn det som følger av loven. Eksempler her er forbrukerkjøpsloven § 3, håndverkertjenesteloven § 3, digitalytelsesloven § 3, bustadoppføringslova § 3 og finansavtaleloven § 1-9 første ledd. En tilsvarende bestemmelse om ufravikelighet i forbrukerleieforhold foreslås inntatt i lovforslaget § 3 for å sikre et tilstrekkelig forbrukervern også for leie av ting. Ufravikeligheten gjelder imidlertid bare som et utgangspunkt, og enkelte bestemmelser er utformet slik at de kan fravikes ved avtale. Høringsinstansene bes særskilt om å vurdere om lovforslaget i større eller mindre grad bør kunne fravikes ved avtale.

Forbrukerlovgivningens bestemmelser om ufravikelighet forstås gjennomgående slik at de bare gjelder forhåndsavtaler og derfor ikke rammer forliksavtaler eller liknende. Dette er blant annet lagt til grunn i forarbeidene til digitalytelsesloven, se Prop. 66 LS (2021–2022) s. 38. I § 3 annet punktum i lovforslaget er det derfor inntatt en bestemmelse om at lovens ufravikelighet ikke har betydning for gyldigheten av avtaler som inngås etter at forbrukeren har gitt melding om et kontraktsbrudd. Bestemmelsen er utformet etter mal av forbrukerkjøpsloven § 3 første ledd annet punktum og digitalytelsesloven § 3 annet punktum. I høringsnotatet 14. juni 2021 om gjennomføringen av forbrukerkjøpsdirektivet forutsettes det at en regel om at det er adgang til å fravike forbrukerkjøpsloven ved forliksavtaler, er i samsvar med gjeldende rett, men at det vil være en pedagogisk fordel om regelen fremgår klart av lovteksten. Av samme grunn foreslås det en tilsvarende presisering i leielovens bestemmelse.

8 Krav til skriftlighet

Departementet ber om høringsinstansens syn på om loven bør inneholde krav til at leieavtaler skal være skriftlige, herunder om det skal skilles mellom avtaler av kortere og lengre varighet.

Utgangspunktet etter norsk rett er at det gjelder et formfrihetsprinsipp, som innebærer at en muntlig avtale er like bindende som en skriftlig. Om det er

kommet i stand en bindende avtale, bedømmes etter alminnelige avtalerettslige regler. Disse følger av avtalelovens bestemmelser om tilbud og aksept samt ulovfestede avtalerettslige prinsipper. Et eventuelt lovfestet krav til skriftlighet innebærer et unntak fra utgangspunktet om formfrihet. Et forslag om krav til skriftlighet vil også gjøre at leieloven skiller seg fra andre forbrukerkontraktslover, slik som forbrukerkjøpsloven og håndverkertjenesteloven, som ikke inneholder noe krav til skriftlighet.

Departementet foreslår likevel et skriftlighetskrav for de mer langvarige avtalene, men departementet vil vurdere forslaget på bakgrunn av høringsinstansenes synspunkter.

Begrunnelsen for et krav til skriftlighet er dels hensynet til bevissikring og dels forbrukervernhensyn. Departementet antar blant annet at forbrukeren vil få en større bevissthet om hvilke plikter han eller hun påtar seg, dersom disse er inntatt i et skriftlig dokument, og dette kan bidra til at forbrukeren tar informerte valg. Leieavtalenes art tilsier at det i større grad kan være grunn til å kreve at avtalene skal inngås skriftlig, enn hva som er tilfellet i for eksempel forbrukerkjøp. For eksempel legger lovforslaget opp til at partene er pålagt løpende forpliktelser som de må oppfylle.

Forslaget legger videre opp til en varierende grad av avtalefrihet. På noen punkter åpner lovforslaget for at partene kan avtale løsninger som avviker fra lovens bestemmelser. Dersom det foreligger en avtale i skriftlig form, vil det fremgå av avtalen hvilke løsninger partene har blitt enige om. Dette vil trolig bidra til å minske en eventuell usikkerhet om hva som har blitt avtalt, og dermed virke konfliktdempende.

Departementet antar også at de fleste næringsdrivende som skal leie ut ting, vil ha interesse i at avtalen settes opp skriftlig, slik at forbrukerens rettigheter og plikter etter avtalen kommer tydelig frem. Det kan riktignok tenkes at det med innføringen av ufravikelige lovregler er mindre behov for å inngå skriftlige avtaler i tillegg. Samtidig åpner loven for at utleieren blant annet kan stille vilkår for forbrukerens bruk av tingen. Departementet antar at dette innebærer at de fleste utleiere vil ønske å inngå skriftlige avtaler for å sikre notoritet om de vilkårene som er avtalt. Og om ikke annet, kan en skriftlig avtale tjene som bevis for at leietingen fremdeles tilhører utleieren. Dette hensynet alene bør gi utleieren insentiv til skriftlig avtale, selv om departementet antar at slike bevishensyn også kan ivaretas på annen måte enn ved skriftlighet.

Forbrukerrettighetsdirektivet gir regler om opplysninger som skal gis forbrukeren før avtale inngås (prekontraktuelle opplysningsplikter). Etter departementets syn vil et krav til skriftlig avtale ikke være i strid med disse direktivbestemmelsene slik de er gjennomført i angrerettloven og avtaleloven. Når det gjelder spørsmålet om hvorvidt opplysninger som er gitt før avtaleinngåelsen skal anses som en del av avtalen, legger departementet til grunn at spørsmålet må løses i samsvar med alminnelige regler om avtaletolkning.

Departementets foreløpige forslag er at det i leieloven inntas et krav om at leieavtalene skal være skriftlige, se lovforslaget § 4 første ledd. For de mer kortvarige avtalene kan imidlertid et slikt krav fremstå som unødvendig byrdefullt. Hensynet til forbrukervern og bevissikring gjør seg heller ikke gjeldende i like stor grad der avtalen er av kortere varighet. Forbrukeren vil for eksempel i større grad

kunne overskue konsekvensene av avtaleinngåelsen. I tillegg vil disse avtalene uansett være underlagt de prekontraktuelle opplysningskravene som følger av avtaleloven og angrerettloven. Departementet foreslår derfor at det skal gjelde et krav til skriftlighet for leieavtaler som inngås for en periode på over 30 dager. Skriftlighetskravet for avtalebinding må for øvrig sees i sammenheng med regler om leiebetaling i lovforslaget § 20, jf. nedenfor i punkt 12. Departementet legger til grunn at forbrukeren kan ha et større behov for å kreve skriftlig avtale dersom han eller hun skal binde seg til å betale flere leieterminer.

Når det først foreslås at leieavtaler som inngås for en periode på over 30 dager, skal være skriftlige, oppstår spørsmålet om loven også skal inneholde en særskilt regulering av rettsvirkningen av at skriftlighetskravet ikke er oppfylt. Kravet til skriftlighet er i stor grad begrunnet i hensynet til forbrukeren. For å motivere utleieren til å oppfylle skriftlighetskravet foreslås det at rettsvirkningen av at skriftlighetskravet ikke er oppfylt, skal være at forbrukeren ikke er bundet av avtalen. Denne løsningen bygger blant annet på finansavtaleloven § 3-9. Departementet ber særskilt om høringsinstansenes syn på om rettsvirkningen om manglende avtalebinding vil virke for strengt for utleieren, og om loven heller bør ha et skriftlighetskrav uten en særskilt regulering av at rettsvirkningen av manglende skriftlighet er at avtalen ikke er bindende for forbrukeren.

Departementet ber også om høringsinstansenes syn på om det kan være behov for et krav om at forbrukeren skal signere enkelte leieavtaler skriftlig for at avtalen skal være bindende, jf. til sammenlikning finansavtaleloven § 3-9 tredje ledd fjerde punktum. Departementet antar i denne sammenheng at den økonomiske belastningen ved å binde seg til nedbetaling av kreditt over for eksempel seks måneder kan være tilsvarende en forpliktelse til å betale seks månedlige leieterminer. Spørsmålet er derfor om behovet for forbrukervern gjør seg tilsvarende gjeldende. Det antas at leiebetaling undertiden kan være mer byrdefullt enn nedbetaling av avdrag på kredittkjøp, i og med at forbrukeren ikke blir sittende igjen med et formuesgode som eventuelt kan selges eller på annen måte nyttiggjøres for å oppfylle sine økonomiske forpliktelser etter avtalen.

Departementet legger til grunn at kravet om skriftlighet ikke er til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon. I skriftlighetskravet ligger bare at det må benyttes skrifttegn. Departementet antar at en rekke leieavtaler i dag inngås som fjernsalgsavtaler hvor all kommunikasjon skjer elektronisk. Loven bør derfor ikke være til hinder for at partene kan bruke elektronisk kommunikasjon.

9 Oppstart av leieforholdet og levering

9.1 Betydningen av «levering»

For kjøpsavtalene utgjør leveringstidspunktet et viktig skjæringspunkt. «Levering» blir beskrevet som et juridisk koblingsbegrep som kobler sammen rettsfakta om hva som regnes som levering, og de rettsvirkningene som inntrer når leveringen er gjennomført, jf. Hagstrøm, Kjøpsrett, 3. utg. ved Bruserud, s. 68. Både kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven knytter rettsvirkninger til «leveringen». Har selgeren levert rett ting på rett sted og til rett tid, har selgeren oppfylt sin leveringsplikt. Motsatt, har ikke selgeren levert riktig, kan kjøperen gjøre lovens misligholdsbeføyelser gjeldende. Leveringstidspunktet markerer også risikoens overgang. Etter forbrukerkjøpsloven § 14 første ledd går vederlagsrisikoen over

når tingen er overtatt av forbrukeren. Utgangspunktet er at feil på tingen som oppstår etter levering, er kjøperens ansvar og utgjør ikke en mangel etter forbrukerkjøpsloven, se blant annet forbrukerkjøpsloven § 13. Feil og skader på tingen som forelå på leveringstidspunktet, er selgerens ansvar. Dette gjelder selv om mangelen først viser seg senere, jf. forbrukerkjøpsloven § 14 første ledd og § 18.

Når partene inngår en leieavtale, vil utleieren være forpliktet til å stille tingen til rådighet for leieren. Loven bør derfor inneholde et skjæringstidspunkt for hva som innebærer en tilstrekkelig oppfyllelse av denne plikten. Det vil også innebære at brudd på plikten om å stille tingen til rådighet er en forsinkelse på utleierens hånd som gir leieren rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende. Det synes hensiktsmessig at plikten til å stille tingen til rådighet markeres av et lovfestet leveringstidspunkt og et leveringssted etter modell av forbrukerkjøpsloven, men med en noe annen regulering når det gjelder leveringsstedet, ut fra den måten leieavtaler gjerne inngås på i dag. Bestemmelser om dette er inntatt i §§ 6, 7 og 8 i lovforslaget.

Det at tingen er «levert» i et leieforhold, vil imidlertid også utløse andre rettsvirkninger enn «levering» i kjøpsavtalene. Departementet antar at dette ikke er til hinder for at begrepet «levering» også kan benyttes i leieloven som et koblingsord.

I et leieforhold vil ikke levering av tingen markere en avvikling av utleierens hovedforpliktelse på samme måte som etter kjøpslovgivningen. Det er fordi det er antatt at utleieren, etter alminnelige kontraktsrettslige prinsipper, plikter å sørge for at leieren kan benytte seg av tingen i hele leietiden, herunder en plikt for utleieren til å vedlikeholdet tingen, jf. blant annet Falkanger, Leie av skib, 1969, s. 212 med videre henvisninger.

I leieforholdet vil leveringen heller ikke representere en risikoovergang på samme måte som i kjøpsforhold. I litteraturen legges det blant annet til grunn som et alminnelig kontraktsrettslig prinsipp at det er eieren av tingen som har risikoen og som er ansvarlig dersom tingen blir skadet eller ødelagt ved ulykke, med mindre det foreligger et særskilt rettsgrunnlag for noe annet, jf. Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 45.

For leie av ting er det videre lagt til grunn i juridisk litteratur at leieren ikke er ansvarlig for hendelige uhell og skade. Utgangspunktet angis å være at den som leier en ting, bare svarer for skade eller tap hvor leieren eller noen leieren svarer for, har handlet uaktsomt, jf. Falkanger, Leie av skib, 1969, s. 226.

Leveringstidspunktet vil imidlertid være det naturlige skjæringstidspunktet for når en rekke av leierens forpliktelser oppstår, slik som leierens omsorgsplikt og eventuelle vedlikeholdsplikt. I juridisk litteratur er det argumentert for at det, som en del av leierens omsorgsplikt, påhviler leieren en plikt til å overta tingen til avtalt tid. Det er også lagt til grunn at det innebærer et mislighold fra leierens side dersom dette ikke skjer, i hvert fall der leieren har en vedlikeholdsplikt, jf. Falkanger, Leie av skib, 1969, s. 228-229. I lovforslaget § 11 er det foreslått en regel om at forbrukeren plikter å overta tingen, som bygger på dette utgangspunktet.

Lovforslaget er videre bygget opp slik at lovforslaget kapittel 2 og 3 gjelder for leveringstidspunktet, mens lovforslaget kapittel 4 gjelder i leieperioden. Det vil si

at skjæringstidspunktet for når forbrukerens plikter i leieperioden oppstår, er det tidspunktet tingen er levert i samsvar med avtalen og med de reglene som ellers fremgår av lovforslaget kapittel 2.

Etter lovforslaget har utleieren også en plikt til å sørge for at tingen har de egenskaper som følger av avtalen og lovforslaget § 12 tredje ledd, og videre at kravene i §§ 13 og 14 er oppfylt. Bedømmelsen av om utleieren har oppfylt disse pliktene, bør knyttes opp mot det tidspunktet hvor forbrukeren overtar rådigheten over tingen, jf. § 12 første ledd. Det bemerkes i den forbindelse at for eksempel husleieloven § 2-2 første ledd knytter de generelle kravene til husrommets tilstand opp mot tidspunktet hvor husrommet er overlevert.

Etter forbrukerkjøpsloven anses tingen levert når den er «overtatt» av forbrukeren, jf. forbrukerkjøpsloven § 7. Det avgjørende for om tingen er overtatt, er at tingen er i forbrukerens besittelse. Bestemmelsen gjelder for hentekjøp, plasskjøp og sendekjøp og innebærer en formell forenkling sammenliknet med kjøpslovens regler, jf. Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) s. 160.

I lovforslaget foreslås det at leieloven også har som utgangspunkt at tingen er levert når den er overtatt av forbrukeren, jf. § 6. Dette utgangspunktet passer imidlertid neppe like godt på alle former for leieavtaler. En rekke leieavtaler vil i dag inngås elektronisk, uten at utleieren har et fast forretningssted, og leieobjektet kan befinne seg spredt rundt på ulike steder. Departementet antar at det i leieforhold hvor partene har bestemt at forbrukeren skal hente tingen på et angitt sted, vil virke lite rimelig om utleieren skal ha omsorgsrisikoen for en ting som forbrukeren velger å ikke hente slik det er avtalt. Det foreslås derfor at tingen i slike tilfeller skal anses levert når den er stilt til forbrukerens disposisjon, jf. § 6 annet ledd.

9.2 Oppstart av leieforholdet

Leieavtalene kjennetegnes ved at de handler om levering av en løpende bruksrett til tingen. Et alternativ til å knytte rettsvirkninger til leveringstidspunktet kan være å bruke leietidens start som et skjæringstidspunkt og knytte rettsvirkninger til at leieforholdet har startet. Det synes imidlertid naturlig at leieforholdet som et utgangspunkt begynner å løpe når forbrukeren har fått tingen i sin besittelse. Departementet antar at det gir best sammenheng i loven om det er leveringen lovens rettsvirkninger knyttes opp mot, og det kan være hensiktsmessig om loven bygger på begreper som allerede er kjent fra annet forbrukerregelverk.

I forlengelsen av dette foreslår departementet at det presiseres i loven at en rettsvirkning av at tingen er levert, er at leieperioden begynner å løpe. Et slikt forslag er inntatt i § 9 om leieperiodens start. Det betyr at leieperioden ikke begynner å løpe før tingen er levert. Hva som skal til for at tingen anses som levert, beror på om lovforslagets bestemmelser om levering i §§ 6, 7 og 8 er oppfylt.

Departementet ser det foreløpig slik at leieloven bør bygge på en tilsvarende modell som forbrukerkjøpsloven, og at det tas utgangspunkt i forbrukerkjøpslovens regler om levering, leveringstid og leveringssted. Innholdet i de nevnte bestemmelsene kommenteres nærmere i spesialmerknadene.

9.3 Krav til forhåndsopplysninger

Det er som nevnt en rekke lover som stiller krav til hvilke forhåndsopplysninger utleieren plikter å gi forbrukeren. Hvilke regler som kommer til anvendelse, beror blant annet på om leieavtalen er inngått som en fjernavtale eller ikke. Her, som for øvrig kontraktsrettslovgivning, må leielovens regler derfor suppleres av bestemmelser i annen lovgivning. Departementet har vurdert om leieloven også bør inneholde egne krav til forhåndsopplysninger, men har falt ned på at det i stor grad i så fall ville innebære en gjentakelse av bestemmelser som allerede finnes i annet regelverk. Flere av disse bestemmelsene gjennomfører også EØS-rettslige plikter innenfor totalharmoniserte områder. Departementet foreslår imidlertid et særskilt dokumentasjonskrav om tingens tilstand ved levering, se nærmere om dette § 10 og punkt 10.7.

10 Krav til tingens egenskaper

10.1 Utgangspunktene

Etter blant annet forbrukerkjøpsloven har en ting en mangel dersom den har et negativt avvik fra det som er avtalt eller følger av lovens krav. Foreligger det en mangel, utløser det forbrukerens krav på lovens kontraktsbruddsvirkninger eller misligholdsbeføyelser. Begrepet «mangel» kan etter dette sees som et koblingsord.

Når det gjelder hvilke krav som stilles til en ting, og hva som skal til for at det foreligger en mangel, skilles det i norsk rett mellom en konkret og en abstrakt mangelsbedømmelse. Den konkrete mangelsbedømmelsen tar utgangspunkt i hva partene har avtalt, og spørsmålet er om det foreligger et avvik fra det avtalte. Den konkrete mangelsbedømmelsen kommer til uttrykk i blant annet forbrukerkjøpsloven § 15 første ledd, jf. § 16 første ledd bokstav a.

Hvilke krav forbrukeren kan stille til tingen, beror også på en (mer) abstrakt mangelsbedømmelse, hvor det tas utgangspunkt i en begrunnet normalforventning hos forbrukeren. Dette utgangspunktet er i rettspraksis uttrykt slik at forbrukeren har rett på en «alminnelig god vare», jf. Rt. 1998 s. 774 på s. 781.

Disse kjøpsrettslige utgangspunktene samsvarer i det vesentlige med hva som må antas å være alminnelige kontraktsrettslige prinsipper, og vil således også gjelde for leieavtaler.

I litteraturen om leie av ting er det forutsatt at «som en alminnelig regel i tingsleieforhold gjelder at gjenstanden må være egnet for formålet». Der formålet ikke fremgår av leieavtalen, vil det avgjørende være om tingen er av «normal standard», jf. Falkanger, Leie av skib, 1969, s. 167-168. Det vil si at leieren, som utgangspunkt, har krav på en leieting som er i samsvar med det som er avtalt. Gir ikke avtalen tilstrekkelig veiledning, beror vurderingen på om leieren har fått en ting av «normal standard», eller eventuelt «alminnelig god vare». Leie av ting vil i mange tilfeller gjelde ting som allerede er brukt. For kjøp av brukte ting er det forutsatt at det gjelder en nedre terskel for hva kjøperen kan forvente av tingen, jf. Hagstrøm, Kjøpsrett, 3. utgave ved Bruserud, s. 90. Departementet antar at en tilsvarende terskel bør gjelde for leie av brukte ting. Spørsmålet om tingen er i samsvar med hva forbrukeren kan kreve, bør derfor bero på om tingen «under hensyn til typen, alder, innretning, synlige vedlikeholdstilstand, og andre konkrete

omstendigheter er dårligere enn det man normalt kunne vente», jf. Hagstrøm, Kjøpsrett, 3. utgave ved Bruserud, s. 90.

I og med at departementet ikke foreslår å bruke begrepet «mangler» som en karakteristikk av en ting som ikke er i samsvar med de kravene forbrukeren kan stille til den etter avtalen og loven, foreslås det at bestemmelsen om krav til tingens egenskaper, jf. § 12 i lovforslaget, formuleres som en pliktregel for utleieren. Det vil si at bestemmelsen innleder med å presisere at det er utleieren som plikter å sørge for at tingen har bestemte egenskaper, for deretter å spesifisere at dette gjelder de kravene som partene har avtalt, og til slutt hvilke krav forbrukeren kan stille til tingen der ikke annet er avtalt. En slik regulering av plikter samsvarer med regulering av plikter for finansielle tjenesteytere i finansavtaleloven, jf. her for eksempel finansavtaleloven § 3-46.

10.2 Krav til tingens egenskaper

I forbrukerkjøpsloven § 15 tredje ledd er det spesifisert hvilke krav kjøperen normalt kan stille til tingens egenskaper. Bestemmelsene spesifiserer med andre ord hva som i utgangspunktet ligger i kravet til alminnelig god vare ved forbrukerkjøp. Slik departementet ser det, er det naturlig at leieloven ved fastleggingen av kravene som skal stilles til tingens egenskaper, tar utgangspunkt i forbrukerkjøpslovens spesifisering av hvilke krav som stilles til en alminnelig god vare. Selv om bedømmelsen av kriteriene vil være noe annerledes for leieavtalene, antar departementet at kravene gir et fornuftig uttrykk for hva en forbruker normalt bør forvente, også ved leie av ting. Eksempelvis vil en måtte påregne at tingen kan være brukt, eller at tingen er utformet slik at den er egnet for utleie i flere omganger og derfor vil kunne ha en annen kvalitet (f.eks. mer slitebestandig materiale) eller annet tilbehør (færre tilleggskomponenter som er sensitive for slitasje) enn tilvarende ting som lages for alminnelig kjøp og salg.

10.3 Offentligrettslige krav og tredjepersons rett i tingen

Etter forbrukerkjøpsloven gjelder kravene til tingens egenskaper ikke bare fysiske avvik. Tingen må også være i samsvar med offentligrettslige krav, og den må være fri for tredjepersoners rett i tingen. Departementet foreslår at leieloven følger en tilsvarende systematikk, og at disse kravene inntas som to av kravene som stilles til tingens egenskaper, se § 12 tredje ledd bokstav e og f i lovforslaget.

Offentligrettslige krav

Etter forbrukerkjøpsloven § 15 tredje ledd bokstav e skal tingen «være i samsvar med offentligrettslige krav som stilles i lovgivningen eller offentlige vedtak i medhold av lov» på den tid kjøpet inngås, hvis ikke forbrukeren har til hensikt å anvende tingen på en slik måte at kravet er uten betydning. Kjerneområdet for bestemmelsen er sikkerhetskrav til tingen, jf. Tverberg, Forbrukerkjøpsloven, 2008, s. 243.

Forbrukerkjøpsloven § 15 tredje ledd bokstav e krever at tingen som sådan skal være i samsvar med offentligrettslige krav. I en leieavtale, hvor formålet med avtalen er at forbrukeren skal kunne bruke tingen i en gitt periode, vil det være avgjørende både at tingen er i samsvar med offentligrettslige krav, og at kravene ikke hindrer bruk av tingen i samsvar med hva som er avtalt.

Forbrukerkjøpslovens bestemmelse er begrenset til offentligrettslige krav som forelå på det tidspunktet kjøpet ble inngått. For leieavtalene vil det være avgjørende at leieren i hele leietiden kan bruke tingen slik det er avtalt. Det er etter departementets syn derfor nærliggende å bygge på bestemmelsen i husleieloven § 2-17 som forutsetter at bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende dersom den avtalte bruken hindres av offentligrettslige krav.

Det kan imidlertid neppe utelukkes at forbrukeren bruker tingen på en slik måte at de offentligrettslige kravene er uten betydning. Da gir det liten mening om forbrukeren skal kunne holde utleieren ansvarlig. Det foreslås derfor at det inntas en begrensning om dette etter mal av forbrukerkjøpslovens bestemmelse, jf. § 12 tredje ledd bokstav e.

Krav om at tingen er fri for tredjepersoners rett i tingen

Har en tredjeperson rettigheter til tingen som hindrer eller begrenser den avtalte bruken, foreligger det etter forbrukerkjøpsloven en rettsmangel. En slik rettsmangel kan for eksempel være eiendomsrett, panterett eller immaterialrett, jf. forbrukerkjøpsloven § 16 første ledd bokstav d. Etter husleieloven § 2-16 første ledd gjelder bestemmelsene om mangler tilsvarende «dersom tredjemanns rett i husrommet er til hinder for den avtalte bruk».

Departementet foreslår at det i bestemmelsen om tingens egenskaper også tas inn et krav om at tingen må være fri for tredjepersoners rett i tingen, jf. § 12 tredje ledd bokstav f. I forbrukerkjøpsloven er bestemmelsen om rettsmangler inntatt i § 16 første ledd bokstav d. Tidligere var bestemmelsen om rettsmangler inntatt i forbrukerkjøpsloven § 15 annet ledd bokstav g, som et krav til tingens egenskaper. Endringen ble gjort for å sikre at forbrukerkjøpsloven var i overensstemmelse med forbrukerkjøpsdirektivet, jf. Prop. 49 LS (2022–2023) s. 80. For leieloven foreslår departementet at bestemmelsen om at tingen må være fri for tredjepersons rett i tingen, tas inn som et av kravene til tingens egenskaper, og antar at dette vil gi best sammenheng i regelverket. For leieavtalene antar departementet at det er avgjørende at forbrukeren sikres en rett til å bruke tingen som avtalt. Det bør derfor presiseres, tilsvarende som etter husleieloven, at det er den avtalte bruken av tingen som ikke må hindres av tredjepersoners rett.

Det kan også oppstå situasjoner hvor en tredjeperson pretenderer å ha en rett i tingen, men hvor dette bestrides av utleieren. Den tidligere bestemmelsen i forbrukerkjøpsloven om rettsmangler forutsatte at tingen også skulle være fri for «tredjepersons krav på å ha rett i tingen når dette bestrides, unntatt når kravet er klart ugrunnet». I forarbeidene til kjøpsloven var bestemmelsen begrunnet med at kjøperen skulle slippe å bli innblandet i en konflikt om retten til tingen, jf. NU 1984:5 s. 188 og Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 95. Med en slik regel kan forbrukeren unngå konflikt ved å heve kjøpet og eventuelt kreve erstatning, jf. Tverberg, Forbrukerkjøpsloven, 2008, s. 248.

Bestemmelsen avgrenser mot tilfeller hvor kravet er «klart ugrunnet». I Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 95 er det lagt til grunn at kravet skal forstås på følgende måte:

> «En ren påstand fra tredjemanns side er ikke nok til å utløse misligholdskrav for kjøperen. Det samme må gjelde dersom den begrunnelsen tredjemann anfører er åpenbart uholdbar. Det må likevel ikke stilles for strenge krav her, fordi det kan ta tid å få klarlagt at kravet ikke er holdbart, selv om de grunner som anføres er uklare og tilsynelatende svake.»

Slik departementet ser det, kan en tredjepersons pretenderte rett i tingen også få betydning for forbrukerens mulighet til å bruke tingen i samsvar med leieavtalen. Departementet foreslår derfor at leieloven inneholder en slik bestemmelse etter mal fra forbrukerkjøpsloven, og at bestemmelsen skal forstås på samme måte, men hensyntatt at det her dreier seg om en leieavtale. Departementet antar at en slik bestemmelse kan være praktisk, eksempelvis der også en annen forbruker hevder å ha inngått leieavtale om den samme tingen.

Etter alminnelige kontraktsrettslige prinsipper er det antatt at det gjelder et objektivt ansvar, i hvert fall for totale rettsmangler som forelå på avtaletidspunktet, jf. Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 556 med videre henvisninger til Rt. 1992 s. 620 og Rt. 2014 s. 351. Betydningen av dette for leieloven kommenteres nærmere i punkt 18.

10.4 Utleierens plikt til å gi riktige og fullstendige opplysninger

Departementet foreslår at det i leieloven også inntas bestemmelser om uriktige eller villedende opplysninger og mangelfulle opplysninger, se § 13 i lovforslaget. Etter alminnelige kontraktsrettslige prinsipper vil realdebitor (den av partene i kontraktsforholdet som skal yte noe annet enn penger) hefte for uriktige eller villedende opplysninger, forutsatt at opplysningene har virket inn på avtalen. Etter alminnelige kontraktsrettslige prinsipper ligger altså opplysningsrisikoen hos realdebitor. Opplysningsrisikoen vil også omfatte realdebitors kontraktsmedhjelpere, jf. Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 146 og 147. I noen tilfeller har ikke realdebitor gitt uriktige opplysninger, men heller latt være å gi opplysninger som kreditor hadde grunn til å regne med å få. Da er det tale om en misligholdt opplysningsplikt. Som utgangspunkt foreligger det en misligholdt opplysningsplikt der «realdebitors tilbakehold av opplysninger dreier seg om vesentlige forhold vedrørende ytelsen, opplysninger som den annen part hadde grunn til å regne med å få, og der det kan antas at realdebitors unnlatelse har innvirket på avtalen», jf. Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 148.

I litteraturen legges det til grunn som et alminnelig kontraktsrettslig prinsipp at «misligholdt opplysningsplikt medfører at ytelsen skal være i samsvar med det kreditor på bakgrunn av realdebitors taushet kunne forvente», jf. Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 149.

Disse utgangspunktene må gjelde også for leieavtaler, og departementet antar at det er grunn til å lovfeste utleiers opplysningsrisiko og konsekvenser av misligholdt opplysningsplikt.

Disse kontraktsrettslige utgangspunktene er, med noen modifikasjoner, inntatt i forbrukerkjøpsloven § 16 første ledd bokstav b og c. Det foreslås at forbrukerkjøpslovens bestemmelser brukes som mal, for å sikre at leieloven har et tilsvarende beskyttelsesnivå. I forbrukerkjøpsloven er opplysningskravene formulert negativt ved at det er spesifisert når blant annet brudd på opplysningsplikten utgjør en mangel, jf. § 16 første ledd bokstav b. I og med at det foreslås å ikke bruke begrepet «mangel» i lovforslaget, foreslås det at kravene til utleierens opplysninger formuleres som positive plikter for utleieren. Om det nærmere innholdet i bestemmelsene, vises det til spesialmerknadene.

10.5 Krav til utleierens installering av tingen

Departementet antar at det ikke er upraktisk at partene avtaler at tingen skal installeres av utleieren eller på vegne av utleieren. Det kan for eksempel være at forbrukeren leier en tv eller en datamaskin, og at det er behov for at utleieren installerer tingen hos forbrukeren. Etter forbrukerkjøpsloven § 17 skal feil ved tingen som skyldes uriktig innstallering utført av utleieren eller på utleierens ansvar, eller feil som skyldes mangler ved installasjonsveiledninger levert av utleieren, regnes som en mangel ved tingen. Departementet foreslår at en liknende bestemmelse inntas i leieloven, jf. § 14. I og med at departementet ikke foreslår å bruke begrepet «mangel», må bestemmelsen likevel omformuleres noe.

Departementet legger til grunn at montering av tingen også vil falle inn under ordlyden i bestemmelsen. Det vil si at dersom forbrukeren for eksempel har leid et festtelt som skal monteres av utleieren, vil utleieren være ansvarlig dersom festteltet ikke kan brukes i samsvar med hva som er avtalt.

10.6 Krav om at forbrukeren undersøker tingen

Det vil ofte være i både forbrukerens og utleierens interesse at forbrukeren får undersøkt tingen. For forbrukeren kan en undersøkelse av tingen ved avtaleinngåelsen føre til at forbrukeren foretar et mer informert valg – han eller hun vet hva som leies. Dette har trolig særlig betydning ved leie av brukte ting, hvor det normalt må forventes noe bruksslitasje, men hvor det kan være vanskelig å ha et klart bilde av tilstanden før tingen er undersøkt. For utleieren vil forbrukerens undersøkelser først og fremst ha betydning dersom loven knytter rettsvirkninger til enten det at forbrukeren har undersøkt tingen, eller til det at forbrukeren har latt være å undersøke. Utgangspunktet etter for eksempel husleieloven § 2-6 første ledd og kjøpsloven § 20 første ledd er at en leier eller kjøper ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe han eller hun kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen. En slik regulering fører til at det har betydning for mangelsvurderingen om realkreditor har undersøkt tingen.

Utgangspunktet etter gjeldende kontraktsregler er likevel at realkreditor ikke har noen alminnelig rett til å undersøke kontraktsgjenstanden. Dette beror på realdebitors samtykke, jf. Giertsen, Kontrakter, 2019, s. 241. Kontraktslovgivningen inneholder heller ingen egentlig undersøkelsesplikt for realkreditor, men både kjøpsloven og husleieloven regulerer konsekvensene dersom realkreditor har undersøkt kontraktsgjenstanden eller blitt oppfordret til å gjøre dette. Da følger det eksempelvis av husleieloven § 2-6 annet ledd at leieren ikke kan gjøre gjeldende som mangel «noe som burde vært oppdaget ved undersøkelsen». Har utleieren oppfordret leieren om å undersøke, og leieren «uten rimelig grunn» har unnlatt å etterkomme oppfordringen, kan mangler som burde vært oppdaget ved undersøkelsen, heller ikke gjøres gjeldende. Konsekvensen av at realkreditor ikke har undersøkt der det ikke var rimelig grunn til å unnlate å etterkomme oppfordringen, er at realkreditor da skal stilles som om undersøkelsen hadde funnet sted. Vurderingstemaet blir da om mangelen burde vært oppdaget om undersøkelsen hadde funnet sted, jf. Giertsen, Kontrakter, 2019, s. 244.

Forbrukerkjøpsloven inneholder ikke en tilsvarende bestemmelse. I de opprinnelige forarbeidene til forbrukerkjøpsloven, Ot.prp. nr. 44 (2001-2002), ble det vist til at å innta en tilsvarende bestemmelse som kjøpsloven § 20 annet ledd i forbrukerkjøpsloven ville være i strid med forbrukerkjøpsdirektivet.

Selv om forbrukerkjøpsloven ikke inneholder noen bestemmelse om konsekvensene av forbrukerens undersøkelser, inneholdt loven tidligere en bestemmelse i § 16 tredje ledd om at forbrukeren ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe han eller hun kjente eller måtte kjenne til ved kjøpet. Det vil si at dersom forbrukeren undersøkte tingen, ville det bero på denne bestemmelsen om et eventuelt mangelskrav var avskåret. Ved endringslov 16. juni 2023 nr. 60 ble imidlertid også denne bestemmelsen opphevet med den begrunnelse at bestemmelsen trolig var i strid med forbrukerkjøpsdirektivet av 2019, jf. Prop. 49 LS (2022–2023) s. 137.

Bestemmelsene som er nevnt foran, gjelder før eller i forbindelse med avtalebindingen, og de avskjærer forbrukerens mangelskrav. Kjente eller måtte forbrukeren kjenne til noe som senere påberopes som mangel, har ikke forbrukeren en beskyttelsesverdig interesse i å nå frem med et mangelskrav. En slik bestemmelse forutsetter ikke at tingen er undersøkt, men det vil, som påpekt, ha betydning for mangelskravet om tingen er undersøkt, jf. NOU 1993: 4 s. 110.

Når det gjelder betydningen av å undersøke eller konsekvensene av å ikke etterkomme en oppfordring om dette i leieforhold, er departementet usikker på hvor praktisk det er at forbrukeren undersøker leietingen før avtaleinngåelsen. Det forutsetter at forbrukeren har tilgang til tingen før bindende avtale inngås. Departementet ber om høringsinstansenes syn på dette.

Departementet antar at dersom forbrukeren først har mulighet til å undersøke tingen før avtaleinngåelsen, kan det være praktisk å ha bestemmelser som regulerer virkningen av dette. Som påpekt antar departementet at leieavtalene ofte vil gjelde leie av brukte ting, hvor det for eksempel kan være uenighet om hvor stor slitasjegrad mv. som aksepteres. I disse tilfellene kan det være hensiktsmessig om loven inneholder en oppfordring til forbrukeren om å undersøke tingen før avtaleinngåelsen, for å legge til rette for mindre tvist om tingens tilstand etter avtaleinngåelsen.

Som nevnt inneholder ikke forbrukerkjøpsloven en tilsvarende bestemmelse om betydningen av forbrukerens undersøkelse. Dette er et argument for at heller ikke leieloven bør gjøre dette. Det kan da argumenteres for at forbrukeren får et svakere vern etter leieloven enn hva forbrukere har etter forbrukerkjøpsloven. Det kan på den annen side anføres at det foreligger relevante forskjeller mellom forbrukerkjøp og forbrukerleie, særlig fordi det ved leie av ting trolig er mer praktisk å leie brukt. Behovet for å undersøke er da også muligens større og kan tilsi at forbrukeren har en viss aktsomhetsplikt ved inngåelsen av leieavtalen. Departementet er usikker på hvilket behov det er for tilsvarende bestemmelser om forbrukerens forundersøkelser i forbindelse med leie av ting og ber om innspill fra høringsinstansene om dette. Dersom leieloven skal inneholde en slik bestemmelse, antar departementet at det bør presiseres at bestemmelsen likevel ikke gjør noen innskrenkning i bestemmelsen om manglende opplysninger, slik det også fremgår av for eksempel husleieloven § 2-6 tredje ledd.

10.7 Dokumentasjon og undersøkelse av tingen ved levering

I lovforslaget § 27 fjerde, jf. femte ledd, foreslår departementet at forbrukeren pålegges en plikt til å levere tingen tilbake i samme stand som den var i på leveringstidspunktet. Det er likevel gjort unntak for alminnelig slit og elde og den forringelsen utleieren selv har ansvaret for. Videre foreslås det at forbrukeren bare

er ansvarlig for avvik som skyldes brudd på forbrukerens plikter etter §§ 16, 17 og 18, og at forbrukeren har bevisbyrden for at disse pliktene er oppfylt.

Tilbakeleveringsplikten som foreslås, innebærer at det er i forbrukerens interesse at det dokumenteres hvilken tilstand tingen er i på leveringstidspunktet, slik at forbrukeren ikke risikerer å få ansvaret for skader og feil på tingen som forelå allerede på leveringstidspunktet.

Departementet antar at leieloven bør inneholde en bestemmelse som ivaretar behovet for dokumentasjon av tilstanden til tingen på leveringstidspunktet, blant annet for å bidra til å dempe eventuelle konflikter ved tilbakelevering.

Departementet ber om høringsinstansenes innspill til hvordan en slik bestemmelse bør se ut, herunder hvem av partene som skal pålegges dokumentasjonsplikten, og hvilke eventuelle unntak som skal gjelde. Departementets inntrykk er at praksis i dag er at en rekke utleiere som driver utleievirksomhet ved hjelp av applikasjoner og andre elektroniske hjelpemidler, krever at forbrukeren tar bilder av tingen både ved levering og ved tilbakelevering. Alternativt kan ordningene gå ut på at forbrukeren får tilgang til utleierens bilder av tingen på leveringstidspunktet, samtidig som at forbrukeren må gjøre egne undersøkelser av om tingen har andre skader enn de som vises på utleierens bilder.

Slik departementet ser det, er behovet for dokumentasjon ved levering bare til stede dersom det leies en brukt ting. Er tingen som leies ny, ligger det i dette at tingen på leveringstidspunktet skal være fri for skader, slitasje og bruksmerker. I tillegg er det et dokumentasjonsbehov bare så lenge utleieren ønsker å holde forbrukeren ansvarlig for feil og skader som foreligger på tilbakeleveringstidspunktet.

Mye taler for at det er utleieren, som er den profesjonelle parten, som bør være den som tilrettelegger for at tilstanden til tingen kan dokumenteres på en hensiktsmessig måte på leveringstidspunktet. Departementet antar ut fra dette at dokumentasjonsplikten bør ligge på utleieren, og at forbrukeren på leveringstidspunktet bør gis mulighet til å korrigere de opplysningene som utleieren har gitt. Dette kan gjøres ved en bestemmelse om at utleieren har en plikt til å dokumentere tilstanden til tingen på leveringstidspunktet, og at forbrukeren skal oppfordres til å undersøke tingen. Videre bør utleieren pålegges å gi forbrukeren mulighet til å sende inn korrigerende opplysninger om tilstanden, dersom forbrukeren for eksempel skulle oppdage skader som ikke fremgår av utleierens dokumentasjon. Departementet antar at det bør være opp til utleieren å velge hvordan tilstanden skal dokumenteres, og at loven ikke bør legge for bestemte føringer på fremgangsmåten. En slik bestemmelse om dokumentasjon av tingens tilstand er inntatt i § 10 første ledd i lovforslaget.

10.8 Skillet mellom utleierens plikter ved levering og utleierens plikter underveis i leietiden

Lovforslaget bygger på et skille mellom hvilke krav forbrukeren kan stille til tingens egenskaper på leveringstidspunktet, og hvilke krav forbrukeren kan stille til tingens egenskaper underveis i leieforholdet. Hvilke krav forbrukeren kan stille til tingen på leveringstidspunktet, er angitt i § 12. Hvilke krav forbrukeren kan stille til tingen underveis i leietiden, er regulert i § 16. Her fremgår det at forbrukeren kan kreve at tingen gjennom leietiden er i samme stand som den var i

på leveringstidspunktet, men det må sees bort fra forringelse som skyldes alminnelig slit og elde. Utleieren plikter altså ikke å sørge for at tingen ikke lider av alminnelig slit og elde, og forbrukeren kan ikke påberope seg misligholdsbeføyelsene i lovens kapittel 7 dersom tingen har negative avvik som må tilskrives dette.

Etter gjeldende kontraktslovgivning skal vurderingen av om tingen har en mangel, som et utgangspunkt skje på bakgrunn av tingens tilstand på det tidspunktet hvor beskadigelsesrisikoen går over på realkreditor, jf. Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 176. Lovforslagets utgangspunkt er imidlertid at beskadigelsesrisikoen ikke går over på forbrukeren ved levering, men ligger hos utleieren gjennom hele leietiden.

Departementet foreslår likevel at loven skiller mellom manglende kontraktsmessig samsvar som forelå senest på leveringstidspunktet, herunder skjulte feil og mangler, og manglende kontraktsmessig samsvar som oppstår etter levering, se Lilleholt mfl., Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code, Lease of Goods, OUP 2008, s. 166, som bygger på et skille mellom manglende samsvar ved leietidens start og underveis i leieforholdet.

Dette er også i samsvar med husleielovens løsning. Etter husleieloven § 2-7 er utgangspunktet at hvorvidt tingen har en mangel, skal vurderes ut fra forholdene på tidspunktet for overleveringen.

Begrunnelsen for dette er at lovforslaget åpner for at partene kan avtale at vedlikeholdsansvar kan overføres til forbrukeren etter at tingen er levert. I tillegg holder departementet det åpent om loven også skal gi utleieren adgang til å fraskrive seg ansvaret for feil og skader på tingen som oppstår etter levering, se punkt 11.2. Det innebærer at det er nødvendig med et skjæringstidspunkt for hvilke feil og skader utleieren ikke kan fraskrive seg ansvaret for. Selv om det åpnes for at risikoen for feil og skader overføres fra utleieren til forbrukeren, vil utleieren etter lovforslaget likevel være ansvarlig for at tingen på leveringstidspunktet var i samsvar med de kravene som følger av § 12. Det innebærer at skjulte feil og avvik som forelå på leveringstidspunktet, men som først viser seg senere, er utleierens ansvar, selv om partene har avtalt at risikoen for tingen etter levering ligger hos forbrukeren, jf. Lilleholt mfl., Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code, Lease of Goods, OUP 2008, s. 168.

Vurderingen av om utleieren er ansvarlig for negative avvik ved tingen, er forskjellig alt etter om det negative avviket forelå på leveringstidspunktet eller oppstod senere. I vurderingen av om det foreligger et negativt avvik ved tingen som utleieren er ansvarlig for etter levering, skal det sees bort fra alminnelig slit og elde. Denne avgrensningen gjelder ikke for utleierens ansvar for tingens egenskaper på leveringstidspunktet, jf. Lilleholt mfl., Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code, Lease of Goods, OUP 2008, s. 166. Departementet ser derfor grunn til å ta utgangspunkt i to ulike reguleringer.

11 Partenes rettigheter og plikter etter levering (i leietiden)

11.1 Utleierens plikt til å sørge for at tingen er i samsvar med avtalen og loven gjennom hele leietiden

I juridisk litteratur legges det til grunn som et alminnelig kontraktsrettslig prinsipp at utleieren har en plikt til å sørge for at leieren kan bruke leieobjektet i samsvar med det avtalte formålet gjennom hele leietiden. Dette blir gjerne uttrykt slik at utleieren både har en negativ og en positiv forpliktelse: Den negative plikten går ut på at utleieren ikke må hindre leierens bruk av objektet. Det vil si at leieren har rett til å bruke objektet i samsvar med avtalen, og utleieren kan ikke nekte dette. Utleieren kan heller ikke gripe inn i leierens rettigheter etter avtalen. Det gjelder uavhengig av om utleierens inngripen er av rettslig eller faktisk art. Den positive plikten går ut på at utleieren plikter å sikre at leieren får brukt objektet i samsvar med formålet med avtalen, jf. NOU 1993: 4 s. 137 og Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 399 med videre henvisninger. Utleieren må altså tilrettelegge for leierens bruk, blant annet ved å sørge for alminnelig vedlikehold og ved å sørge for at ikke en tredjepersons rettigheter hindrer leierens bruk, eller at offentligrettslige krav gjør at objektet ikke kan brukes slik det er avtalt.

I husleieloven er denne plikten inntatt i § 5-1 første ledd, hvor det er presisert at utleieren i leietiden plikter «å stille husrommet til leierens disposisjon i samsvar med avtalen». Utleierens vedlikeholdsansvar, inntatt i husleieloven § 5-3 første ledd, kan sees som et utslag av denne hovedforpliktelsen. Det samme kan husleieloven § 5-2 om utleierens plikt til å sørge for ro og orden.

Det er en viss forskjell på plikten utleieren har til å sørge for at forbrukerens rettmessige bruk ikke forhindres, og utleierens plikt til å sørge for at tingen holdes i kontraktsmessig stand gjennom hele leietiden. I modelloven (jf. punkt 3.2) skilles det mellom utleierens plikt til å stille tingen til leierens disposisjon i leietiden og utleierens plikt til å sørge for at tingen er i kontraktsmessig stand i leietiden, se hhv. artikkel 3: 101 (3) og artikkel 3: 104. Plikten til å stille tingen til leierens disposisjon går ut på at tingen må være tilgjengelig for leieren i leietiden, slik at verken utleieren selv eller en tredjeperson skal kunne hindre leierens bruk.

Departementet foreslår et tilsvarende skille i leieloven, jf. lovforslaget §§ 15 og 16.

I § 15 første ledd foreslås det etter dette en bestemmelse om at utleieren plikter å stille tingen til disposisjon for forbrukerens avtalte bruk i leietiden. Forslaget til bestemmelse dekker utleierens negative plikt til å ikke legge hindre i veien for forbrukerens bruk av tingen.

I tillegg foreslår departementet i § 15 annet ledd at det lovfestes en begrensning i adgangen til å avtale bruksbegrensninger. Utgangspunktet er at partene står fritt til å avtale nærmere vilkår for bruk av tingen. Dette gjenspeiles også i bestemmelsen om forbrukerens omsorgsplikt, hvor den avtalte bruken utgjør rammene for forbrukerens omsorgsplikt. Når departementet foreslår at loven skal begrense avtalefriheten på dette punktet, er det for å unngå at forbrukeren blir pålagt å bruke tingen på en slik måte at han eller hun ikke får reell nytte av tingen.

Det foreslås derfor at det presiseres i annet ledd at det ikke kan avtales bruksbegrensninger som er til hinder for en alminnelig bruk av den typen ting som leieavtalen gjelder. I mange tilfeller vil en alminnelig bruk av tingen omfatte at

tingen også overlates til andre. Departementet ser i den forbindelse at utleieren kan ha et legitimt behov for å begrense adgangen til bruksoverlating eller eventuelt fremleie av tingen til andre. Dette kan for eksempel være tilfelle der bruken av tingen krever særlig tillatelse eller kvalifikasjoner. Departementets foreløpige forslag er at loven åpner for at utleieren kan sette vilkår som hindrer at andre enn forbrukeren selv bruker tingen eller som hindrer at forbrukeren fremleier tingen, eller at utleieren setter vilkår for slik bruksoverlating eller fremleie, se lovforslaget § 15 annet ledd annet punktum. Departementet foreslår samtidig at utleierne skal ha adgang til å begrense bruksretten på denne måten bare hvis det er saklig begrunnet. Det vil si at loven for eksempel åpner for at forbrukeren kan fremleie tingen til andre, men at fremleie kan nektes dersom det er saklig begrunnet.

I § 16 foreslås en bestemmelse om utleierens plikt til å holde tingen i kontraktsmessig stand gjennom hele leietiden.

I perioden etter at tingen er levert til forbrukeren, oppstår spørsmålet om hvem av partene som skal ha ansvaret for feil eller skader på tingen. Her kan det tenkes ulike løsninger. I kommentarene til modelloven (se punkt 3.2) redegjøres det for ulike løsninger. En løsning som skisseres, er at utleieren plikter å holde tingen i samme stand som den var i på leveringstidspunktet. Det innebærer at utleieren har det løpende vedlikeholdsansvaret alene. En annen løsning som skisseres, er at det er leieren som pålegges dette ansvaret og dermed overtar vedlikeholdsansvaret i leietiden. Det redegjøres også for ulike former for mellomløsninger, hvor leieren har noe vedlikeholdsansvar, mens utleieren har det resterende ansvaret. En siste løsning som skisseres, er at ingen av partene har ansvaret for å holde tingen i stand, se Lilleholt mfl., Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code, Lease of Goods, OUP 2008, s. 175. Det vil si at forbrukeren må tåle de skadene som oppstår underveis i leieforholdet, og utleieren må tåle å få tingen tilbake i denne tilstanden. Som det påpekes i kommentarene til modelloven, vil gjerne lengden på leietiden ha betydning for ansvarsfordelingen. Jo kortere leietid, desto mer nærliggende er det at utleieren sitter med ansvaret for tingen. Og motsatt, gjelder avtalen et langvarig leieforhold, er det mer nærliggende at leieren selv pålegges et større ansvar for å holde tingen i forsvarlig stand, jf. Lilleholt mfl., Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code, Lease of Goods, OUP 2008, s. 175.

Formålet med å leie en ting er at tingen skal kunne brukes til det avtalte formålet i leietiden for så å leveres tilbake igjen. Det er, som påpekt, bruksretten til tingen forbrukeren betaler for. Da er det også avgjørende at tingen kan brukes i samsvar med formålet gjennom hele leietiden. Utleieren er, som eier av tingen, normalt nærmest til å sørge for at tingen er i samsvar med leieavtalen. Som et utgangspunkt foreslås det derfor at utleieren har ansvaret for at tingen er i samsvar med leieavtalen og formålet med denne gjennom hele leietiden.

Hvilke krav forbrukeren kan stille til tingen ved levering, følger av § 12. Her fremgår det at tingen skal være i samsvar med det som er avtalt. Dersom det ikke er avtalt noe nærmere om tingens egenskaper, eller det er uklart hva partene har avtalt, suppleres avtalen av § 12 tredje ledd. Utgangspunktet etter denne bestemmelsen vil være at forbrukeren kan forvente å få levert alminnelig god vare. Det antas at forbrukeren også etter levering bør kunne forvente at tingen er i samsvar med de kravene som stilles til tingens egenskaper. I fravær av en klar avtale om tingens egenskaper antar departementet at forbrukeren bør forvente at

tingen er i samsvar med de kravene som følger av § 12 tredje ledd gjennom hele leietiden. Utleierens plikt til å holde tingen i kontraktsmessig stand kan etter dette uttrykkes slik at utleieren plikter å holde tingen i den stand som forbrukeren har krav på etter § 12 gjennom hele leietiden.

Plikten til å holde tingen i samme tilstand som den var i på leveringstidspunktet, foreslås altså primært å ligge hos utleieren. Med dette som utgangspunkt vil også skader som følge av tilfeldige hendelser etter leveringen, slik som at tingen blir stjålet eller ødelagt (uten at dette skyldes forhold som forbrukeren kan holdes ansvarlig for), være utleierens ansvar. Det samme gjelder dersom det etter leveringen kommer nye offentligrettslige krav som gjør at tingen ikke kan brukes som avtalt.

Både forbrukeren og utleieren må forvente at tingen utsettes for alminnelig bruksslitasje, og at tingen eldes i løpet av leietiden. Dette er en påregnelig følge av at tingen leies ut og brukes. Hvilke negative avvik forbrukeren kan påberope seg overfor utleieren, foreslås derfor å ha en nedre grense mot hva som regnes som «alminnelig slit og elde».

Alternativet til å ha en slik begrensning i utleierens ansvar er å tilpasse misligholdsbeføyelsene som følge av utleierens kontraktsbrudd underveis i leieforholdet, slik at det settes en terskel for når forbrukeren kan gjøre slike krav gjeldende. Denne løsningen er valgt i husleieloven ved at det for avslag i leie for «mangler som oppstår i leietiden» bare kan kreves leieavslag der mangelen ikke er ubetydelig, jf. § 5-7 første ledd. I tillegg er terskelen for å heve ved mangler, også de som oppstår i leietiden, at mangelen er «vesentlig». Videre følger det av husleielovutvalgets utredning at bestemmelsen om retting og at dette skal skje «innen rimelig tid», jf. § 2-10, forutsetter at forbrukeren ikke kan kreve en mangel rettet før dette ut fra en håndverksmessig vurdering fremstår som nødvendig, jf. NOU 1993: 4 s. 139.

Etter departementets vurdering vil det gi et enklere regelverk om det for utleierens ansvar for å holde tingen i kontraktsmessig stand er gjort unntak for forringelse som følge av alminnelig slit og elde. Da vil dette gjelde som en generell begrensning for når forbrukeren kan gjøre lovens misligholdsbeføyelser gjeldende. Departementet ber likevel om høringsinstansenes syn på om den foreslåtte reguleringen anses hensiktsmessig og tilgjengelig for brukerne av loven.

Det bemerkes også at utleieren, som et utgangspunkt, er foreslått å ha et forholdsvis omfattende ansvar for negative avvik i leietiden, se lovforslaget § 16. Dette gjør det også nødvendig med avgrensninger av ansvaret der det synes lite rimelig at et slikt ansvar skal bæres av utleieren. Selv om utleieren blant annet har et vedlikeholdsansvar, vil utleieren med denne avgrensningen ikke ha plikt til å rette opp alminnelig bruksslitasje.

Hvor grensen for alminnelig slit og elde skal trekkes, vil dels bero på leietingens art og formål og dels på hvilken tilstand tingen var i på leveringstidspunktet, og som forbrukeren har akseptert. Feil og skader som innebærer at tingen blir funksjonsudyktig, eller forhold som innebærer at forbrukeren ikke får benyttet tingen i samsvar med formålet, vil ikke under noen omstendighet kunne regnes som «alminnelig slit og elde».

Som nevnt er alminnelig slit og elde ved tingen en påregnelig følge av at tingen leies ut, også for utleieren. Dette får derfor også betydning for innholdet i forbrukerens tilbakeleveringsplikt. Dette omtales nærmere i punkt 14.3.

Det kan være delte meninger om hvorvidt krav om at tingen skal være fri for tredjepersoners rett i tingen, skal sees på som en del av plikten til å stille tingen til disposisjon for forbrukeren, eller som en egenskap ved tingen. I og med at lovforslaget behandler dette kravet som et krav til en av tingens egenskaper, vil fraværet av en tredjepersons rett ikke være en del av den plikten utleieren har til å stille tingen til forbrukerens disposisjon. Derimot vil utleierens plikt til å holde tingen i samsvar med kravene i § 12 gjennom hele leietiden innebære at utleieren plikter å holde tingen fri for tredjepersoners rett i tingen, og det vil utgjøre et brudd på denne bestemmelsen om utleieren ikke sørger for dette.

Et spørsmål for seg er videre om utleierens plikt til å sørge for at tingen er i samsvar med de kravene som følger av § 16 første ledd, jf. § 12 annet og tredje ledd, også skal gjelde der avviket skyldes forhold på forbrukerens side, for eksempel at forbrukeren ikke har overholdt sin omsorgsplikt og tingen av den grunn er blitt skadet. Etter husleieloven § 5-7 annet ledd plikter utleieren å rette en mangel selv om mangelen beror på forhold på leierens side. Det følger av annet punktum at dersom leieren er ansvarlig for økonomisk tap som følge av skaden, kan utleieren stille som vilkår for rettingen at leieren først erstatter tapet.

Departementet har vært noe i tvil om utleierens plikter etter § 16 første ledd skal gjelde også der et eventuelt avvik skyldes forhold på forbrukerens side. Det kan argumenteres for at et slikt ansvar kan virke urimelig overfor utleieren. På den annen side kan det også argumenteres for at det bør legges til rette for at skader og feil på ting som leies ut, repareres så langt det er mulig slik at tingene kan gjenbrukes. Det vises her til at leieloven også kan sees som et bidrag til en styrket sirkulærøkonomi og et bidrag til grønn omstilling. Muligheten for at tingen blir reparert og kan brukes videre, kan trolig best sikres ved at utleierens plikter etter § 16 første ledd ikke suspenderes. Trolig vil utleieren dessuten gjerne kunne ha en egeninteresse i at tingen blir reparert, slik at den nettopp kan leies ut til andre.

For å avbøte eventuelle urimelige utslag av en slik bestemmelse foreslår departementet at utleieren, etter mal fra husleieloven § 5-7 annet ledd, skal kunne kreve at forbrukeren erstatter utleierens tap før utleieren må utbedre denne typen feil og skader på tingen. Dette forutsetter at de alminnelige vilkårene for erstatning er oppfylt. Departementet legger til grunn at dersom det først foreligger et brudd på forbrukerens omsorgsplikt etter § 17, skal det mye til for at ikke vilkårene for erstatningsansvar er oppfylt så lenge tingen har blitt skadet. Det vises til lovforslaget § 16 femte ledd.

11.2 Utleierens og forbrukerens vedlikeholdsplikt

Når utleieren har en plikt til å sørge for at tingen er i samsvar med kravene som følger av avtalen og lovforslaget kapittel 3, innebærer det at utleieren plikter å sørge for nødvendig vedlikehold av tingen. I utgangspunktet skulle det derfor ikke være nødvendig å angi i lovteksten at utleieren har en vedlikeholdsplikt. Dette følger allerede av den samsvarsforpliktelsen utleieren har. For å tydeliggjøre at utleieren har en vedlikeholdsplikt foreslås det likevel en uttrykkelig presisering om dette i lovforslaget, se § 16 første ledd.

Utleierens plikt til å sørge for at tingen er i samsvar med avtalen og lovens krav i løpet av leietiden, må videre avgrenses mot forbrukerens eventuelle plikt til å sørge for noe løpende vedlikehold. Etter artikkel 5: 104 i modelloven (se punkt 3.2) om forbrukerens omsorgsplikter plikter forbrukeren etter bokstav c å gjennomføre tiltak som anses nødvendige for å opprettholde tingens normale standard og virkemåte. Hvor langt denne plikten rekker, beror på en rimelighetsvurdering, hvor det skal tas hensyn til leietidens lengde, leieavtalens formål og tingens karakter, se artikkel 5: 104 (1) bokstav c. Departementet foreslår at det i leieloven inntas en liknende begrensning av utleierens vedlikeholdsansvar. Noe løpende, periodisk vedlikehold vil den som har tingen i sin besittelse, normalt være nærmest til å utføre. Dette kan for eksempel være rengjøring av tingen eller liknende tiltak. Se nærmere om dette punkt 11.3 om forbrukerens omsorgsplikter.

I tillegg til at forbrukeren normalt bør forventes å utføre noe løpende vedlikehold, er det et spørsmål om loven bør åpne for at det kan avtales at forbrukeren utfører en større del av vedlikeholdet. Av hensyn til mangfoldet av leieavtaler kan det være praktisk at partene gis en viss grad av avtalefrihet på dette punktet. Departementet antar at det først og fremst er for avtaler av lengre varighet at det er aktuelt å pålegge forbrukeren et større vedlikeholdsansvar. Jo lengre tid forbrukeren har tingen i sin besittelse, desto nærmere er forbrukeren til å ha den nødvendige kunnskapen om hva tingen trenger. Tilsvarende vil utleieren i disse tilfellene ha mindre kontroll over tingen og mindre kunnskap om hvilket vedlikehold som er nødvendig.

Dersom loven skal åpne for at partene kan avtale at forbrukeren skal ha et vedlikeholdsansvar, blir det også et spørsmål om partene skal stå fritt til å avtale hva som skal omfattes av dette ansvaret, eller om det skal gjelde noen begrensninger i avtalefriheten. Et spørsmål er for eksempel om partene skal kunne avtale at reparasjon av tilfeldig oppståtte skader skal omfattes av vedlikeholdsansvaret, og om vedlikeholdsansvaret skal begrenses til særskilte angitte plikter.

I utgangspunktet antar departementet at begrepet «vedlikehold» i seg selv inneholder begrensninger i hva partene kan avtale at forbrukeren skal være ansvarlig for å reparere. Det kan likevel oppstå uklarheter og grensetilfeller som kan tilsi at loven bør inneholde en nærmere definert grense for hva partene kan avtale.

Som nevnt antar departementet at det særlig for leieavtaler av lengre varighet kan være grunn til å åpne for at det kan avtales at forbrukeren skal ha en større del av vedlikeholdsansvaret. Hvordan vedlikeholdsansvaret skal fordeles, herunder om vedlikeholdsansvaret skal omfatte tilfeldig tap og skade, bør også sees i sammenheng med hvem av partene som er nærmest til å tegne forsikring som dekker tap av og skade på tingen. Er leieavtalen av kort varighet, for eksempel på noen timer eller dager, er det antakelig mer nærliggende at utleieren har tegnet en forsikring som dekker leierens bruk. Er leieavtalen av lengre varighet, for eksempel flere år, er det mer nærliggende at det er forbrukeren selv som sørger for forsikringsdekning.

En mulighet er at loven gir partene full avtalefrihet. Det vil si at partene kan avtale at forbrukeren skal ha alt ansvaret for vedlikehold i leietiden. En annen mulig løsning er å begrense adgangen til å avtale avvikende løsninger til avtaler av lengre varighet, for eksempel avtaler med en varighet på minst seks måneder. En

tredje mulig løsning er å åpne for at partene, uavhengig av leieavtalens varighet, skal kunne avtale at forbrukeren skal ha vedlikeholdsansvaret, men avgrense dette mot tilfeldig skade på tingen. De ulike alternativene kan også kombineres, for eksempel slik at loven åpner for at for avtaler av særlig lang varighet kan det avtales at forbrukeren også skal være ansvarlig for tap og skade som følge av tilfeldige hendelser.

Departementets foreløpige forslag er at loven har som utgangspunkt at utleieren plikter å holde tingen i samsvar med de kravene som følger av § 12 gjennom hele leietiden, men at partene kan avtale at forbrukeren skal sørge for vedlikehold av tingen. Hva vedlikeholdsansvaret skal omfatte, må imidlertid angis særskilt i avtalen. På den måten tydeliggjøres omfanget av de pliktene forbrukerens påtar seg. I tillegg antas dette å virke konfliktdempende ved at det i mindre grad vil oppstå uenighet om innholdet i vedlikeholdsplikten.

Departementet foreslår dessuten at det ikke kan avtales at utbedring av tilfeldige skader skal omfattes av forbrukerens vedlikeholdsplikt. Blir tingen skadet som følge av ytre omstendigheter som forbrukeren ikke rår over, vil dette da være en skade som hører under utleierens ansvar for å holde tingen i kontraktsmessig stand. Bestemmelsen følger av § 16 annet ledd i lovforslaget.

Det er i forslaget ikke tatt med noen særskilt regulering av hvilke krav som stilles til forbrukerens oppfyllelse av den avtalte vedlikeholdsplikten, utover at partene kan avtale at vedlikeholdet skal utføres av en tredjeperson som utleieren godkjenner, jf. fjerde ledd. Et alternativ kan være at det fremgår av loven at vedlikeholdet skal være forsvarlig utført eller liknende, se i den forbindelse husleieloven § 10-2 femte ledd. Departementets foreløpige forslag går ut på at kravene som stilles til forbrukerens vedlikehold, vil dekkes av forbrukerens alminnelige omsorgsplikt etter lovforslaget § 17, slik at det ikke er nødvendig med en særskilt regulering av dette.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på om det for leieavtaler av lengre varighet er et behov for å kunne avtale at forbrukerens vedlikeholdsansvar også skal omfatte tilfeldige skader. Departementet antar at dersom loven skal åpne for dette, bør loven samtidig pålegge utleieren å sørge for at det er tegnet en forsikring som dekker skade på tingen, men likevel slik at partene kan avtale at det er forbrukeren som skal tegne forsikringen. I lovforslaget § 16 tredje ledd er det inntatt et forslag til en slik bestemmelse.

I og med at departementet i § 43 fjerde ledd foreslår at forbrukeren ikke skal være erstatningsansvarlig for tap som skyldes forbrukerens kontraktsmedhjelper, med mindre forbrukerens valg av kontraktsmedhjelper har vært uforsvarlig, antar departementet at det er behov for å åpne for at partene kan avtale at vedlikeholdet skal skje hos en tredjeperson som utleieren har godkjent. Denne adgangen foreslås inntatt i lovforslaget § 16 fjerde ledd.

Et alternativ til forslagene som er omtalt foran, er at det for noen leieavtaler åpnes for at det gjøres unntak fra utleierens plikt til å holde tingen i kontraktsmessig stand, samtidig som at forbrukeren pålegges en plikt til å holde tingen i samme stand som den var i på leveringstidspunktet, gjennom hele leietiden (se Lilleholt mfl., Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code, Lease of Goods, OUP 2008, s. 176 flg.). På den måten flyttes ansvaret for tingen i leietiden over fra utleieren til forbrukeren. Dette vil innebære en større forpliktelse

for forbrukeren enn dersom loven kun åpner for at partene kan avtale at forbrukeren skal ha positivt angitte vedlikeholdsplikter. Departementet ser det foreløpig slik at det er den som tilbyr utleie av tingen, som bør ha ansvaret for at den er i kontraktsmessig stand, og at loven, som et utgangspunkt, ikke bør åpne for at utleieren kan fraskrive seg dette ansvaret.

11.3 Forbrukerens omsorgsplikt

Den som har en annens ting i sin besittelse, forventes normalt å behandle denne tingen på en forsvarlig måte. Dette gjelder også ved leie av ting, hvor det må antas å være et alminnelig leierettslig prinsipp at leieren har en omsorgsplikt for tingen så lenge den er i leierens besittelse, jf. for eksempel Falkanger, Leie av skib, 1969, s. 228, og s. 232 flg. hvor han legger til grunn at leieren må opptre med alminnelig aktsomhet.

I husleieloven er hovedregelen om leierens omsorgsplikt formulert som en plikt til å behandle husrommet med «tilbørlig aktsomhet» og videre «i samsvar med leieavtalen». I annet ledd er dette presisert slik at leieren ikke kan «bruke husrommet til annet formål enn avtalt». Husleieloven inneholder videre flere, mer spesifiserte utslag av leierens omsorgsplikt. Dette er blant annet § 5-5 om skade på husrommet og § 5-6 om utleierens adgang til husrommet.

Forbrukerens omsorgsplikt vil bero dels på hva som er avtalt, og dels på en mer objektiv vurdering av hvilke krav som bør stilles til en person som har en annens ting i sin besittelse. Har partene avtalt et formål med bruken eller begrensninger i denne, vil dette være avgjørende for forbrukerens omsorgsplikt. Forbrukeren må holde seg til det som er avtalt.

Husleielovens regel bygger, som det fremgår, på at leierens omsorgsplikt dels beror på den konkrete avtalen mellom partene, og dels på en mer objektiv standard av hva som normalt må forventes av den som har en annens ting i sin besittelse. Departementet foreslår at leieloven bygger på en tilsvarende sondring, se § 17 første ledd i lovforslaget.

Dette vil for det første si at dersom partene har avtalt et bestemt formål med bruken, eller begrensninger i hvordan tingen kan brukes, eller hva den kan brukes til, vil det være avgjørende for forbrukerens omsorgsplikt. Det kan for eksempel være at partene har avtalt at leietingen skal lagres innendørs eller sikres på en bestemt måte. Hvis forbrukeren unnlater å gjøre dette, vil det utgjøre et brudd på avtalen og forbrukerens omsorgsplikt etter lovforslaget. Dette er også lagt til grunn i modelloven om leie av løsøreting, se Lilleholt mfl., Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code, Lease of Goods, OUP 2008, s. 231 flg.

Det må videre forventes av den som bruker en annens ting, at vedkommende ikke bare holder seg til det som er avtalt, men også bruker tingen på en forsvarlig og hensynsfull måte. Hva som ut fra dette bør forventes av forbrukeren, kan variere fra leieavtale til leieavtale og vil avhenge av leietingens art og formålet med leieavtalen. Departementet foreslår at loven pålegger en omsorgsplikt som skal gjelde for alle leieavtalene som faller inn under loven. Det lar seg derfor ikke gjøre å gi et presist uttrykk for innholdet i omsorgsplikten. Hvorvidt omsorgsplikten er brutt i et konkret tilfelle, må bero på en nærmere vurdering. Departementet foreslår at loven, på tilsvarende måte som husleieloven, gir en rettslig standard for hva som forventes av forbrukeren. Forbrukerens omsorgsplikt etter forslaget

innebærer etter dette en plikt til å behandle tingen med «nødvendig aktsomhet». I forarbeidene til husleieloven er innholdet i leierens aktsomhetsplikt formulert på følgende måte (NOU 1993: 4 s. 141):

> «Leieren skal behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet. Denne plikten vil ha både en negativ og en positiv side. Det negative innhold er at leieren ikke uten klar hjemmel i leieavtalen ikke kan utsette husrommet for større skaderisiki enn det som er normalt i denne type leieforhold. Denne negative side vil som oftest være den viktigste, men i mange tilfelle vil leieren også måtte gå aktivt til verks for å hindre skade. Det kan også tenkes at aktsomhetsplikten tilsier at leieren må legge ytterligere bånd på sin kontraktsmessige utnytting av husrommet; oppstår det for eksempel skade på husrommet – og denne kan bli større ved fortsatt bruk fra leierens side – kan leieren etter første ledd måtte innskrenke bruken i en viss tid.»

Departementet bemerker i den forbindelse at det kan være en fordel om leieloven her bygger på en regulering som allerede er kjent, og at praksis om husleieloven § 5-1 annet ledd kan bidra til også å fastlegge innholdet i aktsomhetsstandarden etter leieloven.

I tillegg til plikten til å behandle tingen på en omsorgsfull måte ved bruk og besittelse reiser det seg et spørsmål om leieren også bør ha et visst vedlikeholdsansvar.

Som det fremgår av punkt 11.2, foreslås det at utleierens plikt til å holde tingen i kontraktsmessig stand avgrenses negativt mot de spesifikke, positive vedlikeholdspliktene forbrukeren er pålagt, se tilsvarende Lilleholt mfl., Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code, Lease of Goods, OUP 2008, s. 176 flg. Selv om vedlikeholdsplikten i utgangspunktet ligger på utleieren, kan det være gode grunner til at noe ansvar for vedlikeholdet også legges på forbrukeren. Det vil naturlig være slik at den som har tingen i sin besittelse, vil være nærmest til å foreta noe løpende vedlikehold. Det vil være upraktisk for begge parter i leieforholdet om utleieren for eksempel skal sørge for å olje sykkelkjedet på en leid sykkel, vaske tingen, feste løse skruer eller liknende. Det vil også være slik at det kan være en flytende overgang mellom hva som allerede følger av forbrukerens plikt til å behandle tingen med nødvendig aktsomhet (jf. § 17 første ledd), og hva som vil følge av en spesifikt angitt vedlikeholdsplikt.

Også husleieloven bygger på at noe mindre vedlikehold skal påligge leieren. Innholdet i leierens vedlikeholdsplikt, dersom ikke annet er avtalt, er spesifisert i husleieloven § 5-3 annet ledd. Her fremgår det at leieren blant annet plikter å vedlikeholde «dørlåser, kraner, vannklosetter» mv., og at leieren også må foreta blant annet nødvendig funksjonskontroll og rengjøring av røykvarslere og brannslokningsutstyr. Leierens vedlikeholdsansvar er begrenset ved at det ikke omfatter noen plikt til å skifte ut gjenstander, og at utbedring av tilfeldig skade ikke regnes som vedlikehold.

Husleieloven gjelder for leieavtaler av en bestemt art. Leie av ting vil omfatte flere ulikeartede gjenstander, noe som gjør det vanskelig å konkretisere forbrukerens vedlikeholdsplikt på samme måte som det som er gjort i husleieloven.

Et eksempel på en mer generelt formulert vedlikeholdsplikt er inntatt i forslaget til modellregler artikkel 5: 104 (se punkt 3.2), hvor det av bokstav c fremgår at leieren skal «gjennomføre alle tiltak som til vanleg må reknast å bli nødvendige for å holde oppe normal standard og verkemåte for tingen, så langt det er rimelig, når det blir teke omsyn til lengda av leigetida, føremålet med leigeforholdet og

karakteren av tingen» (jf. Lilleholt mfl., Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code, Lease of Goods, OUP 2008, s. 77).

Leierens vedlikeholdsplikt etter bestemmelsen er begrenset til tiltak som er nødvendige for å bevare tingens normale standard og funksjon. Det betyr at oppgraderinger og utskiftninger ikke er omfattet. Blir tingen skadet, og reparasjon er nødvendig, vil heller ikke dette omfattes. Når det gjelder den konkrete vurderingen av hva «som til vanleg må reknast å bli nødvendige», beror dette på lengden på leietiden, formålet med leieavtalen og karakteren av tingen. Det betyr at der leieavtalen gjelder leie av bil, vil lengden på leietiden være avgjørende for hva som til vanlig er nødvendig. For eksempel kan det ikke forventes at leieren gjør noe annet enn å fylle drivstoff der en bil leies for en helg. Leies bilen for lengre tid, for eksempel måneder eller år, er det påregnelig at leieren må skifte olje på bilen og skifte dekk. Leies en ting ut suksessivt, vil det være påregnelig at tingen har behov for større vedlikehold og reparasjoner. For eksempel vil det være slik at etter at en bil har gått et visst antall kilometer, vil det være påregnelig at større deler på bilen kan måtte skiftes ut. Slike tiltak regnes imidlertid ikke som «vanlige tiltak» i relasjon til bestemmelsen, jf. Lilleholt mfl., Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code, Lease of Goods, OUP 2008, s. 178.

Slik departementet ser det, kan det som nevnt være gode grunner til at den som har besittelsen over tingen, utfører noe løpende vedlikehold for å opprettholde tingens normale standard. Det vil imidlertid ikke alltid være enkelt å fastlegge grensen for hva slags vedlikehold som det er forventet at forbrukeren utfører. Videre har fastleggelsen av forbrukerens vedlikeholdsplikt betydning for hvilke feil og skader på tingen forbrukeren kan påberope seg at skyldes utleierens kontraktsbrudd. Jo større vedlikeholdsansvar forbrukeren får, desto mindre blir området for utleierens ansvar. Forbrukeren kan ikke gjøre gjeldende som kontraktsmessige avvik noe som hører til forbrukerens vedlikeholdsplikt.

Utgangspunktet etter lovforslaget er at vedlikeholdsplikten ligger på utleieren, men det er åpnet for at partene kan avtale at forbrukeren skal gjennomføre hele eller deler av dette, jf. § 16 annet og tredje ledd. Spørsmålet her er om forbrukeren etter loven skal pålegges å utføre mindre, løpende tiltak for å bevare tingens standard og funksjoner. Dette vil da fungere som en avgrensning av utleierens vedlikeholdsansvar. En bestemmelse om dette er inntatt i § 17 annet ledd i lovforslaget.

For å tydeliggjøre at det primære ansvaret for vedlikeholdet av tingen ligger på utleieren, og at forbrukerens tiltaksplikt kun er av begrenset karakter, foreslås det at begrepet «vedlikehold» ikke brukes om tiltaksplikten som legges på forbrukeren, men at det heller bygges på ordlyden i modelloven artikkel 5: 104. Det som er sagt foran om hvilket ansvar som følger av modellovens bestemmelse, vil være relevant også for bestemmelsen i lovforslaget. I tillegg foreslås det at det eksemplifiseres at rengjøring er omfattet av tiltaksplikten, og at de øvrige tiltakene skal være «liknende». Dette foreslås for å tydeliggjøre hvor terskelen for tiltakene skal ligge. I tillegg foreslås det at det bare er bevarende tiltak som forbrukeren pålegges å gjennomføre. Det vil si at forbedrende tiltak ikke er omfattet. Departementet har videre vurdert å angi i lovteksten at reparasjoner og utskiftning av deler ikke faller inn under tiltaksplikten, men antar at dette ikke er nødvendig tatt i betrakting den terskelen som er angitt.

Som det er pekt på i punkt 11.2, foreslås det at loven åpner for at partene kan avtale en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret enn det som er lovens normalordning. Forbrukerens vedlikeholdsansvar etter § 17 annet ledd er lovens utgangspunkt, men vil stå tilbake for en nærmere avtale om vedlikeholdsansvaret.

Som i husleieloven foreslår departementet også å regulere to nærmere spesifiseringer av forbrukerens positive omsorgsplikt: plikten til å gripe inn ved skade og plikten til å varsle om skade. Regler om dette er inntatt i § 18 i lovforslaget. I og med at lovforslagets utgangspunkt er at vedlikeholdsansvaret ligger på utleieren, antar departementet at det også er nødvendig med en bestemmelse som regulerer forbrukerens plikt til å gi utleieren tilgang til tingen, både for å foreta nødvendige inspeksjoner og for å foreta nødvendige reparasjoner av tingen. Disse reglene følger av lovforslaget § 19. Om innholdet i de nevnte bestemmelsene, vises det til spesialmerknadene.

12 Leien og andre ytelser

12.1 Forbrukerens plikt til å betale leie

Leierens hovedforpliktelse etter leieavtalen er å betale vederlag for bruksretten til tingen. Som i den øvrige kontraktslovgivningen foreslår departementet at loven har som utgangspunkt at leiens størrelse avtales mellom partene. Departementet foreslår et krav om at leien fastsettes til et bestemt beløp, og at loven også gjør det klart at det ikke er adgang til å avtale at forbrukeren skal betale noe ytterligere, slik som for eksempel innskudd, tilleggskostnader og gebyrer, med mindre det er angitt i loven at dette er tillatt. Et forslag om dette er inntatt i § 20 første og tredje ledd. Forslaget bygger på den tilsvarende reguleringen av leien i husleieloven § 3-1 første ledd. Departementet legger til grunn at forutsigbarhet om leiebetalingen er en sentral del av den forbrukerbeskyttelsen loven bør gi. Kravet om at leien skal fastsettes til et bestemt beløp, må videre sees i sammenheng med at det foreslås en egen bestemmelse om endringer i avtalevilkårene som er ment også å omfatte justeringer i leien. Det at leien skal fastsettes til et bestemt beløp, er ikke til hinder for at partene kan avtale at forbrukeren skal betale eventuelle tilleggskostnader. Hvilke tilleggskostnader forbrukeren kan pålegges, reguleres fullt ut av lovforslaget § 21, se nærmere om dette i punkt 12.4.

Både kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven har bestemmelser om hvilken pris som skal gjelde dersom dette ikke er avtalt. Også husleieloven har en bestemmelse om leiens størrelse i fravær av avtale om dette, se § 3-1 annet ledd. Slik departementet ser det, fremstår det som noe upraktisk at partene ikke skal ha avtalt hvilken leie forbrukeren skal betale. Det vises i den forbindelse til at både avtaleloven og angrerettloven inneholder bestemmelser om hvilke opplysninger en næringsdrivende skal gi forbrukeren før avtale inngås. Disse bestemmelsene gjennomfører forbrukerrettighetsdirektivet.

Departementet antar likevel at det kan være hensiktsmessig at det i lovforslaget inntas en bestemmelse om leievederlaget for det tilfellet at partene ikke har avtalt noe om dette, se lovforslaget § 20 første ledd tredje og fjerde punktum. Forslaget bygger på bestemmelsen i håndverkertjenesteloven § 32 første ledd.

12.2 Tidspunktet for betaling

Når det gjelder tidspunktet for betaling, er det kjøpsrettslige utgangspunktet at dersom det ikke er avtalt noe nærmere om betalingstiden, skal betaling skje ved påkrav. Betaling skal i utgangspunktet ikke skje før tingen er levert, med mindre forskuddsbetaling er avtalt. Regelen om betaling ved påkrav begrenses med andre ord av prinsippet om ytelse mot ytelse, se også forbrukerkjøpsloven § 38, jf. NOU 1993:27 s. 64.

Etter husleieloven § 3-2 første ledd skal leien betales forskuddsvis for hver måned eller annen avtalt betalingstermin, dersom ikke annet er avtalt. Hensynene bak bestemmelsen er i forarbeidene angitt til å være dels å sikre kreditor mot betalingsmislighold og dels å ha et klart forfallstidspunkt, jf. NOU 1993: 4 s. 123. I og med at leien skal betales på forhånd, vil det innebære at utleieren gis usikret kreditt. For å begrense kredittelementet fremgår det av bestemmelsen at det ikke kan avtales forskuddsbetaling for lengre tid enn én måned.

Departementet foreslår at partene som utgangspunkt kan avtale tid og sted for betaling, herunder hvordan leien skal betales dersom den skal betales i terminer.

Etter angrerettloven og avtaleloven plikter en næringsdrivende å gi opplysninger om «ordningene for betaling», jf. angrerettloven § 8 første ledd bokstav g og avtaleloven § 38 b første ledd nr. 4. I Prop. 64 L (2013–2014) forutsettes det at med opplysninger om «ordningene for betaling» siktes det etter direktivet til «hvilke oppgjørsmetoder den næringsdrivende tilbyr forbrukeren, så som kontant betaling, girobetaling, kortbetaling osv.», men at bestemmelsen også kan «omfatte opplysning om at hele beløpet skal betales med en gang, eller deles i to eller flere innbetalinger», jf. s. 27.

I og med at den næringsdrivende skal gi opplysninger om ordningene for betaling, legger departementet til grunn at det som regel vil være oppgitt på forhånd hvordan betalingen skal skje. I motsetning til hva som gjelder for prisopplysninger, er det imidlertid ikke like opplagt hvilke opplysninger som er omfattet av «ordningene for betaling». Det kan derfor være behov for at det i større grad gis en nærmere angivelse av hva som skal gjelde der partene ikke har avtalt noe nærmere om betalingstiden.

Departementet antar også at leieloven, av hensyn til forbrukervernet, bør inneholde visse begrensninger i avtalefriheten.

Hensynet til utleieren og utleierens behov for å sikre seg mot betalingsmislighold taler for en tilsvarende regel om forskuddsbetaling som husleieloven § 3-2 første ledd. Før forbrukeren har overtatt tingen, vil imidlertid en plikt til å forhåndsbetale innebære at forbrukeren helt mister muligheten til å utøve et oppfyllelsespress overfor utleieren ved å holde tilbake egen ytelse, se NOU 1993: 27 s. 63. Departementet foreslår derfor en bestemmelse om at med mindre noe annet er avtalt, plikter ikke forbrukeren å betale før tingen er overtatt i samsvar med avtalen og reglene om dette i kapittel 2. På den måten begrenses ulempene ved forhåndsbetaling for forbrukeren.

Også etter at tingen er levert, vil et utgangspunkt om forskuddsbetaling innebære et avvik fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Muligheten for å øve oppfyllelsespress ved at forbrukeren holder tilbake sin ytelse, vil bli begrenset. Som det pekes på i forarbeidene til husleieloven, innebærer en bestemmelse om forskuddsbetaling både en likviditetsfordel for utleieren og en form for

sikkerhetsstillelse. Dette motsvares av ulemper for forbrukeren, som øker desto lengre periode forbrukeren må forskuddsbetale leie for. Videre pekes det på at leieren for eksempel kan risikere å lide tap dersom utleieren blir utsatt for kreditorforfølgning. Jo lengre periode leieren forskuddsbetaler for, desto større risiko løper også leieren dersom utleieren misligholder sine plikter, jf. NOU 1993: 4 s. 36.

En alternativ løsning er at leien heller betales etterskuddsvis for hver betalingsperiode eller ved endt leietid. Denne løsningen har imidlertid klare ulemper for utleieren. Hensynet til at utleieren bør kunne sikre seg mot betalingsmislighold, veier etter departementets vurdering tyngst når forbrukeren har overtatt tingen. Departementet foreslår ut fra dette at lovens utgangspunkt skal være at leien skal betales forskuddsvis, med mindre noe annet er avtalt. Dette er tatt inn i § 20 annet ledd første punktum i lovforslaget.

Som nevnt inneholder husleieloven en begrensning i adgangen til å avtale forskuddsbetaling. Det kan ikke avtales forskuddsbetaling for en lengre periode enn én måned, jf. husleieloven § 3-2 første ledd. Departementet antar at på grunn av den risikoen forbrukeren løper ved kreditorforfølgelse hos utleieren, bør utleierens behov for sikkerhetsstillelse ivaretas ved at partene kan avtale et depositum, heller enn ved forhåndsbetaling av leie. Departementet ser imidlertid at det for noen leieavtaler, særlig de som inngås for kortere tid, kan være tungvint om ikke partene kan avtale at all leien skal betales ved levering. Det bør være opp til forbrukeren å velge om han eller hun ønsker å forskuddsbetale for en lengre periode med den risikoen det kan innebære. Departementets foreløpige forslag er at utleieren ikke kan kreve forskuddsbetaling for lengre tid enn én måned, jf. lovforslaget § 20 annet ledd annet punktum.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på om leieloven bør inneholde en slik begrensning for adgangen til å avtale forhåndsbetaling.

Husleieloven § 3-2 annet og tredje ledd har nærmere bestemmelser om utskutt forfallstid dersom leien forfaller på en lørdag, helligdag eller 1. eller 17. mai, og videre utskutt forfall dersom betalingen hindres av forhold utenfor leierens kontroll som leieren ikke kan overvinne. Departementet antar at det kan være hensiktsmessig med tilsvarende bestemmelser i leieloven, men ber om høringsinstansenes syn på om dette anses nødvendig.

12.3 Oppgjørsmåte

Departementet antar at betaling av leie først og fremst vil skje ved betalingsoverføring til utleierens konto. Hvordan slik betaling skal skje, er regulert i finansavtaleloven § 2-1. Bestemmelsen er i hovedsak en kodifisering av alminnelige pengekravsrettslige prinsipper.

Departementet ser ikke behov for særlige regler om oppgjørsmåte i leieloven. Departementet antar det er tilstrekkelig at bestemmelsene i finansavtaleloven §§ 2-1 og 2-2 kommer til anvendelse.

12.4 Tilleggskostnader

Skal forbrukeren være forpliktet til å betale for kostnader utover leien, må dette være avtalt. Dette følger av alminnelige avtalerettslige prinsipper om avtalebinding, jf. Prop. 64 L (2013–2014) s. 97. I tillegg følger det, som påpekt, av

både avtaleloven og angrerettloven at den næringsdrivende plikter å opplyse om eventuelle tilleggskostnader før avtaleinngåelsen. Videre inneholder markedsføringsloven § 11 fjerde ledd en uttrykkelig bestemmelse om at før en avtale blir inngått, skal den næringsdrivende innhente forbrukerens uttrykkelige samtykke til enhver betaling utover vederlaget for hovedytelsen.

Det er etter dette ikke tvilsomt at dersom forbrukeren skal pålegges å betale eventuelle tilleggskostnader, må dette avtales mellom partene. Spørsmålet her er om leieloven bør inneholde begrensninger i hvilke tilleggskostnader det kan avtales at forbrukeren skal betale.

I husleieloven er det angitt at utleieren kan kreve at leieren dekker utgifter til blant annet elektrisitet og brensel, samtidig som det er presisert at det ikke kan avtales at den som leier en bolig, skal betale andre eller større utgifter enn det som følger av lovens bestemmelser, jf. § 3-7 første ledd.

Både bruken av leietingen og forvaltningen av leieavtalen kan generere kostnader av ulik art. Som et utgangspunkt antar departementet at kostnader til bruk av tingen bør reflekteres i leien. Dette gjør det enklere for forbrukeren å holde oversikt over utgiftene som følger av leieavtalen. Departementet ser imidlertid at en del utgifter vil være bruksavhengige og derfor vanskelig å kalkulere på forhånd. I tillegg vil det også være en risiko for at leien, dersom den skal ta høyde for variable bruksutgifter, settes høyere enn det det reelt sett er grunnlag for. På den måten kan forbrukeren risikere å måtte betale en høyere leie enn dersom bruksavhengige utgifter faktureres etter faktisk forbruk.

Departementet antar at det for avtaler om leie av ting vanskelig lar seg gjøre å foreta en tilsvarende avgrensning som i husleieloven av hvilke tilleggskostnader det kan avtales at forbrukeren skal dekke. Til dette er leieavtalene for forskjellige.

Departementets foreløpige forslag er derfor å avgrense de tilleggskostnadene som utleieren kan kreve, til de «bruksbaserte», jf. lovforslaget § 21. Det vil si at loven åpner for at det kan avtales tilleggskostnader, men at disse begrenses til tilleggskostnader som er bruksbaserte. Dette vil typisk være drivstoff, betaling for parkering eller eventuelle bøter og liknende. Eventuelle bruksuavhengige tilleggskostnader må da gjøres til en del av den avtalte leien.

En uformell undersøkelse av ulike standardkontrakter som er tilgjengelige på internett, viser at det ikke er uvanlig at det kreves ulike former for administrasjonsgebyrer. Slik departementet ser det, vil administrasjonsgebyrer kunne sees som en form for bruksbasert tilleggskostnad. Dette kan omfatte gebyr for betalingsinstrument og betalingsmiddel. For slike gebyrer er det egne regler i finansavtaleloven. Det følger av finansavtaleloven § 2-4 første ledd at en betalingsmottaker ikke kan kreve gebyr fra en forbruker for bruk av et bestemt betalingsinstrument eller betalingsmiddel som overstiger betalingsmottakerens faktiske kostnader. Begrensningen til faktiske kostnader gjelder også for utstedelse og sending av regning til en forbruker. Spørsmålet er da om leieloven bør begrense adgangen til å kreve administrasjonsgebyrer utover den begrensningen i adgangen til å kreve fakturagebyr som allerede følger av finansavtaleloven.

Slik departementet ser det, bør kostnader som gjelder administrering av leieavtalen primært være dekket gjennom den løpende leien. Departementet ser imidlertid at det i en del leieforhold kan være rimelig at utleieren kan kreve dekket utgifter til manuell behandling av ulike forespørsler og krav fra forbrukeren om bruken av

tingen. Dette kan for eksempel være utgifter i forbindelse med bytte av leiegjenstand dersom avtalen åpner for dette, registrering av en ekstra bruker, tillatelse til å bruke tingen i utlandet og liknende. Skal slike utgifter tas høyde for i leien, vil det føre til at en del forbrukere betaler en høyere leie enn hva de hadde trengt, fordi de underveis i leieforholdet ikke foretar handlinger som genererer administrasjonskostnader. Departementet foreslår derfor at loven ikke stenger for at utleiere kan kreve administrasjonsgebyrer dersom disse er oppgitt på forhånd. Departementet ser imidlertid ingen grunn til at disse bør kunne være høyere enn utleierens faktiske administrasjonskostnader. Departementet foreslår derfor at loven fastslår at det ikke kan kreves administrasjonsgebyrer som overstiger utleierens faktiske kostnader, se lovforslaget § 21 annet punktum. Hva som er utleierens faktiske administrasjonskostnader, bør det overlates til praksis å avgjøre.

12.5 Endring av avtalevilkårene

Leieavtalen er bindende for partene, men de står som utgangspunkt fritt til å avtale endringer i avtalen så lenge endringene ligger innenfor lovens ufravikelige regler, og begge partene samtykker til avtaleendringen.

Et noe annet spørsmål er om en av partene, i avtalen, skal kunne ta forbehold om ensidige endringer i avtalevilkårene. Som utgangspunkt er det snevre rammer for å kunne avtale dette uten at det blir ansett som et urimelig avtalevilkår etter blant annet markedsføringsloven § 22 og avtaleloven § 36. Dette gjelder særlig der en næringsdrivende tar forbehold om endringer, og endringene stiller forbrukeren i en mindre gunstig posisjon enn det som fulgte av den opprinnelige avtalen. Departementet ser likevel at utleieren, særlig i langvarige leieforhold, kan ha et legitimt behov for å foreta endringer, for eksempel oppjusteringer i leien som følge av generelle endringer i økonomi og markedsforhold. Både husleieloven §§ 4-2 og 4-3 og digitalytelsesloven § 28 åpner for pris- og leiejusteringer på nærmere angitte vilkår. Finansavtalelovens regler om endring av avtalevilkårene bygger på at partene som utgangspunkt må være enige om endringer, men at kunden kan samtykke til endringene ved passivt samtykke, jf. §§ 3-13 og 3-14. Departementet foreslår en liknende løsning i leieloven, se § 22 i lovforslaget.

Forslaget innebærer at partene som et utgangspunkt må være enige om endringer i avtalevilkårene, men at det åpnes for at utleieren kan fremsette endringsforslag som forbrukeren kan anses å samtykke til ved å forholde seg passiv. Endringsadgangen må fremgå av avtalen, og den må følge de begrensningene som fremgår av lovforslaget.

Av hensyn til forbrukervernet foreslås det videre at adgangen utleieren har til å fremsette slike endringsforslag, begrenses i tid ved at dette kun er tillatt for de langvarige leieavtalene. Det foreslås at adgangen til å fremsette slike endringsforslag først kan gis virkning der leieavtalen har vart i ett år. Nærmere bestemt følger det av den foreslåtte bestemmelsen at endringsforslaget tidligst kan fremsettes når avtalen har vart i ti måneder, og at forbrukeren må varsles to måneder før endringen settes i verk hvis den er til forbrukernes ugunst. Departementet kan ikke se at det vil være særlig behov for å foreta endringer før den tid. Risikoen for at det kan være behov for eksempelvis leiejustering før ett år er gått, er noe utleieren bør kunne ta høyde for når størrelsen på leien avtales. Det vises i den forbindelse til at for eksempel husleieloven kun gir adgang til å

indeksregulere leien årlig, jf. § 4-2, og at adgangen til å tilpasse leien til gjengs leie kun kan skje etter to år og seks måneder, jf. § 4-3. Videre vil begrensingene i adgangen til å fremsette endringsforslag også innebære at det ikke er adgang til å endre avtalevilkårene før bindingstiden etter § 26 første ledd er utløpt. Forbrukeren vil derfor alltid ha mulighet til å avslutte leieforholdet om endringsforslaget er uakseptabelt.

Slik bestemmelsen i § 22 annet ledd er utformet, gjelder det ingen begrensninger i hva utleierens endringsforslag kan gå ut på. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om det av hensyn til forbrukervernet bør gjelde noen begrensninger her. Et alternativ kan være å begrense utleierens mulighet til å fremme endringsforslag til kun å gjelde leiejustering.

Av hensyn til utleieren foreslås det også en særregel om at utleieren kan varsle om oppsigelse samtidig som at det fremsettes forslag om prisjustering av leien (varsel om betinget oppsigelse). Det vil si at dersom forbrukeren ikke godtar utleierens forslag til leieprisjustering, kan utleieren si opp leieavtalen. Et slikt forslag er inntatt i § 22 tredje ledd og innebærer en utvidelse av utleierens oppsigelsesrett sammenliknet med hva som følger av lovforslaget § 25. Her er regelen at utleieren kun kan si opp tidsubestemte leieavtaler. Regelen i § 22 tredje ledd åpner for at utleieren også kan si opp en tidsbestemt leieavtale dersom vilkårene i § 22 tredje ledd, jf. annet ledd, er oppfylt.

12.6 Sikkerhetsstillelse

Husleieloven § 3-5 gir partene adgang til å avtale at leieren skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie. Det deponerte beløpet kan tjene til sikkerhet for skyldig leie, skade på husrommet, utgifter ved fraviking og andre krav som reiser seg av leieavtalen.

Begrunnelsen for bestemmelsen er at utleieren ofte har et legitimt behov for å sikre seg mot sviktende betalingsevne og -vilje hos leieren. I tillegg pekes det på at utleieren, etter leieforholdets opphør, kan sitte igjen med «betydelige uomtvistede krav mot en insolvent debitor», jf. NOU 1993: 4 s. 38. Depositumet skal deponeres på en særskilt konto, og beløpet kan bare disponeres av partene i fellesskap. På den måten gis begge partene et vern for sin rett til beløpet. Bestemmelsen angir også detaljerte regler for når den ene parten kan kreve det deponerte beløpet utbetalt.

Også den som leier ut en ting, vil kunne ha et beskyttelsesverdig behov for å sikre seg mot manglende betaling av leie eller andre krav som oppstår på grunnlag av leieforholdet. Samtidig bør forbrukervernet ivaretas dersom utleieren skal kunne kreve slik sikkerhet. Blant annet vil det være viktig å sørge for at sikkerhetsstillelsens verdi, for eksempel et deponert beløp, ikke settes urimelig høyt, at det sikres mot utleierens kreditorer, herunder oppbevares på forsvarlig måte, og at forbrukeren får beløpet tilbake ved endt leietid dersom det ikke er utestående leie eller andre krav.

Leieavtalene vil være av ulik karakter, og ting som leies ut, kan være alt fra større, kostbare ting, slik som biler og fritidsbåter, til mindre kostbare varer, som turutstyr og klær. Det synes lite hensiktsmessig å ta utgangspunkt i husleielovens regler om hvordan et depositum sikres, oppbevares og frigis. Å kreve at det skal

opprettes en særskilt depositumskonto, vil være et uforholdsmessig tiltak ved for eksempel korttidsleie av mindre gjenstander.

Departementet foreslår ut fra dette at loven åpner for at partene kan avtale sikkerhetsstillelse i den formen som er best tilpasset det aktuelle leieforholdet, og at loven angir noen rammer for sikkerhetsstillelsen av hensyn til forbrukervernet. Utover dette antar departementet at det er mest praktisk at det overlates til avtalepartene selv å avtale hva som skal gjelde for spørsmålet om sikkerhetsstillelse. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om denne løsningen er treffende, herunder om det er behov for i større grad å regulere fremgangsmåten for en eventuell sikkerhetsstillelse. For en nærmere redegjørelse for den foreslåtte bestemmelsen vises det til spesialmerknadene til lovforslaget § 23.

13 Opphør av leieavtalen og oppsigelse

13.1 Innledning

Det foreslås at det i leieloven gis et eget kapittel om opphør av leieavtalen, hvor bestemmelser om avbestilling, bruk av angrerett og oppsigelse inntas. Bestemmelsene om avbestilling og oppsigelse bygger på tilsvarende bestemmelser i digitalytelsesloven kapittel 7, men bestemmelsene er søkt tilpasset leieavtalenes egenart. Regler om avbestilling, angrerett og oppsigelse er kontraktsrettslige regler som regulerer hva som skal til for at forbrukeren skal kunne si seg løs fra leieavtalens plikter ved å samtidig frasi seg retten til motytelsen, her tingen, jf. Prop. 66 LS (2021–2022) s. 71.

Regler om avbestilling gjelder primært før hovedytelsen er levert. Oppsigelsesreglene kommer til anvendelse ved levering av en løpende ytelse, mens angrerettreglene kan gjelde i begge tilfeller. Det avgjørende for om angrerettreglene får anvendelse, er om avtalen er inngått ved fjernsalg eller salg utenom fast forretningslokale.

13.2 Avbestilling før levering og angrerett

Det er usikkert om en avbestillingsrett kan forankres i alminnelige kontraktsrettslige prinsipper, men forbrukerlovgivningen inneholder som hovedregel en avbestillingsrett for forbrukeren, se Prop. 66 LS (2021–2022) s. 71. En slik rett følger blant annet av forbrukerkjøpsloven § 41, håndverkertjenesteloven § 38, jf. § 40, bustadoppføringslova § 52 og digitalytelsesloven § 31. Utgangspunktet etter disse bestemmelsene er at forbrukeren gis en rett til å avbestille ytelsen før levering mot at forbrukeren erstatter det økonomiske tapet den næringsdrivende har i forbindelse med avbestillingen. Blant annet åpner også forbrukerkjøpsloven § 41 for at det kan avtales en normalerstatning ved avbestilling.

Departementet antar at det vil være praktisk at forbrukeren gis en mulighet til å avbestille tingen før den er levert, og kan ikke se at hensynet til den næringsdrivende med styrke taler imot dette så lenge loven inneholder vilkår om erstatning. I tillegg kan ikke departementet se noen tungtveiende grunner til at leieloven skal inneholde en svakere beskyttelse på dette punktet enn øvrig forbrukerlovgivning. Departementet foreslår derfor i lovforslaget § 24 en

avbestillingsrett for forbrukeren etter mal fra forbrukerkjøpsloven § 41 og digitalytelsesloven § 31.

Angrerettreglene supplerer reglene om avbestilling og oppsigelse. Har forbrukeren en angrerett, innebærer dette at forbrukeren kan si seg løs fra avtalen ved å levere tingen tilbake. På samme måte som i digitalytelsesloven § 31 foreslår departementet at en påminnelse om angreretten tas inn i samme paragraf som avbestillingsretten. For forbrukeren vil det som hovedregel være mer gunstig å benytte seg av angreretten enn av avbestillingsretten fordi forbrukeren da ikke må betale erstatning. Utgangspunktet er at leieavtaler faller inn under angrerettslovens virkeområde, forutsatt at avtalen enten er inngått utenom utleierens faste forretningssted eller som en fjernsalgsavtale, jf. angrerettloven § 1, jf. § 5 bokstav b og d.

Forbrukeren har kun angrerett dersom vilkårene i angrerettloven er oppfylt. Dette bør komme til uttrykk i den nevnte bestemmelsen i leieloven § 24. Selv om leieavtaler generelt faller inn under loven og kan være omfattet av angreretten, er det også gitt en rekke unntak i loven, hvorav noen gjelder særskilte former for leie. For eksempel følger det av angrerettloven § 22 første ledd bokstav m at angreretten ikke gjelder ved bilutleietjenester eller tjenester knyttet til fritidsaktiviteter «når det i avtalen er fastsatt en bestemt dato eller et bestemt tidsrom for utførelsen av slike tjenester». EU-domstolen har blant annet kommet til at leiefinansiering (leasing) av bil faller inn under unntaket for bilutleietjenester, slik at angreretten ikke kommer til anvendelse, se forente saker C-38/21, C-47/21 og C-232/21 BMW mfl.

13.3 Avtalt opphør og oppsigelse av leieavtalen

En avtale om leie av ting kjennetegnes ved at forbrukeren gis en bruksrett til tingen for en periode. I kontraktsforhold som omhandler levering av en løpende ytelse, til forskjell fra de kontraktsforholdene hvor hver levering innebærer en gradvis avvikling av skyldforholdet, er utgangspunktet etter alminnelige kontraktsrettslige prinsipper at avtalen kan sies opp, jf. blant annet Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 246-247. Se også Rt. 1999 s. 1672.

En leieavtale kan tenkes inngått for en bestemt periode. For denne typen avtaler er husleielovens løsning at avtalen ikke kan sies opp i denne perioden – leieavtalen løper til den avtalte tidsperioden er løpt ut, med mindre noe annet er avtalt, jf. husleieloven § 9-2. En tidsubestemt leieavtale kan derimot sies opp, med mindre noe annet er avtalt, jf. husleieloven § 9-4. Oppsigelsesfristen er som utgangspunkt tre måneder, jf. § 9-6. Husleielovens regler må sees i sammenheng med lovens oppsigelsesvern og leierens behov for trygge rammer for sin bolig. Dette gjør at husleielovens oppsigelsesregler ikke passer like godt for leie av ting. Forbrukerens behov for stabilitet og dermed varigheten av en leieavtale vil være en annen ved leie av ting enn ved leie av bolig. Ved leie av ting er forbrukerens behov trolig mer omskiftelig, og forbrukeren har trolig et større behov for å kunne si seg løs fra leieavtalen enn ved leie av bolig.

Modelloven for leie av ting (se punkt 3.2) bygger også på et skille mellom tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Er leieavtalen tidsbestemt, kan den ikke sies opp, mens det motsatte er tilfellet ved tidsubestemte leieavtaler, jf. artikkel 2: 102.

I digitalytelsesloven er det valgt en annen løsning. Her er hovedregelen at en løpende avtale kan sies opp, samtidig som det åpnes opp for at det kan inngås avtaler om bindingstid på seks måneder, eller i «særlige tilfeller» opp til 12 måneder, jf. § 33. Sies avtalen opp i bindingstiden, kan leverandøren kreve erstatning for sitt økonomiske tap, forutsatt at det på forhånd er avtalt en rimelig normalerstatning.

Tidspartloven inneholder også en bestemmelse om oppsigelse av langtidsferieprodukter. Etter § 11 første ledd, jf. annet ledd, skal betaling for et langtidsferieprodukt deles inn i årlige avdrag. Fra og med betaling av det andre avdraget kan forbrukeren trekke seg fra avtalen dersom det gis melding om dette innen 14 dager etter mottak av betalingsvarselet. Den næringsdrivende kan ikke kreve vederlag eller erstatning som følge av oppsigelsen. Det vil si at avtalen er uoppsigelig i det første året, og deretter kan avtalen sies opp med 14 dagers varsel.

Slik departementet ser det, bør lovens utgangspunkt være at forbrukeren kan si opp en leieavtale, uavhengig av om denne er inngått for en bestemt periode eller på ubestemt tid, men at det åpnes for at partene kan avtale bindingstid for en periode hvor partene (som et utgangspunkt) ikke kan si opp leieavtalen. Departementet foreslår at regler om oppsigelse og oppsigelsesfrister inntas i lovforslaget § 25, mens regler om bindingstid reguleres i § 26.

I lovforslaget § 25 foreslås det at det innledningsvis slås fast at en tidsbestemt leieavtale opphører når den avtalte leieperioden er løpt ut, før det deretter gis nærmere bestemmelser om partenes oppsigelsesadgang. Etter digitalytelsesloven § 33 første ledd må forbrukeren ved oppsigelse gi «rimelig varsel». Et tilvarende utgangspunkt foreslås tatt inn i lovforslaget. Departementet antar at det også bør gå frem av loven at det kan avtales en oppsigelsesfrist, men det foreslås at denne ikke kan overstige en måned. I juridisk litteratur legges det til grunn at oppsigelsesfristen i alminnelighet må være «rimelig lang etter forholdene», jf. Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 247. En oppsigelsesfrist på en måned vil etter departementets syn gi den næringsdrivende tilstrekkelig med tid til å områ seg og samtidig ivareta forbrukerens behov for å si seg løs fra avtalen. Det foreslås også presisert at dersom det er avtalt bindingstid, er det reglene i lovforslaget § 26 som gjelder. Departementet antar videre at det kan være praktisk at forbrukeren også gis rett til å si opp avtalen ved å levere tingen tilbake, det vil si at tilbakelevering av tingen skal regnes som en oppsigelse fra forbrukerens side.

Når det gjelder utleierens oppsigelsesadgang, foreslås det at utleieren som utgangspunkt skal ha adgang til å si opp en leieavtale som ikke er inngått for en bestemt tid. Er det derimot inngått en leieavtale for en bestemt tid, synes det rimelig å legge til grunn at utleieren da må forventes å holde seg til den avtalte tidshorisonten, og at det derfor ikke åpnes for at utleiere kan si opp slike avtaler (med mindre vilkårene for oppsigelse ved leieprisjustering er oppfylt, se § 22 tredje ledd). Selv om utleieren ikke skal kunne si opp en tidsbestemt leieavtale, er ikke dette til hinder for at leieavtalen kan opphøre på annet grunnlag, for eksempel ved heving. Dette foreslås presisert i lovforslaget, se § 25 tredje ledd tredje punktum.

13.4 Avtaler om bindingstid

Enkelte leieavtaler inngås i dag med bindingstid. Det vil si at forbrukeren binder seg til avtalen for en gitt periode uten mulighet til å si opp avtalen i denne perioden. I noen tilfeller gis forbrukeren mulighet til å si seg løs fra avtalen, men da mot å betale erstatning for det tapet den næringsdrivende blir påført ved den førtidige oppsigelsen.

Ved utformingen av lovens regler om varigheten av leieavtaler og adgangen til å avtale bindingstid må hensynet til forbrukerens behov balanseres mot utleiernes behov. Forbrukeren vil kunne ha et behov for å fri seg fra de forpliktelsene som en leieavtale gir, og dette behovet vil trolig øke jo lengre tid leieavtalen er inngått for. Det vises i den forbindelse til at når det inngås avtale om løpende betaling for en ytelse, kan det være vanskelig å overskue omfanget av de forpliktelsene man har påtatt seg. I tillegg vil det ofte kunne skje endringer i forbrukerens livssituasjon som gjør at han eller hun ikke lenger har mulighet til å fortsette avtaleforholdet. Videre vil en manglende mulighet til å si seg løs fra avtalen innebære at forbrukeren ikke kan nyttiggjøre seg av andre, kanskje bedre, tilbud på markedet.

Er det inngått en leieavtale for en bestemt periode eller med bindingstid, vil dette gjerne reflekteres i den leien forbrukeren skal betale. En fri rett for forbrukeren til å si seg løs fra avtalen i tilfeller der utleieren har innrettet seg på et langvarig leieforhold, vil innebære en økonomisk risiko for utleieren. Hensynet til utleieren tilsier at forbrukerens adgang til å si opp en leieavtale som er inngått med bindingstid, begrenses, for eksempel ved at forbrukeren pålegges å erstatte utleierens tap hvis avtalen sies opp i bindingstiden.

Spørsmålet er hvordan lovens regler om bindingstid mest hensiktsmessig kan utformes for å ivareta de kryssende hensynene som gjør seg gjeldende. Slik departementet ser det, er forbrukerens adgang til å si seg løs fra en langvarig avtaleforpliktelse en viktig del av den forbrukerbeskyttelsen loven bør gi. Samtidig antar departementet at det ikke bør stenges for muligheten til å avtale bindingstid.

En mulig løsning er å utforme en liknende bestemmelse som i digitalytelsesloven § 33. Forslaget kan da gå ut på at det gis en hovedregel om at løpende leieavtaler kan sies opp med rimelig varsel, med mindre det er inngått avtale om bindingstid, og videre at det begrenses hvor lang en eventuell avtalt bindingstid kan være. Som nevnt i punkt 13.3 er digitalytelseslovens løsning at det kan avtales en bindingstid på seks måneder, og opp til 12 måneder i «særlige tilfeller». Når det gjelder leieloven, antar departementet at en maksimal bindingstid på 12 måneder kan være egnet til å ivareta hensynet til både forbrukeren og utleieren. Det vil være en rettsteknisk enklere regel å praktisere om det kun settes en maksimal bindingstid på 12 måneder, enn at det bygges på digitalytelseslovens løsning. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om en slik regulering av bindingstidens lengde vil være treffende.

Som nevnt vil en av fordelene for forbrukeren med å inngå en tidsbestemt avtale eller avtale om bindingstid være at den løpende leien da normalt vil være lavere enn dersom avtalen fritt kan sies opp. I digitalytelsesloven § 33 forutsettes det at det bare kan inngås en avtale om bindingstid dersom forbrukeren «gis en økonomisk fordel som står i forhold til bindingstidens lengde». Departementet foreslår en tilsvarende begrensning i leieloven. Dette avbøter noen av de potensielt negative konsekvensene en lang bindingstid kan ha for forbrukerne.

Konsekvensen av at det er inngått en avtale om bindingstid, er at forbrukeren da som hovedregel ikke vil kunne si opp avtalen så lenge bindingstiden løper. Departementet antar at loven likevel bør åpne for at forbrukeren kan levere tingen tilbake. Forbrukeren kan ha gode grunner for ikke lenger å ønske å ha leietingen i sin besittelse. For eksempel kan det tenkes at forbrukeren skal flytte og dermed ikke kan ta tingen med seg, eller at forbrukeren av andre grunner ikke lenger kan ta hånd om, oppbevare eller gjøre bruk av tingen. Dette taler for at loven bør åpne for at forbrukeren kan avslutte avtaleforholdet også i bindingstiden. For å ivareta hensynet til utleieren bør adgangen til å levere tingen tilbake likevel være betinget av at forbrukeren kompenserer utleieren for det tapet utleieren lider ved at leieavtalen avsluttes i bindingstiden.

Departementet ser videre at det også i bindingstiden kan være praktisk at det kan avtales en frist for å gjøre en eventuell oppsigelse gjeldende, og foreslår en regel om dette i lovforslaget § 26 annet ledd annet punktum.

Når det gjelder utformingen av en bestemmelse om erstatning, kan et alternativ være å bygge på digitalytelseslovens modell, som går ut på at det må avtales en «rimelig normalerstatning» på forhånd. Erstatningen skal etter digitalytelseslovens bestemmelse også stå i forhold til fordelen som forbrukeren har fått som følge av bindingstiden. For at en slik løsning ikke skal slå uheldig ut, bør det erstatningsmessige tapet utleieren påføres ved den førtidige oppsigelsen, være mulig å beregne på forhånd. Et annet alternativ er å utforme bestemmelsen slik at utleieren kan kreve dekket sitt faktiske tap som følge av den førtidige oppsigelsen. Departementets foreløpige forslag er at det tas utgangspunkt i det sistnevnte alternativet, men at det suppleres av en særskilt regulering om tilbakebetaling av den økonomiske fordelen som forbrukeren har fått. Det synes rimelig at forbrukeren, ved en oppsigelse i bindingstiden, må tilbakebetale den økonomiske fordelen forbrukeren allerede har fått på oppsigelsestidspunktet. Det kan her vises til at fordelen som nevnt ble gitt under en forutsetning om at avtalen skulle vare i hele bindingstiden. Bestemmelsen bør forstås som en særskilt kompensasjonsregel som ikke forutsetter at de alminnelige erstatningsvilkårene er oppfylt.

For å sikre en rimelig balanse mellom hensynet til forbrukeren og hensynet til den næringsdrivende antas det at loven også bør åpne for at utleieren kan kreve dekket ytterligere tap som følge av oppsigelsen i bindingstiden, men i så fall bare tap som står i direkte årsakssammenheng med forbrukerens oppsigelse i bindingstiden. Departementet foreslår ut fra dette en bestemmelse om at utleieren kan kreve dekket ytterligere tap som følge av oppsigelsen etter de alminnelige erstatningsreglene i kapittel 8 og 10. Henvisningen til de alminnelige erstatningsreglene innebærer for det første at de alminnelige erstatningsvilkårene, så langt de ikke er regulert i bestemmelsen, må være oppfylt, herunder at forbrukeren må være erstatningsansvarlig etter kontrollansvaret. Videre innebærer henvisningen til kapittel 10 en ramme for tapsutmålingen og at utleieren har en alminnelig tapsbegrensningsplikt. Det må dermed forventes at utleieren, dersom forbrukeren ønsker å gå fra avtalen i bindingstiden, søker å begrense sitt tap ved enten å leie ut eller selge tingen videre til andre. Dette kan tale for at det ikke åpnes for at partene kan avtale en normaltapserstatning ved oppsigelse fra forbrukeren i bindingstiden slik digitalytelsesloven legger opp til.

Den særskilte reguleringen av forbrukerens erstatningsansvar for oppsigelse i bindingstiden er ikke ment å begrense utleierens rett til å kreve erstatning for annet

økonomisk tap som følge av forbrukerens mislighold (av andre bestemmelser i loven eller ved brudd på avtalen). Hvis forbrukeren for eksempel leverer tingen tilbake i dårligere stand enn det som følger av § 27 fjerde ledd, jf. femte ledd, vil utleieren kunne kreve dekket utbedringskostnader etter § 43, jf. § 49 annet ledd.

Reglene om bindingstid følger av § 26 i lovforslaget.

13.5 Nærmere om forhåndsbetaling

Som det fremgår av punkt 12.2, foreslås det at loven ikke begrenser muligheten til å avtale forhåndsbetaling der det er forbrukeren som ønsker dette. Det kan derfor ikke utelukkes at det inngås leieavtaler hvor forbrukeren betaler hele leiesummen på forhånd, også der det ellers ville vært naturlig at denne ble betalt løpende. I forarbeidene til digitalytelsesloven forutsettes det at avtaler om forhåndsbetaling ikke er å anse som en avtale om bindingstid. Det innebærer at reglene om bindingstid ikke begrenser adgangen til å avtale forskuddsbetaling. Videre forutsettes det at dersom en forbruker har forhåndsbetalt for en lengre periode og ønsker å komme seg ut av avtalen for fremtidige ytelser som det allerede er betalt for, må dette vurderes etter reglene om avbestilling. Det blir også vist til at en avtale om forhåndsbetaling skiller seg fra en avtale om bindingstid ved at forbrukeren ved forhåndsbetaling må forholde seg til avtalens økonomiske realitet allerede ved avtaleinngåelsen, og at beskyttelsesbehovet derfor fremstår som mindre, jf. Prop. 66 LS (2021–2022) s. 84. Departementet antar at liknende hensyn gjør seg gjeldende for leieavtaler og foreslår at dersom en forbruker ønsker å fri seg fra en leieavtale der hele leien er forhåndsbetalt, bør dette vurderes etter reglene om avbestilling.

14 Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

14.1 Forbrukerens plikt til å levere tingen tilbake

Leieavtalene kjennetegnes ved at forbrukeren får en midlertidig bruksrett til tingen, og at tingen normalt skal leveres tilbake på et tidspunkt.

En sentral forpliktelse for forbrukeren er altså å levere tingen tilbake når leieforholdet tar slutt. I husleieloven er denne plikten uttrykt slik at leieren skal stille husrommet til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet tar slutt, jf. § 10-2 første ledd. Det fremgår av forarbeidene til husleieloven at hvilken dag leieforholdet tar slutt, beror på hva som er opphørsgrunnen for avtalen. Dette kan fremgå av avtalen ved at dagen som leieforholdet slutter, er inntatt i leieavtalen, eller det kan være oppsigelsesreglene som avgjør når leieavtalen tar slutt. Blir leieavtalen hevet, vil leieavtalen opphøre når hevingserklæringen er kommet frem til motparten, jf. NOU 1993: 4 s. 83.

Departementet foreslår at det i leieloven inntas en tilsvarende bestemmelse som i husleieloven, som forplikter forbrukeren til å stille tingen til utleierens disposisjon ved leieforholdets slutt, se § 27 første ledd. I og med at loven gjelder leie av ting, og ikke leie av husrom, antar departementet at det er mer naturlig å utforme lovbestemmelsen slik at forbrukeren plikter å levere tingen tilbake, heller enn at forbrukeren plikter å stille tingen til utleierens disposisjon. I tillegg bør plikten til å levere tingen tilbake gjelde fra det tidspunktet hvor leieforholdet opphører.

Grunnen til dette er at lovforslaget også vil omfatte leieavtaler som inngås for kortere tid enn én dag.

Overholder ikke forbrukeren sin plikt til å levere tingen tilbake ved leieavtalens opphør, utgjør dette et kontraktsbrudd. Kontraktsbruddet gir grunnlag for misligholdsbeføyelser for utleieren etter lovens kapittel 8.

Når det gjelder stedet hvor tingen skal tilbakeleveres, kan det tenkes ulike løsninger. Siden leieavtalene kan være av svært ulik art, foreslås det at partene skal stå fritt til å avtale stedet for tilbakelevering. Det kan samtidig være behov for en bestemmelse som regulerer hvor tingen skal leveres tilbake dersom dette ikke følger av avtalen. Det mest praktiske vil antakelig være at forbrukeren plikter å levere tingen tilbake der utleieren har sitt forretningssted, eller der tingen ble gjort tilgjengelig for forbrukeren. Den siste løsningen er valgt i modelloven artikkel 5: 109 (se punkt 3.2). Ofte vil stedet hvor tingen ble gjort tilgjengelig, være utleierens forretningssted, men det kan også være et helt annet sted. Departementet ber om høringsinstansenes syn på hva som bør være hovedregelen for tilbakeleveringsstedet. Departementets foreløpige forslag i § 27 annet ledd første punktum er at stedet for tilbakelevering skal være samme sted som utleveringsstedet, med mindre noe annet er avtalt. Departementet antar at for forbrukeren og utleieren vil det i mangel av avtale fremstå som mest nærliggende at tingen leveres tilbake på utleveringsstedet.

I enkelte typer leieavtaler vil det være opp til forbrukeren å velge stedet for tilbakelevering, for eksempel ved leie av elsparkesykler. For å ta høyde for slike avtaler foreslås det en bestemmelse om når tingen anses tilbakelevert også i de tilfellene forbrukeren etter avtalen kan velge stedet for tilbakelevering, se lovforslaget § 27 annet ledd annet punktum og spesialmerknaden til denne bestemmelsen.

14.2 Utleierens plikter ved tilbakelevering

Etter forbrukerkjøpsloven § 40 skal forbrukeren yte slik medvirkning som er rimelig for at selgeren skal kunne oppfylle kjøpet, og overta tingen ved å hente eller motta den. Også kjøpsloven § 50 har en tilsvarende bestemmelse.

Departementet foreslår en liknende medvirkningsplikt for utleieren ved tilbakelevering i leieloven, jf. lovforslaget § 27 tredje ledd. Det vises i den forbindelse til at loven foreslås å inneholde en plikt for forbrukeren til å levere tingen tilbake, og dette bør etter departementets syn korrespondere med en plikt for utleieren til å medvirke ved tilbakeleveringen.

En liknende regel er også inntatt i modelloven artikkel 3: 107, hvor det i bokstav a bestemmes at utleieren skal gjøre alt som er rimelig å vente for å sette leieren i stand til å levere tingen tilbake (artikkel 3: 106 i DFCR).

For forbrukeren kan det være avgjørende at han eller hun får levert tingen tilbake, særlig fordi forbrukeren har plikt til å dra omsorg for tingen så lenge den er i hans eller hennes besittelse, og at leien i utgangspunktet løper så lenge forbrukeren har besittelse over tingen. Selv om det som hovedregel er i utleierens interesse at tingen leveres tilbake, antar departementet at utleieren, gjennom loven, bør gis et oppfyllelsespress for å medvirke til dette.

Som utgangspunkt vil den primære medvirkningshandlingen være å overta tingen hvis tingen etter avtalen går ut på at den skal leveres tilbake til utleieren. I noen tilfeller kan det imidlertid tenkes at tilbakeleveringen forutsetter at utleieren gjør mer eller noe annet enn bare å overta tingen, for eksempel ved å gi nærmere instruksjoner om og forklaringer på hvordan leveringen skal skje. Departementets forslag er at utleierens plikter ved tilbakeleveringen formuleres som en generell medvirkningsplikt for utleieren etter mal av modellovens regel.

Dersom utleieren ikke oppfyller sin plikt til å medvirke til tilbakeleveringen, vil dette utgjøre et kontraktsbrudd på utleierens hånd som gir forbrukeren rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende. Departementet antar at det først og fremst er erstatningsreglene som her vil være aktuelle.

14.3 Tingens tilstand ved tilbakelevering

Et spørsmål for seg er om leieloven bør inneholde nærmere krav til hvilken tilstand tingen skal være i når den leveres tilbake ved endt leietid.

I litteraturen er det blant annet argumentert for at leieren har en plikt til å vise omsorg for tingen slik at tingen kan tilbakeleveres i samme stand som den var i på overleveringstidspunktet. Samtidig vises det til at omsorgsplikten ikke kan anses brutt hvis leieren ikke har opptrådt uaktsomt, jf. Falkanger, Leie av skib, 1969, s. 228.

Falkanger gir blant annet uttrykk for følgende på s. 226: «Efter gjeldende rett må det antas å være på det rene at en leietaker ikke hefter for casus. Dette gjelder som en alminnelig regel for tingsleie, og det gjelder også for skibsleie. Den som leier et skib svarer derfor bare for skade på eller tap av skibet hvor han (eller hans folk) har opptrådt uaktsomt.»

I utgangspunktet bør tingens tilstand ved tilbakelevering speile partenes forpliktelser underveis i leieforholdet. Har forbrukeren overholdt sin omsorgsplikt og utleieren sin vedlikeholdsplikt, skulle dette tilsi at tingen på tilbakeleveringstidspunktet er i samme stand som på leveringstidspunktet, med unntak av alminnelig slit og elde, jf. Lilleholt mfl., Principles of European Law, Lease of Goods, OUP 2008, s. 232-233.

Modelloven (se punkt 3.2) bygger på dette utgangspunkt og inneholder derfor ingen krav til tingens tilstand på tilbakeleveringstidspunket, jf. artikkel 5: 109. Det er partenes plikter underveis som blir avgjørende også på tidspunktet for tilbakelevering.

Husleieloven bygger også tilsynelatende på det kontraktsrettslige utgangpunktet om at leieren har en plikt til å vise omsorg for tingen slik at den kan leveres tilbake i samme stand som den var i på overleveringstidspunktet. Dette er imidlertid løst slik at husleieloven § 10-2 forutsetter at dersom ikke annet er avtalt, skal «husrommet med tilbehør være ryddet, rengjort, og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre».

Det vil si at leierens ansvar for tingens tilstand ved tilbakelevering er negativt avgrenset mot utleierens plikter og mot alminnelig slit og elde. Det betyr igjen at det er forbrukeren som sitter igjen med ansvaret dersom tingen har skader og avvik som ikke kan føres tilbake til mangler som utleieren plikter å utbedre, og

alminnelig slit og elde. I teorien blir bestemmelsen forklart slik at «leietaker er ansvarlig for å utbedre eventuell forskjell mellom leieobjektets tilstand på henholdsvis overtakelses- og opphørsdagen, men som ikke skyldes alminnelig slit og elde», jf. Sørenssen mfl., Karnov stjernenote 12 til husleieloven § 10-2, à jour 21. mars 2025. Når det gjelder avgrensningen mot de manglene utleieren selv plikter å utbedre, er dette i stjernenote 14 forklart slik at det omfatter «mangler ved leieobjektet som forelå ved overtakelse eller som oppstår i leietiden, og som utleier ikke utbedrer i løpet av leietiden».

Departementet foreslår at det i loven inntas en nærmere regulering av hvilke krav som stilles til tingen på tilbakeleveringstidspunket, etter mal av husleieloven § 10-2.

En slik bestemmelse fører trolig til at forbrukeren sitter igjen med ansvaret dersom tingen på tilbakeleveringstidspunktet har avvik utover alminnelig slit og elde og avvikene ikke kan føres tilbake til feil og skader forbrukeren har gitt utleieren melding om underveis. Forbrukerens ansvar for skader vil etter dette i realiteten være større på tilbakeleveringstidspunktet enn hva innholdet i omsorgsplikten underveis i leieforholdet skulle tilsi. Med en slik regel vil det dermed ikke være tilstrekkelig at forbrukeren behandler tingen med tilbørlig aktsomhet. Også eventuelle skader som skyldes tilfeldige hendelser, vil lett bli forbrukerens ansvar. På den ene siden kan det argumenteres for at en slik løsning er rimelig, i og med at det er forbrukeren som har besittelsen over tingen og dermed er nærmest til å overvåke og passe på den i leietiden. I tillegg vil det være slik at jo strengere forbrukerens tilbakeleveringsplikt er, desto større insentiv gis forbrukeren til å behandle tingen med tilbørlig aktsomhet. På den andre siden er utgangspunktet at forbrukeren i leieperioden kun er pålagt en generell omsorgsplikt, jf. §§ 17 og 18, samt at forbrukeren etter nærmere avtale med utleieren kan være pålagt spesifikt angitte vedlikeholdsplikter etter § 16 annet ledd. Det synes da mest nærliggende at forbrukerens ansvar for tingen ved tilbakeleveringen speiler forbrukerens plikter underveis i leieperioden. Det foreslås derfor å avgrense forbrukerens ansvar ved tilbakeleveringen mot avvik som ikke skyldes forbrukerens brudd på pliktene som følger av §§ 16, 17 og 18. Det vil si at det foreslås en generell bestemmelse om hvilke krav som stilles til tingens tilstand ved tilbakeleveringen, som suppleres av en bestemmelse om hvilke negative avvik forbrukeren kan holdes ansvarlig for. Bestemmelsen følger av § 27 fjerde og femte ledd. Forslaget innebærer at forbrukeren til en viss grad pålegges et snevrere ansvar for tingens tilstand (femte ledd) enn de kravene som faktisk stilles til tingens tilstand på tilbakeleveringstidspunktet (fjerde ledd).

Det kan med en slik løsning oppstå spørsmål om hvordan en påstand fra forbrukeren om at et eventuelt negativt avvik ikke skyldes et pliktbrudd fra hans eller hennes side, bør møtes. For å gi forbrukeren et tilstrekkelig insentiv til å oppfylle sine plikter etter loven, herunder levere tingen tilbake i den stand som kreves, foreslås det at forbrukeren pålegges bevisbyrden for at han eller hun har oppfylt sine plikter etter §§ 16, 17 og 18.

Etter husleieloven avgrenses innholdet i leierens tilbakeleveringsplikt mot de manglene som utleieren selv plikter å utbedre. Når departementet har valgt å ikke omtale brudd på utleierens plikter underveis i avtaleforholdet som mangler, bør leieloven bruke et annet begrep enn mangler for å avgrense innholdet i hvilke krav som stilles til tingens tilstand ved tilbakelevering. Departementet foreslår at det

her avgrenses mot den forringelsen som utleieren selv har ansvaret for, og at det her vises til § 16 om utleierens plikt til å holde tingen i kontraktsmessig stand i leietiden.

Som nevnt foreslås det at bestemmelsen om kravene til tingens tilstand ved tilbakeleveringen utformes etter mal av husleieloven § 10-2 annet ledd, slik at det også gjøres unntak for alminnelig slit og elde fra de kravene som stilles til tingens tilstand ved tilbakeleveringen.

Det er påregnelig at leierens bruk av tingen vil føre til alminnelig bruksslitasje, og at tingen også i løpet av leietiden vil forringes noe som følge av elde. Hvor grensen går for hva som er normal bruksslitasje, og hva som regnes som unormal forringelse, kan være vanskelig å trekke. Dette er et spørsmål som det må antas at kan gi opphav til uenighet og tvister. Samtidig er det vanskelig å gi en generell definisjon av hva som skal regnes som alminnelig slit og elde, og som passer for alle leieforhold og alle leieting. Hva som er alminnelig slit og elde, vil for det første bero på lengden på leietiden. Jo lengre tid det leies for, desto mer slitasje som følge av elde må normalt forventes. I tillegg vil den avtalte bruken ha betydning. Gjelder avtalen for eksempel leie av verktøy som skal brukes på en måte som fører til høy grad av bruksslitasje, vil man normalt måtte forvente mer bruksslitasje enn ved leie av klær. Tilsvarende vil det gjerne være forskjell på påregnelig bruksslitasje ved leie av turtøy og turutstyr og leie av selskapstøy. Det vil trolig også ha betydning hvilken tilstand tingen var i på leveringstidspunktet, og hvilken alder tingen har. Departementet har vurdert, men ikke funnet det hensiktsmessig å innta nærmere retningslinjer i loven for vurderingen av hva som utgjør alminnelig slit og elde. Departementet ber likevel om høringsinstansenes syn på dette, herunder om det kan tenkes andre tiltak som kan avdempe risikoen for konflikt om hva som utgjør alminnelig slit og elde. Departementet peker i den forbindelse på at fordi det foreslås å avgrense forbrukerens ansvar for tingens tilstand på tilbakeleveringstidspunktet til det som kan føres tilbake til forbrukerens pliktbrudd, vil det ikke være like avgjørende å avgjøre hva som hører til «alminnelig slit og elde».

14.4 Erstatning for kostnader til utbedring

Som det fremgår av punkt 14.3, foreslås det i § 27 femte ledd at forbrukeren kun kan holdes ansvarlig for negative avvik fra den tilstanden tingen etter lovforslaget skal være i på tilbakeleveringstidspunktet dersom avviket skyldes brudd på forbrukerens plikter etter §§ 16, 17 og 18. Foreligger det et avvik som skyldes brudd på pliktene etter disse bestemmelsene, kan forbrukeren holdes ansvarlig etter reglene om kontraktsbrudd i kapittel 8. I lovforslaget er det gitt en generell regulering av hvilke misligholdsbeføyelser som er tilgjengelige for utleieren ved forbrukerens kontraktsbrudd, se § 38. Departementet antar at utleieren først og fremst vil ha behov for å kunne kreve dekket kostnader til utbedring. Av de alminnelige misligholdsbeføyelsene er det derfor erstatningsreglene som først og fremst er aktuelle. For at utleieren skal kunne kreve erstatning, må imidlertid erstatningsvilkårene være oppfylt, med mindre annet er særskilt bestemt.

Husleieloven § 10-3 inneholder en særskilt regulering av utleierens rett til å kreve dekket utgifter til utbedring. I dommen i HR-2019-781-A (dissens 3-2) kom Høyesterett til at bestemmelsen måtte forstås som en bestemmelse om erstatning, og at bestemmelsen gir uttrykk for hva som ville være «normaltapet» i disse

situasjonene. Det innebærer at erstatningsvilkårene må være oppfylt, herunder må utleieren være påført et økonomisk tap. Vilkårene for erstatning må imidlertid bare være oppfylt «så langt bestemmelsen selv ikke gir uttrykk for noe annet», jf. avsnitt 28 og 29 i dommen. Bestemmelsen hjemler selv et objektivt ansvar for utbedringskostnadene. Det som skiller husleieloven § 10-3 fra de alminnelige erstatningsbestemmelsene i husleieloven, er dermed at § 10-3 oppstiller et objektivt ansvar for leieren, mens erstatningsansvaret i husleieloven for øvrig bygger på kontrollansvaret.

Spørsmålet er da om leieloven etter mal av husleieloven bør inneholde en særskilt bestemmelse som oppstiller et objektivt ansvar for utbedringskostnadene, eller om det er tilstrekkelig at lovens alminnelige erstatningsbestemmelser kommer til anvendelse.

Departementets foreløpige vurdering er at det alminnelige kontrollansvaret er tilstrekkelig til å ivareta utleierens interesser, og at det derfor ikke er nødvendig med en regel om et særskilt objektivt ansvar for forbrukeren.

Etter husleieloven § 10-3 annet ledd må utleierens krav på dekning av nødvendige kostnader til utbedring fremsettes «innen rimelig tid etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen». Dette gjelder likevel ikke dersom leieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro. Bestemmelsen er en reklamasjonsregel, og av forarbeidene fremgår det at utleieren taper sin rett til å gjøre kravet gjeldende dersom fristen ikke overholdes, jf. Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s. 206.

Hensynet til at forbrukeren bør kunne forvente at leieforholdet er opp- og avgjort etter at tingen er levert tilbake, tilsier at det bør gjelde en frist for når utleieren kan fremme erstatningskrav for brudd på tilbakeleveringsplikten etter § 27 fjerde, jf. femte ledd. Det foreslås en bestemmelse som tar utgangspunkt i husleielovens oppbygning, og at rettsvirkningen av manglende reklamasjon er at kravet tapes. Det foreslås videre at fristregelen inntas i bestemmelsen om forbrukerens erstatningsansvar, jf. lovforslaget § 43 femte ledd, og at fristen begynner å løpe fra det tidspunktet tingen ble tilbakelevert. På den måten legges det et press på utleieren om å undersøke tingen relativt raskt etter tilbakeleveringen.

14.5 Vederlag for fortsatt bruk

Som det fremgår av punkt 14.1, foreslås det i § 27 første ledd en bestemmelse om at forbrukeren plikter å levere tingen tilbake ved leieforholdets opphør. Tidspunktet for når leieforholdet opphører, beror på hva som er opphørsgrunnen, og må avgjøres konkret.

Etter husleieloven § 10-3 første ledd kan utleieren kreve vederlag for fortsatt bruk dersom leieren ikke stiller husrommet til disposisjon den dagen leieforholdet opphører. Utleieren kan kreve vederlag tilsvarende avtalt leie frem til leierens bruk opphører.

Husleieloven § 10-3 gjelder «erstatning for forsinkelse og mangel». I NOU 1993: 4 s. 174 er bestemmelsen beskrevet som en objektiv ansvarsregel som er begrunnet i at dersom leieren bruker husrommet etter at leieforholdet er opphørt, foreligger det en uhjemlet bruk av utleierens eiendom, se også Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s. 205. Bestemmelsen ser ut til å komme i tillegg til de alminnelige erstatningsreglene ved at dersom den avtalte leien er lavere enn det utleieren

kunne oppnådd ved alternativ bruk, kan utleieren kreve erstatning også etter de alminnelige erstatningsreglene, jf. NOU 1993: 4 s. 174.

Om § 10-3 skal forstås som en regel om erstatning med krav om at de alminnelige vilkårene for erstatning er oppfylt, har ikke vært helt klart. I dommen i HR-2019-781 var det som nevnt dissens 3-2 i spørsmålet om § 10-3 annet ledd om kompensasjon for utbedringskostnadene var et erstatningskrav som forutsatte at det forelå et økonomisk tap på utleierens hånd. Flertallet kom til at det var tale om en objektiv erstatningsregel, mens mindretallet kom til at det ikke var tale om en erstatningsregel, slik at det ikke gjaldt et tapsvilkår. Mindretallet kom likevel til at bestemmelsen måtte tolkes innskrenkende, slik at det ikke var grunnlag for kompensasjon der tiltakene som omkostningene gjaldt, ikke ville tjene noe fornuftig formål, se avsnitt 59.

Om forholdet til § 10-3 om vederlag for fortsatt bruk la førstvoterende på vegne av flertallet til grunn at bestemmelsen gjaldt et krav «av et noe annet slag enn det som reguleres i annet og tredje ledd, ettersom det dreier seg om et krav om vederlag for fortsatt bruk», og at det «klart» ikke kreves at «vederlaget skal korrespondere med et tilsvarende tap for utleier», jf. avsnitt 31. Det er nærliggende å forstå førstvoterendes obiter dictum slik at bestemmelsen ikke skal forstås som en erstatningsbestemmelse som knytter an til de alminnelige vilkårene for erstatning.

Et alternativ er å forstå bestemmelsen som en form for naturaloppfyllelseskrav. Om husleieloven § 10-3 annet ledd om kompensasjon for utbedringskostnader uttalte Høyesterett følgende i avsnitt 28:

> «Bestemmelsen kan leses slik at den oppstiller et substitutt for leietakerens plikt til naturalytelse ved leieforholdets avslutning, som går ut på tilbakelevering av husrommet i samme stand som ved overtakelsen: Er husrommet i dårligere stand enn avtalt eller fastsatt i § 10-2, transformeres plikten til en pengeytelse tilsvarende de nødvendige utgiftene til utbedring, men ikke mer enn dette.»

Departementet foreslår i § 40 en bestemmelse tilsvarende husleieloven § 10-3 første ledd. I samsvar med Høyesteretts uttalelser i HR-2019-781 legges det til grunn at bestemmelsen skal forstås som et naturaloppfyllelseskrav, hvor det ikke kreves at de alminnelige vilkårene for erstatning, herunder kravet til økonomisk tap, er oppfylt. Det er den uhjemlede, fortsatte bruken av tingen som utleieren skal kompenseres, og denne kommer i tillegg til et eventuelt øvrig økonomisk tap på utleierens hånd. Ut fra dette foreslås det at bestemmelsen inntas som et spesifikt krav utleieren kan gjøre gjeldende, i lovens kapittel 8 om utleierens krav ved kontraktsbrudd fra forbrukeren side.

Departementet foreslår at plikten til å yte vederlag for fortsatt bruk gjelder frem til det tidspunktet da tingen er tilbakelevert i samsvar med § 27. Det vil si, på tilsvarende måte som etter husleieloven § 10-3 første ledd, at dersom det er avtalt leiebetaling per måned og bruken opphører midt i måneden, kan ikke utleieren kreve vederlag for den resterende delen av måneden. Dekning av resterende leie må i så fall kreves dekket etter de alminnelige erstatningsreglene og forutsetter at vilkårene for å kreve erstatning er oppfylt, se tilsvarende NOU 1993: 4 s. 175. For muligheten til å kreve vederlag for fortsatt bruk der opphørsgrunnen er heving, foreslår departementet en særregel i § 47. Det vises til spesialmerknaden til denne bestemmelsen for en nærmere omtale.

14.6 Vederlag for forbedringer og krav om å sette tingen tilbake i opprinnelig stand

Husleieloven § 10-5 gir regler om leierens rett til å kreve vederlag for forbedringer i husrommet som leieren har utført. Vilkåret er at forbedringene er gjort med utleierens samtykke, og at det da samtykket ble gitt, ikke ble avtalt noe annet. Vederlaget leieren kan kreve, skal tilsvare den fordelen utleieren oppnår som følge av forbedringene. Departementet antar at det er langt mer praktisk at leieren foretar forbedringer når leieobjektet er et husrom, enn ved leie av ting.

I modelloven (se punkt 3.2) er det inntatt en bestemmelse som gjør det klart at leieren ikke kan kreve kompensasjon for vedlikehold eller forbedringer av tingen, jf. artikkel 5: 106. Departementet er i tvil om det er behov for en særskilt regulering av forbrukerens rett til å kreve vederlag for forbedringer og vedlikehold, eventuelt en regulering av at forbrukeren ikke kan kreve vederlag for dette, og ber om høringsinstansenes syn på dette spørsmålet. Det er foreløpig ikke inntatt regler om dette i lovforslaget.

Husleieloven § 10-2 tredje ledd har også en regulering av utleierens rett til å kreve at leieren setter husrommet tilbake i opprinnelig stand ved tilbakelevering. Utgangspunktet etter bestemmelsen er at utleieren ikke uten særlig avtale kan kreve at leieren setter husrommet tilbake i opprinnelig stand så langt det gjelder endringer som leieren hadde rett til å utføre. Gjelder det derimot endringer som leieren ikke hadde rett til å utføre, kan ikke utleieren kreve at leieren setter husrommet tilbake til opprinnelig stand dersom dette vil medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Utleieren kan imidlertid kreve erstattet den verdireduksjonen som endringene har medført.

Departementet er i tvil om det er nødvendig med en tilsvarende bestemmelse ved leie av ting, og ber om høringsinstansenes syn på spørsmålet. En tilsvarende bestemmelse som husleieloven § 10-2 tredje ledd er foreløpig ikke inntatt i lovforslaget, men departementet vil vurdere dette dersom det i høringen fremkommer at en slik bestemmelse anses som et nødvendig tillegg til lovforslagets erstatningsregler og bestemmelsen om hvilke krav som stilles til tingen ved tilbakelevering.

15 Forbrukerens krav ved utleierens kontraktsbrudd

15.1 Innledning

I punkt 15.2 til 15.8 gjennomgås departementets forslag til hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende ved kontraktsbrudd fra utleierens side. Et kontraktsbrudd kan defineres som en oppfyllelsessvikt som ikke kan føres tilbake til kreditor eller forhold som kreditor svarer for, jf. Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 342.

Kontraktsbrudd på realdebitors hånd blir gjerne klassifisert som enten mangler eller forsinkelse, se for eksempel kjøpsloven §§ 22 og 30 og forbrukerkjøpsloven §§ 19 og 26.

Oppfyllelsessvikt på forbrukerens eller kjøperens hånd som ikke skyldes forhold på utleierens eller selgerens side, blir som hovedregel bare omtalt som «kontraktsbrudd» uten en nærmere inndeling, se for eksempel kjøpsloven § 51.

Departementet vil foreslå at leieloven også refererer til forbrukerens kontraktsbrudd, se nærmere om dette i punkt 17.

Foreligger det et kontraktsbrudd på den ene partens hånd, vil den andre parten kunne gjøre ulike krav gjeldende. I kontraktsrettslovgivningen er det stort sett de samme kravene eller misligholdsbeføyelsene som går igjen, men tilpasset den aktuelle kontraktstypens egenart. Formålet med misligholdsbeføyelsene er flerdelt. De skal sikre at partene overholder avtalen og loven, og de skal søke å holde den som rammes av kontraktsbruddet, skadesløs, jf. NOU 1993: 4 s. 25. Misligholdsbeføyelsene har altså både en preventiv funksjon og en kompenserende funksjon.

15.2 Kategoriseringen av utleierens kontraktsbrudd

Hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende ved selgerens kontraktsbrudd i forbrukerkjøp, er regulert i forbrukerkjøpsloven kapittel fem (forsinkelse) og kapittel seks (mangler). Departementet har valgt å ta utgangspunkt i forbrukerkjøpslovens misligholdsbeføyelser. Som nevnt antar departementet at det kreves en særskilt begrunnelse dersom leieloven skal ha et lavere beskyttelsesnivå enn det som følger av forbrukerkjøpsloven. Sett hen til at leieavtalene på noen punkter skiller seg fra kjøpsavtalene, er det likevel nødvendig å tilpasse misligholdsbeføyelsene til leieavtalenes egenart. I den forbindelse har departementet valgt å også se hen til reguleringen av misligholdsbeføyelser i husleieloven, men uten å følge husleielovens systematikk fullt ut. I og med at lovforslaget bygger på bestemmelser som allerede er kjent, gis det ikke en generell redegjørelse for innholdet i disse bestemmelsene. Fremstillingen konsentreres i stedet om hva som er særegent for lovforslaget.

De kontraktsbruddsvirkningene departementet foreslår at forbrukeren skal ha til rådighet, er fastholdelse av avtalen ved forsinkelse, retting og omlevering av tingen, tilbakeholdsrett i egen ytelse, avslag i leie, tilbakehold av leien, heving og erstatning. I tillegg foreslås det at partene i visse avtaleforhold skal kunne avtale en standardkompensasjon som skal gjelde istedenfor de alminnelige misligholdsbeføyelsene som forbrukeren har etter kapittel 7. Det vises her til lovforslaget § 29 og punkt 6.3.6.

Departementet foreslår at det i leieloven gis en innledende bestemmelse hvor det fremgår hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende. I den forbindelse reiser det seg et spørsmål om hvordan kontraktsbruddene skal klassifiseres. I og med at departementet foreslår at loven ikke bruker begrepet «mangel» som hjelpebegrep, foreslås det at bestemmelsen direkte kobler sammen brudd på ulike plikter med de misligholdsanksjonene som er aktuelle for pliktbruddet. Hvilke misligholdsbeføyelser som er aktuelle, vil bero på om pliktbruddet består i at tingen ikke blir levert eller blir levert for sent (forsinkelse), eller om det foreligger brudd på andre plikter etter loven eller avtalen, for eksempel at tingen blir levert med avvik fra de egenskapene tingen skal ha etter loven og avtalen, eller at tingen i leietiden ikke vedlikeholdes i samsvar med kravene i loven eller avtalen.

Departementets foreløpige forslag er at misligholdsanksjonene gis anvendelse ved brudd på alle utleierens plikter etter loven. Videre foreslås det at misligholdsanksjonene også gis anvendelse ved brudd på avtalefestede plikter (som da kommer i tillegg til de lovbestemte pliktene). Departementet ber imidlertid om høringsinstansenes syn på om dette gjør at utleierens ansvar blir for

omfattende, herunder om det er behov for å foreta en nærmere avgrensning av hvilke pliktbrudd som skal utløse misligholdsanksjonene. En nærmere avgrensning av hvilke kontraktsbrudd som leder til enkelte misligholdsanskjoner, er for eksempel valgt i husleieloven. Her er det blant annet angitt i § 5-7 om leierens krav på grunn av mangler som oppstår i leietiden, hvilke misligholdsbeføyelser forbrukeren har til rådighet ved brudd på utleierens plikter etter «§§ 5-1 til 5-6».

I kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven skilles det tydelig mellom de kravene kjøperen/forbrukeren kan gjøre gjeldende i henholdsvis forsinkelsestilfellene og mangelstilfellene. Dette er gjort ved at forbrukerens krav som følge av forsinket levering er regulert i kapittel 5, mens forbrukerens krav som følge av mangler er regulert i kapittel 6. Det legges til grunn at sanksjoner etter lovforslaget skal kunne gjøres gjeldende både ved forsinkelse og andre kontraktsbrudd. Departementet foreslår derfor en tilsvarende tilnærming som i husleieloven, ved at det gis felles bestemmelser om de kravene som forbrukeren kan gjøre gjeldende, men at det spesifiseres særskilt om kontraktsbruddsvirkningen eller misligholdsanksjonen bare er aktuell for en type kontraktsbrudd, for eksempel forsinkelse.

15.3 Forbrukerens rett til å kreve oppfyllelse ved forsinkelse

Retten til å fastholde avtalen og kreve oppfyllelse av denne etter sitt innhold må anses som et alminnelig kontraktsrettslig prinsipp. Det vises i den forbindelse også til at kjøpsloven, forbrukerkjøpsloven og husleieloven inneholder en rett for forbrukeren til å kreve naturaloppfyllelse. For forbrukeren kan det være viktig med en rett til å kunne fastholde leieavtalen og kreve at leietingen stilles til forbrukerens disposisjon i samsvar med avtalen, dersom tingen er forsinket. I lovforslaget § 28 første ledd er forsinkelse foreslått regulert på tilsvarende måte som i for eksempel forbrukerkjøpsloven § 19 første ledd.

Det vil si at forsinkelse er definert som situasjonen der tingen ikke blir levert eller blir levert for sent. Brudd på utleierens plikter underveis i leieforholdet er med andre ord ikke definert som en forsinkelse og må vurderes etter bestemmelsens annet ledd om «andre brudd på utleierens plikter etter avtalen eller loven». I listen over mulige krav i annet ledd er krav på fastholdelse av avtalen ikke tatt med. Departementet legger til grunn at forbrukerens naturaloppfyllelseskrav her kan ivaretas tilstrekkelig gjennom bestemmelsen om retting, slik at det ikke er nødvendig med en egen bestemmelse om fastholdelse underveis i leietiden. Bestemmelsen om retting er også foreslått utformet slik at den ikke bare dekker retting av feil på selve tingen, men at den også omfatter retting av utleierens kontraktsbrudd som ikke har gitt seg utslag i feil på tingen. Departementet tar gjerne imot høringsinstansenes syn på denne problemstillingen.

Blir tingen ikke levert, eller levert for sent, og forbrukeren ønsker å fastholde avtalen, kan det tenkes at en oppfyllelse av avtalen av ulike grunner vil kunne volde utleieren store vansker. Tingen har for eksempel gått til grunne som følge av brann eller annen ulykke eller blitt skadet i en slik grad at den ikke kan brukes eller fraktes.

Både forbrukerkjøpsloven og husleieloven inneholder begrensninger i forbrukerens rett til å kreve oppfyllelse. Etter forbrukerkjøpsloven § 21 annet ledd kan ikke forbrukeren fastholde kjøpet og kreve oppfyllelse dersom det «foreligger en hindring som selgeren ikke kan overvinne». Tilsvarende gjelder der oppfyllelse

«vil medføre en så stor ulempe eller kostnad for selgeren at det står i vesentlig misforhold til forbrukerens interesse i at selgeren oppfyller».

Siste del av bestemmelsen bygger på en interesseavveining mellom hensynet til forbrukeren og hensynet til selgeren.

Slik departementet ser det, synes forbrukerkjøpslovens regulering å gi uttrykk for en fornuftig balanse av de kryssende hensynene som gjør seg gjeldende, og departementet ser ikke grunn til å foreslå en fritaksregel som verken er strengere eller mildere enn forbrukerkjøpsloven § 21 annet ledd. Det foreslås derfor at det i leieloven gis en bestemmelse om at forbrukeren kan fastholde avtalen og kreve oppfyllelse dersom tingen ikke blir levert eller blir levert for sent, etter mal fra forbrukerkjøpsloven § 21. Bestemmelsen følger av § 30 i lovforslaget.

Tilsvarende som etter forbrukerkjøpsloven bør forbrukeren ikke være avskåret fra å gjøre andre krav gjeldende der utleieren er fritatt fra oppfyllelseskravet.

15.4 Krav på retting og omlevering (avhjelp)

I juridisk litteratur forutsettes det at ved leie av ting kan leieren kreve å få rettet feil på leietingen. Dette blir gjerne forankret i utgangspunktet om at utleieren må sørge for at leieren får «en rolig Nydelse af Gjenstanden med dens kontraktsmæssige Egenskaper … gjennem den hele Lejetid». Oppstår det feil eller skader på tingen, «er Udlejeren forpligtet til om muligt at fjerne dem», jf. Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud, s. 399 med videre henvisning til Aubert.

Kjøpsloven, forbrukerkjøpsloven og husleieloven inneholder også bestemmelser om retting av mangler. Etter forbrukerkjøpsloven og kjøpsloven kan kjøperen dessuten kreve omlevering som et alternativ til retting.

Både kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven skiller mellom selgerens avhjelpsrett og avhjelpsplikt. Det samme gjelder etter husleieloven, jf. § 2-10.

I forbrukerkjøpsloven følger selgerens avhjelpsplikt av § 29 første ledd, mens selgerens avhjelpsrett følger av tredje ledd. Etter første ledd kan forbrukeren velge mellom å kreve at selgeren sørger for retting av mangelen, eller at tingen omleveres. Begrensninger i forbrukerens rett til å velge mellom retting og omlevering er gitt i annet punktum. Forbrukeren kan ikke kreve den valgte beføyelsen dersom dette er umulig å gjennomføre eller vil påføre selgeren «uforholdsmessig store kostnader». Er disse vilkårene oppfylt for både retting og omlevering, kan selgeren avvise å avhjelpe mangelen.

Forbrukerkjøpsloven § 30 har nærmere bestemmelser om gjennomføring av avhjelpen, blant annet at avhjelp skal skje uten kostnad, uten vesentlig ulempe og innen rimelig tid, jf. første ledd.

Det kjøpsrettslige utgangspunktet er at forbrukeren ikke kan kreve prisavslag eller heving av avtalen når selgeren sørger for avhjelp, jf. forbrukerkjøpsloven § 29 tredje ledd. Etter husleieloven er dette noe annerledes. Etter husleieloven § 2-11 annet ledd kan leieren kreve avslag i leie for den tiden tingen er i mangelfull stand. Dette gjelder likevel ikke i tiden etter at leieren har avslått et tilbud om retting som leieren pliktet å ta imot, jf. annet punktum. Det følger også av husleieloven § 2-12 tredje ledd at leieren ikke kan heve leieavtalen på grunn av mangler etter at manglene er rettet.

Departementet foreslår at det i leieloven gis en bestemmelse om avhjelp som misligholdsbeføyelse som tar utgangspunkt i den alminnelige leierettslige regelen skissert innledningsvis og reguleringen i forbrukerkjøpsloven og husleieloven. I og med at leieavtalene her skiller seg fra kjøpsavtalene blant annet ved at utleieren ikke bare plikter å rette avvik ved tingen som forelå på leveringstidspunktet, men også har en plikt til å rette kontraktsbrudd som oppstår i leietiden, foreslås det at leielovens avhjelpsbestemmelse først og fremst bygger på husleieloven § 2-10.

I § 31 i lovforslaget foreslås det etter dette regler både om en avhjelpsplikt og en avhjelpsrett for utleieren, og også en nærmere angivelse av rekkevidden av disse forpliktelsene. Hvorvidt leieloven skal åpne for omlevering som et avhjelpstiltak, reiser særlige spørsmål.

Omlevering vil i utgangspunktet bare være aktuelt for såkalte fungible ytelser. Med fungible ytelser menes ytelser hvor verdien bestemmes ut fra deres artsegenskaper, slik at de derfor lar seg ombytte med andre ytelser av samme type. Kan ytelsen etter sin art ikke ombyttes, vil det verken være aktuelt å kreve omlevering eller å tilby dette, jf. Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud, s. 133. Dette er uttrykt på følgende måte i kjøpsloven § 34 annet ledd:

> «Omlevering kan heller ikke kreves når kjøpet gjelder en ting som foreligger ved kjøpet og har slike egenskaper at den ut fra partenes forutsetninger ikke med rimelighet kan erstattes med en annen.»

Forbrukerkjøpsloven går ut på det samme ved at kjøperen mister retten til å velge omlevering dersom omlevering er «umulig», jf. § 29 første og annet ledd.

Departementet vil anta at leie av ting i mange tilfeller vil gjelde ikke-fungible ytelser, og at omlevering derfor ikke er aktuelt. Dette kan typisk tenkes ved leie av klær – det er en kjole av et bestemt utseende, merke og type som leies, og den kan vanskelig ombyttes med mindre det finnes flere kjoler som er helt like. I tillegg antar departementet at utleieren i mange tilfeller vil ha et fast varelager som det tilbys utleie fra, og at det derfor ikke nødvendigvis vil finnes en annen ting tilgjengelig som leietingen kan ombyttes i.

Men også ved leie kan man se for seg at det finnes tilsvarende ting som leietingen gjerne kan ombyttes i. For forbrukeren kan dette tenkes å være en god løsning, for eksempel ved at han eller hun da ikke må vente på at tingen rettes, eller dersom retting ikke gjennomføres. Som eksempler kan nevnes leie av verktøy og sportsutstyr.

En utfordring ved omlevering av for eksempel leiebiler, og særlig ved leiefinansiering (leasing) som leieform, er imidlertid at disse har et stort verditap ved påbegynt bruk. Kan forbrukeren kreve omlevering, vil det fort kunne påføre utleieren store kostnader, i hvert fall der utleieren må stille en ny bil til rådighet for forbrukeren. Et annet argument mot å åpne for omlevering er miljøhensyn. En av begrunnelsene bak et forslag om en leielov er å bidra til en bedre sirkulærøkonomi og å forlenge tings levetid ved at brukte ting kan leies ut til andre. Skal loven åpne for omlevering som misligholdsbeføyelse, bidrar dette til en kortere levetid for leieting som ellers kunne vært reparert, og det kan også bidra til at flere nye ting kommer på markedet.

For å ivareta de kryssende hensynene som er beskrevet over, er departementets foreløpige forslag at loven ikke helt skal utelukke omlevering som et alternativt til retting, men at det bør være opp til utleieren å bestemme om omlevering skal

tilbys. Forbrukeren bør i så fall gis en rett til å nekte omlevering av tingen. Forslaget går etter dette ut på at utleieren kan tilby omlevering som et alternativ til retting dersom forbrukeren aksepterer dette. Det vises til § 31 tredje ledd i lovforslaget.

I likhet med forbrukerkjøpsloven antas det at leieloven bør inneholde en regulering av hvordan avhjelpen skal gjennomføres. Det foreslås at leieloven her bygger på forbrukerkjøpslovens regler, men at reglene tilpasses leiesituasjonen. Det avgjørende etter departementets syn er at loven inneholder regler om når avhjelpen skal gjennomføres, hvilken informasjon forbrukeren skal ha, og hvor retting skal skje. Regler om dette er inntatt i lovforslaget § 31 fjerde og femte ledd. Det vises til spesialmerknadene for en nærmere omtale av enkeltelementene i bestemmelsen.

Det foreslås i § 31 sjette ledd også en bestemmelse om at dersom utleieren ikke gjennomfører avhjelp innen rimelig tid, kan forbrukerne rette selv, herunder få dekket forsvarlige utgifter til rettingen. Husleieloven § 2-10 har en slik bestemmelse i fjerde ledd. Departementet antar at mange utleiere ønsker å rette selv for å ha kontroll over hvordan rettingen gjennomføres. En bestemmelse om at forbrukeren kan rette selv når utleieren ikke oppfyller sin plikt, kan derfor fungere som et oppfyllelsespress for utleieren. Departementet ber imidlertid om høringsinstansenes syn på om en slik bestemmelse anses hensiktsmessig.

Husleielovutvalget peker i sin utredning på at i kravet om at retting skal skje innen rimelig tid etter § 2-10 tredje ledd, ligger det også en begrensning i utleierens retteplikt. Videre pekes det på at det underveis i leieforholdet kan oppstå mindre slitasjeskader og liknende, og at det ikke er meningen at utleieren skal pålegges å utbedre enhver slitasjeskade så fort den oppstår. Husleielovutvalget forutsetter her at utleieren ikke plikter å rette «ordinære slitasjeskader» så lenge det ut fra en håndverksmessig vurdering ikke fremstår som nødvendig. Tilsier en håndverksmessig vurdering at retting er nødvendig, har imidlertid utleieren en plikt til å rette, jf. NOU 1993: 27 s. 139.

Forslaget til leielov bygger på at utleierens plikt til å holde tingen i kontraktsmessig stand avgrenses mot forringelse som skyldes alminnelig slit og elde. Slik departementet ser det, vil denne begrensningen sammenfalle med tilfeller hvor det etter en håndverksmessig vurdering ikke fremstår som nødvendig å rette. Unntaket for alminnelig slit og elde leder med andre ord til samme resultat – at forbrukeren ikke har krav på å få rettet mindre slitasjeskader før det etter en håndverksmessig vurdering fremstår som nødvendig.

Forbrukerkjøpslovens regler om retting gjelder mangler ved *tingen*, mens husleieloven bygger på et system der leieren også kan kreve retting av brudd på andre plikter etter loven, se husleieloven § 5-7 første ledd. Som nevnt er utleieren i lovforslaget pålagt plikter hvor brudd på disse ikke nødvendigvis gir seg utslag i feil eller skader på tingen. For eksempel kan utleieren bryte sin vedlikeholdsplikt etter loven uten at det har ført til at tingen har blitt i dårligere stand, eller det kan være avtalt mer omfattende vedlikeholdsplikter som utleieren så ikke oppfyller. Retting som misligholdsanksjon er et spesifisert krav om naturaloppfyllelse og bør derfor etter departementets syn ikke begrenses til et krav om retting av tingen for å holde den i kontraktsmessig stand. Departementet foreslår derfor at bestemmelsen om retting ikke bare kommer til anvendelse der tingen ikke er i kontraktsmessig stand, men også ved øvrige brudd på utleierens plikter, jf. § 31 første ledd annet punktum. Har for eksempel utleieren ikke oppfylt sin vedlikeholdsplikt, vil

forbrukeren kunne kreve retting i form av at vedlikeholdsplikten nå blir oppfylt. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om det er nødvendig å supplere bestemmelsen om retting slik at den ikke bare regulerer retting av tingen som sådan, men også omfatter retting av brudd på utleierens øvrige plikter etter loven og avtalen.

15.5 Avslag i leien

I dommen i HR-2020-475-A forutsettes det at retten til prisavslag ved mangelfulle ytelser er et alminnelig kontraktsrettslig prinsipp. Det bærende hensynet bak regler om prisavslag er «gjenoppretting av balansen i avtaleforholdet», jf. avsnitt 149 i dommen. Det er ikke et krav om at debitor for ytelsen har utvist skyld. Hovedregelen er at mangelen må utgjøre et verdiminus.

Kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven inneholder bestemmelser om prisavslag ved mangler, se kjøpsloven § 37 og forbrukerkjøpsloven § 31. Prisavslag er betinget av at det foreligger en «mangel», men det er ikke et krav om at mangelen er vesentlig. Årsaken til mangelen er også uten betydning. Er ytelsen mangelfull, skal prisavslaget som utgangspunkt beregnes ut fra det verdiminuset mangelen utgjør. Dette kommer til uttrykk i forbrukerkjøpsloven § 31 første ledd ved at prisavslaget skal beregnes slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt pris svarer til forholdet mellom tingens verdi i mangelfull og kontraktsmessig stand på leveringstidspunktet. Utgangspunktet om at mangelen må utgjøre et verdiminus, er imidlertid ikke absolutt. Høyesterett har i noen avgjørelser åpnet for at det kan tas utgangspunkt i at også en subjektiv verdireduksjon kan tillegges betydning, jf. HR-2020-475-A.

Etter forbrukerkjøpsloven § 31 er prisavslag en subsidiær misligholdsbeføyelse som kun er aktuell der mangelen ikke rettes eller omleveres, eller det er klart at dette ikke vil skje. Dette følger av første ledd. Prisavslag er videre et alternativ til heving, og er kun aktuelt dersom forbrukeren velger å beholde tingen, jf. NOU 1993: 27 s. 85.

Etter husleieloven § 2-11 kan leieren kreve avslag i leie ved forsinkelse etter første ledd og ved mangler etter annet ledd. Leieren er etter første ledd første punktum ikke forpliktet til å betale leie for den perioden forsinkelsen varer. I juridisk litteratur er det vist til at denne regelen ikke er en bestemmelse om prisavslag i ordets rette forstand, men heller en ren prisberegningsregel, se for eksempel Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 444. Etter første ledd annet punktum kan leieren også kreve et forholdsmessig avslag i leien dersom forsinkelsen gjelder deler av husrommet.

Det følger av annet ledd at leieren kan kreve et forholdsmessig prisavslag ved mangler, tilsvarende som etter forbrukerkjøpsloven. Til forskjell fra kjøpslovgivningen er ikke prisavslag en subsidiær beføyelse, men en beføyelse som kan kreves samtidig med andre beføyelser, slik som for eksempel retting. Dette er fordi leieavtalen innebærer en løpende forpliktelse for utleieren til å holde tingen i kontraktsmessig stand, og det er denne ytelsen leieren betaler for, jf. Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 428.

Er husrommet i mangelfull stand, kan leieren derfor kreve prisavslag mens rettingen pågår. Det fremgår likevel av husleieloven § 2-11 annet ledd at leieren ikke kan kreve avslag dersom leieren har avslått et tilbud om retting som leieren

pliktet å motta. Det innebærer at dersom utleieren vil avskjære leierens krav om prisavslag for fremtiden, må utleieren sørge for retting av mangelen, jf. Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s. 162.

Når det gjelder mangler som oppstår i leietiden, følger det av husleieloven § 5-7 at leieren bare kan kreve avslag i leie dersom mangelen «ikke er ubetydelig». Dette henger sammen med at utleierens plikt til å sørge for å holde husrommet i kontraktsmessig stand gjennom leietiden ikke inneholder en begrensning for hva som må regnes som alminnelig slit og elde.

Departementet foreslår i lovforslaget § 32 første ledd at forbrukeren skal kunne kreve avslag i leie ved forsinkelse etter mal fra husleieloven § 2-11 første ledd, og at avslaget beregnes på samme måte. Avslaget i leien beregnes ut fra den tiden tingen ikke er stilt til forbrukerens disposisjon. Bestemmelsen er foreslått å gjelde i de tilfellene hvor tingen ikke er stilt til forbrukerens disposisjon til riktig tid. Dette vil først og fremst gjelde tilfeller hvor tingen ikke blir levert eller blir levert for sent.

Det kan imidlertid også tenkes tilfeller etter levering hvor tingen av ulike årsaker ikke har vært i forbrukerens besittelse, og skal leveres tilbake til forbrukeren, for eksempel som følge av vedlikehold. Er det avtalt et tidspunkt for tilbakelevering, og utleieren ikke tilbakeleverer til avtalt tid, er det nærliggende å beregne leieavslaget basert på forbrukerens tidstap heller enn verdiminuset. Slik departementet ser det, er ordlyden i første ledd vid nok til at den kan dekke også disse tilfellene.

I en noe annen kategori er de tilfellene hvor tingen er i utleierens besittelse, men hvor det at tingen er i utleierens besittelse, ikke er et kontraktsbrudd i seg selv. Dette er for eksempel situasjonen hvor tingen er i utleierens besittelse som følge av at utleieren utfører nødvendige reparasjoner på tingen eller foretar avhjelp i form av retting. Det er i § 19 tredje ledd og § 31 femte ledd foreslått at forbrukeren kan kreve avslag i leien i disse tilfellene. Der reparasjonsarbeid eller avhjelp fører til at forbrukeren i en periode ikke kan disponere over tingen, eller dette ellers er til ulempe for bruken av tingen, ser departementet det som nærliggende at leieavslaget beregnes etter regelen i § 32 første ledd, fordi det da først og fremst er tidstapet som bør kompenseres. Departementet ber om høringsinstansenes syn på en slik løsning.

Departementet ber videre om høringsinstansenes syn på om loven bør inneholde en egen bestemmelse om forsinkelse for deler av tingen etter mal fra husleieloven § 2-11 første ledd annet punktum. Departementets foreløpige vurdering er at dersom bare deler av tingen er levert, kan dette bedømmes slik at tingen ikke er i kontraktsmessig stand. Dette vil dermed fanges opp av den delen av bestemmelsen om avslag i leie som regulerer dette, se omtalen av annet ledd under. En særskilt regulering av avslag i leie ved delvis levering er etter departementets foreløpige syn ikke nødvendig.

Det foreslås videre at det i leieloven inntas en bestemmelse om avslag i leie der tingen ikke er i kontraktsmessig stand, etter mal av husleieloven § 2-11 annet ledd, som gjelder «mangler». I og med at mangelsbegrepet ikke benyttes i lovforslaget, forslås det at det spesifiseres i bestemmelsen at forbrukeren kan kreve avslag i leien i den tiden tingen «ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen eller loven». Det vises til annet ledd i § 32.

Avslaget i leie etter annet ledd bør på samme måte som etter husleieloven beregnes forholdsmessig ut fra det verdiminuset som foreligger ved tingens leieverdi. Det vil si at avslaget i leie skal svare til forholdet mellom tingens leieverdi i mangelfull og kontraktsmessig stand. Utgangspunktet er altså at det manglende samsvaret med § 16, jf. § 12, må ha ført til en objektivt sett nedsatt leieverdi. Det kan imidlertid tenkes tilfeller hvor det manglende samsvaret ikke fører til en nedsatt leieverdi, men fører til en nedsatt bruksverdi for forbrukeren. Departementets forslag er at tilfeller av nedsatt bruksverdi for forbrukeren uten at leieverdien objektivt sett er redusert, ikke bør føre til leieavslag, men heller gi grunnlag for erstatning. Som det fremgår av punkt 18.7, foreslår departementet at leieloven åpner for at forbrukeren kan tilkjennes ulempeerstatning etter mal fra forbrukerkjøpsloven og digitalytelsesloven, og det vises til omtalen av dette forslaget der.

Når det gjelder avslag i leie for mangler som oppstår i leietiden, er utgangspunktet etter husleieloven at dette bare kan kreves dersom mangelen ikke er ubetydelig. Som påpekt henger dette sammen med at utleierens mangelsansvar ikke er unntatt alminnelig slit og elde. Når det gjelder leieloven, foreslår departementet i § 16 første ledd at utleierens plikt til å holde tingen i kontraktsmessig stand gjennom leietiden ikke omfatter ansvaret for feil og skader som må regnes som alminnelig slit og elde. Denne begrensningen fører til at forbrukeren ikke kan kreve avslag i leien for feil og skader på tingen som er en påregnelig følge av at tingen brukes, altså mindre slitasjeskader, som må regnes som alminnelig slit og elde. I og med at det foreslås at loven inneholder denne generelle begrensningen i utleierens ansvar, synes det ikke å være behov for en regel om at forbrukeren kun kan kreve avslag i leie dersom det kontraktsmessige avviket ikke er ubetydelig.

Departementet foreslår at leieavslaget etter annet ledd skal være det verdiminuset den manglende kontraktsmessigheten av *tingens leieverdi* utgjør. Det vil si at det først kan kreves avslag i leie etter denne bestemmelsen dersom den manglende kontraktsmessigheten har gitt seg utslag i en forringelse av *tingens leieverdi*. Er tingen i kontraktsmessig stand, men utleieren for eksempel ikke har oppfylt sin vedlikeholdsplikt etter § 16 første ledd eller ikke gitt melding om forestående reparasjoner etter § 19 fjerde ledd, gir ikke brudd på disse pliktene i seg selv et krav på avslag i leien. Departementet har vurdert om retten til leieavslag bør gjelde både verdiminuset av tingens leieverdi og verdiminuset knyttet til utleierens ytelse isolert. Det fremstår imidlertid som mindre praktisk at forbrukeren skal kunne kreve avslag i leie for verdiminuset av utleierens ytelse når dette ikke har gitt seg utslag i et verdiminus ved tingens leieverdi. I tillegg syns et slikt eventuelt verdiminus også å være vanskelig å tallfeste på en hensiktsmessig måte. Departementet ber likevel om høringsinstansenes syn på om bestemmelsen om avslag i leie også bør omfatte et eventuelt verdiminus som følge av at utleierens ytelse ikke er i samsvar med hva som følger av avtalen eller loven, uten at dette har gitt seg utslag i tingens leieverdi.

15.6 Rett til å holde leien tilbake

I likhet med retten til prisavslag må detensjonsretten – retten til å holde egen ytelse tilbake – anses som et alminnelig kontraktsrettslig prinsipp. Detensjonsretten er et utslag av prinsippet om ytelse mot ytelse. Oppfyller ikke den ene parten sin del av kontrakten, kan den andre parten holde igjen sin ytelse. Detensjonsretten fungerer som en sikkerhetsrett i egen ytelse og virker som et

oppfyllelsespress overfor motparten, jf. Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 385.

Både forbrukerkjøpsloven § 20 og kjøpsloven § 42 har regler om kjøperens tilbakeholdsrett. Kjøpsloven § 42 gir kjøperen rett til å holde tilbake «så mye av kjøpesummen som vil sikre at han får kravet dekket». Etter forbrukerkjøpsloven er forbrukerens rett til å holde kjøpesummen tilbake begrenset slik at forbrukeren ikke kan holde tilbake «åpenbart mer enn det som vil gi betryggende sikkerhet for kravet». I forbrukerkjøpsutvalgets utredning blir det vist til at begrepet er ment å presisere at forbrukeren har et slingringsmonn med hensyn til hva som kan holdes tilbake, men at presiseringen ikke innebærer «noen vesentlig realitetsendring i forhold til gjeldende rett», jf. NOU 1993: 27 s. 82. Husleieloven § 2-15 presiserer på sin side at leieren kan holde tilbake så mye av leien at det «sikrer de kravene leieren har mot utleieren som følge av mangel eller forsinkelse». I forarbeidene til husleieloven uttales det at med begrepet «sikrer» ligger det innebygd et visst slingringsmonn i hvor mye leie leieren kan holde tilbake uten å havne i betalingsmislighold. Videre forutsettes det at det bare er dersom leieren «klart» holder tilbake mer enn han har krav på, at utleieren kan gjøre gjeldende manglende betaling, jf. Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s. 166.

For å sikre et forbrukervern i leieloven med tilsvarende omfang som etter forbrukerkjøpsloven foreslår departementet at det i bestemmelsen om tilbakehold av leien tas utgangspunkt i forbrukerkjøpslovens regulering, selv om det neppe er særlig stor realitetsforskjell mellom husleielovens og forbrukerkjøpslovens regulering. Bestemmelsen følger av § 33 i lovforslaget.

15.7 Heving

15.7.1 Utgangspunkt for heving av kontrakt

Utgangspunktet etter alminnelige kontraktsrettslige prinsipper er at vesentlig mislighold fra den ene partens side gir den andre parten rett til å heve avtalen, jf. blant annet dommen i HR-2025-823-A avsnitt 48. Hva som er et vesentlig kontraktsbrudd, beror på en helhetsvurdering «av om avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse er slik at avtaleparten – alle forhold tatt i betraktning – har rimelig grunn til å si seg løs fra avtalen», jf. avsnitt 49 i den nevnte dommen. Heving av avtalen innebærer at partenes gjensidige rett og plikt til naturaloppfyllelse oppheves, jf. Hagstrøm, Kjøpsrett, 3. utgave ved Bruserud, 2024, s. 155.

Etter kjøpsloven §§ 25 og 39 kan kjøperen heve dersom forsinkelsen eller mangelen medfører vesentlig kontraktsbrudd. Tilsvarende følger det av husleieloven § 2-12 første ledd at leieren kan heve leieavtalen dersom en forsinkelse eller mangel medfører vesentlig kontraktsbrudd.

Etter forbrukerkjøpsloven § 32 er terskelen for heving som følge av mangler senket ved at forbrukeren kan heve kjøpet med mindre selgeren beviser at mangelen er «uvesentlig».

15.7.2 Heving ved forsinkelse

I forbrukerkjøpsloven er forbrukerens rett til å heve avtalen ved selgerens forsinkelse regulert slik at forbrukeren er pålagt å gi selgeren en «rimelig

tilleggsfrist for oppfyllelse». Leverer ikke selgeren tingen innen denne fristen, kan forbrukeren heve avtalen, jf. forbrukerkjøpsloven § 23 første ledd.

Annet ledd modifiserer utgangspunktet i første ledd ved å liste opp tilfeller hvor forbrukeren kan heve umiddelbart dersom selgeren ikke leverer til avtalt tid. Dette gjelder der selgeren har nektet å levere varene, hvis levering innen avtalt tid er avgjørende for inngåelsen av avtalen, eller hvis forbrukeren før inngåelsen av avtalen har gitt selgeren beskjed om at levering «innen eller på et bestemt tidspunkt er avgjørende».

Bestemmelsen kom inn i loven som følge av gjennomføringen av direktiv 2011/83/EU (forbrukerrettighetsdirektivet). Tidligere inneholdt § 23 både en bestemmelse om at forbrukeren kunne heve dersom selgeren ikke leverte innen en rimelig tilleggsfrist fastsatt av forbrukeren (tredje ledd), og at forbrukeren kunne heve kjøpet når forsinkelsen var vesentlig (første ledd). Til forskjell fra kjøpsloven, som også bestemmer at kjøperen kan heve når forsinkelsen er vesentlig, fulgte det av forbrukerkjøpsloven § 23 annet ledd at det i vesentlighetsvurderingen særlig skulle legges vekt på forsinkelsens betydning for forbrukeren.

Som nevnt antar departementet at leielovens utgangspunkt bør være at forbrukerbeskyttelsesnivået skal tilsvare forbrukerkjøpslovens, med mindre det foreligger særlige grunner som tilsier en annen løsning. Det er imidlertid ikke opplagt at forbrukerkjøpsloven § 23, slik den lyder i dag, gir et sterkere vern enn det som fulgte av den tidligere § 23. Forskjellen mellom de to reguleringene er at den tidligere bestemmelsen anga mer skjønnsmessige kriterier for når forbrukeren har en hevingsrett, mens den någjeldende bestemmelsen knytter forbrukerens hevingsrett til overholdelse av bestemte frister.

Av hensyn til sammenheng i regelverket er departementets foreløpige forslag at forbrukerens hevingsrett ved utleierens forsinkelse tar utgangspunkt i gjeldende regulering i forbrukerkjøpsloven § 23, jf. § 35 i lovforslaget. Bestemmelsen knytter seg til forsinket levering av tingen, men utleieren er pålagt plikter også underveis i leieforholdet. Slik departementet ser det, vil heving ved brudd på disse pliktene kunne reguleres av bestemmelsen om brudd på andre plikter etter avtalen og loven enn forsinket levering, se lovforslaget § 34 og punkt 15.7.4. Ved øvrige pliktbrudd enn forsinket levering av leietingen foreslås det at forbrukeren kan heve dersom det foreligger et kontraktsbrudd som ikke er uvesentlig.

Departementet ber likevel om høringsinstansenes syn på om en regulering av forbrukerens hevingsrett ved forsinkelse heller bør ta utgangspunkt i alminnelige kontraktsrettslige prinsipper slik at forbrukeren har en hevingsrett dersom forsinkelsen er vesentlig. Departementet bemerker i den forbindelse at dersom det velges en løsning etter mal fra gjeldende forbrukerkjøpslov § 23, er dette neppe til hinder for at alminnelige kontraktsrettslige prinsipper kan supplere leieloven og gi forbrukeren en hevingsrett på ulovfestet grunnlag der forsinkelsen er vesentlig.

15.7.3 Utleierens forespørsel om levering på tross av forsinkelsen

Både forbrukerkjøpsloven og kjøpsloven inneholder en bestemmelse om selgerens adgang til å henvende seg til forbrukeren for å avklare om forbrukeren, til tross for forsinkelsen, likevel vil motta tingen innen en angitt tid. Hvis forbrukeren ikke svarer innen rimelig tid, avskjæres forbrukerens rett til å heve, men likevel bare

dersom oppfyllelse skjer innen den tiden som er angitt, jf. forbrukerkjøpsloven § 22 og kjøpsloven § 24. Bestemmelsene er begrunnet i selgerens behov for avklaring, jf. Tverberg, Forbrukerkjøpsloven, 2008, s. 353. Slik departementet ser det, innebærer bestemmelsen at forbrukeren pålegges en relativt streng plikt til å handle, også når manglende oppfyllelse har betydelige konsekvenser for forbrukeren. Når dette sees i sammenheng med at situasjonen utløses av at det er selgeren/utleieren som er i mislighold, er departementets forslag at leieloven ikke skal inneholde en tilsvarende bestemmelse om forespørsel som kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven. Departementet ber likevel om høringsinstansenes syn på behovet for en slik bestemmelse i leieloven.

15.7.4 Heving ved utleierens brudd på øvrige plikter etter avtalen og loven

Det følger av forbrukerkjøpsloven § 32 at forbrukeren «[i] stedet for prisavslag» kan heve avtalen, med mindre selgeren beviser at mangelen er «uvesentlig». Bestemmelsen viser tilbake til regelen om prisavslag i § 31. Vilkårene for å heve er dermed at det foreligger en mangel, og at mangelen verken er rettet eller tingen omlevert i samsvar med §§ 29 og 30. I tillegg følger det av § 32 at mangelen som nevnt ikke må være uvesentlig. I forarbeidene til forbrukerkjøpsloven er det forutsatt at det fortsatt skal tas utgangspunkt i alminnelige prinsipper for hevingsvurderingen, men at hevingsterskelen likevel er senket sammenliknet med utgangspunktet etter kjøpsloven, jf. Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) s. 189.

Etter husleieloven kan leieren heve avtalen dersom mangelen medfører vesentlig mislighold. Dette gjelder både for mangler som forelå ved overleveringen, jf. § 2-12, og for mangler som oppstår i leietiden, jf. § 5-7. Det følger videre av § 2-12 tredje ledd at leieren ikke kan heve på grunn av mangler når disse er rettet etter bestemmelsene i § 2-10.

Når det gjelder forbrukerens hevingsrett for brudd på utleierens andre plikter etter loven eller avtalen enn plikten til å levere tingen i rett tid, antar departementet at det i leieloven bør tas utgangspunkt i forbrukerkjøpslovens bestemmelser, slik at forbrukeren gis en rett til å heve leieavtalen dersom det foreligger et kontraktsbrudd som ikke er uvesentlig, og kontraktsbruddet ikke er rettet eller tingen omlevert i samsvar med lovforslaget § 31. Etter forbrukerkjøpsloven er heving et alternativ til prisavslag. På samme måte som etter husleieloven antar departementet at leieren bør kunne kreve avslag i leien frem til det tidspunktet hvor leieavtalen heves, og at retten til avslag i leie dermed bør kunne kombineres med krav på heving, se NOU 1993: 4. s. 28.

Denne foreslåtte løsningen innebærer for det første at dersom tingen på leveringstidspunktet ikke er i samsvar med de kravene som følger av kapittel 3 om krav til tingens egenskaper, og det manglende samsvaret ikke skyldes forbrukeren eller forhold på forbrukerens side, kan forbrukeren heve dersom kontraktsbruddet ikke er uvesentlig og den manglende kontraktsmessigheten ikke er rettet eller tingen er omlevert.

For det andre vil forbrukeren etter de samme vilkårene kunne heve leieavtalen dersom utleieren bryter de pliktene som utleieren er pålagt i leietiden, jf. lovforslagets kapittel 4, og bruddet ikke er uvesentlig. Dette vil for eksempel kunne være aktuelt dersom utleieren ikke overholder sin vedlikeholdsplikt, slik at tingen underveis i leieforholdet er i dårligere stand enn det forbrukeren kan kreve etter § 16, jf. § 12.

Det kan tenkes at tingen underveis får mindre skader, og at forbrukeren ønsker å heve på grunn av dette. Enhver mindre skade eller feil på tingen er imidlertid ikke ment å gi forbrukeren hevingsrett. For det første skal det sees bort fra forringelse som skyldes alminnelig slit og elde. For det andre må kontraktsbruddet ikke være «uvesentlig». Slik departementet ser det, gir dette, som et utgangspunkt, utleieren en tilstrekkelig beskyttelse for at leieavtalen ikke kan heves underveis i leieforholdet på grunn av feil av liten betydning.

Etter forbrukerkjøpsloven kan forbrukeren heve med mindre selgeren «beviser at mangelen er uvesentlig». Det er altså selgeren som har bevisbyrden for at mangelen er uvesentlig. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om det, særlig sett hen til utleierens plikter underveis i leietiden, vil være for strengt om loven skal legge bevisbyrden for at kontraktsbruddet er uvesentlig, på utleieren. Departementets foreløpige forslag er at leieloven her bygger fullt ut på forbrukerkjøpslovens modell.

Som det fremgår av punkt 15. 2, foreslår departementet at alle lovens misligholdsbeføyelser skal komme til anvendelse ved brudd på utleierens plikter etter loven eller avtalen. Det innebærer at dersom det først er oppstilt en plikt for utleieren i loven eller avtalen, kan forbrukeren heve dersom kontraktsbruddet ikke er uvesentlig. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om retten til å heve skal gjelde uavhengig av hva slags kontraktsbrudd som er begått, eller om loven skal spesifisere hvilke kontraktsbrudd som bør gi rett til heving. Et alternativ i den forbindelse kan være at forbrukeren gis rett til å heve der kontraktsbruddet går ut på at tingen ikke er i kontraktsmessig stand, så lenge kontraktsbruddet ikke er uvesentlig, mens det for øvrige kontraktsbrudd er et krav om at kontraktsbruddet er vesentlig.

Bestemmelsen om forbrukerens hevingsrett ved andre kontraktsbrudd enn forsinkelse fremgår av § 34 i lovforslaget.

15.8 Erstatning

Det foreslås en bestemmelse om at utleieren kan bli erstatningsansvarlig etter kontrollansvaret der det foreligger et kontraktsbrudd på utleierens hånd. Leielovens foreslåtte erstatningsbestemmelser behandles samlet i punkt 18, og det vises til drøftelsen der.

16 Reklamasjon

I kontraktslovgivningen er det vanlig at det gjelder en reklamasjonsplikt for den som skal påberope seg et kontraktsbrudd. Det vil si at kontraktsbruddet må påberopes overfor motparten innen en viss frist hvis man ikke skal tape retten til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende. Reklamasjonsreglene er et uttrykk for den lojalitetsplikten som partene har i et gjensidig bebyrdende kontraktsforhold, og er begrunnet i innrettelseshensyn, bevissikringshensyn og spekulasjonshensyn, jf. dommen i HR-2020-2401-A avsnitt 54. I kontraktslovgivningen skilles det gjerne mellom en nøytral reklamasjon som nevnt foran og spesifisert reklamasjon, hvor sistnevnte innebærer at avtaleparten må gi beskjed om hvilken misligholdsbeføyelse som påberopes.

I tillegg til å skille mellom nøytral og spesifisert reklamasjon skiller lovgivningen også gjerne mellom relative reklamasjonsfrister og absolutte reklamasjonsfrister. I

forbrukerkjøpsloven er den relative reklamasjonsfristen angitt til å være «innen rimelig tid» etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. forbrukerkjøpsloven § 27 første ledd første punktum. Fristen kan likevel ikke være kortere enn to måneder fra da forbrukeren oppdaget mangelen, jf. første ledd annet punktum. Den absolutte reklamasjonsfristen er etter forbrukerkjøpsloven i utgangspunktet to år etter at tingen ble levert, men forlenges til fem år dersom tingen eller deler av den er ment å vare vesentlig lenger. Den absolutte reklamasjonsfristen angir en ytre grense for når forbrukeren senest kan påberope seg selgerens kontraktsbrudd. De absolutte reklamasjonsfristene suppleres også av foreldelseslovens regler om foreldelse.

Når det gjelder absolutte reklamasjonsfrister, er det lagt til grunn i høyesterettspraksis at disse utgjør positivrettslige regler, og at de som utgangspunkt ikke kan påberopes på ulovfestet grunnlag, se Rt. 2013 s. 865 avsnitt 38 og 43, og Prop. 66 LS (2021–2022) s. 64.

Når det gjelder de relative reklamasjonsfristene, har Høyesterett tatt utgangspunkt i at hvorvidt det gjelder en reklamasjonsplikt utenfor lovregulerte områder, må løses ut fra de hensynene som knytter seg til det enkelte typetilfellet, se HR-2020-2401-A avsnitt 52.

Reklamasjonsfristene i kontraktslovgivningen gjelder først og fremst ved mangler, jf. Prop. 66 LS (2021–2022) s. 64. Der kontraktsbruddet gjelder forsinkelse, er det bare håndverkertjenesteloven § 12 og avhendingslova § 4-19 som har regler om nøytral reklamasjon innen rimelig tid. I noen lover, slik som forbrukerkjøpsloven § 23 tredje ledd, gjelder det imidlertid regler om spesifisert reklamasjon for heving ved forsinkelse.

Etter husleieloven § 2-8 må leieren reklamere innen rimelig tid etter at leieren burde ha oppdaget mangelen. Husleielovutvalget drøftet om det også burde innføres en absolutt reklamasjonsfrist, men konkluderte med at hensynet til leieforholdets egenart ikke tilsa at dette var nødvendig. Det ble blant annet vist til at i lovgivning med absolutte reklamasjonsfrister er begrunnelsen bak disse at selgeren har et behov for å kunne regne forholdet som «opp- og avgjort når det er gått lang tid siden kontraktsgjenstanden ble overlevert». Det ble videre argumentert med at et tilsvarende behov ikke gjør seg gjeldende i husleieavtaler fordi utleieren ikke kan forvente at forholdet til leieren er avsluttet før leieren har flyttet, jf. NOU 1993: 4 s. 24. Husleieloven inneholder ingen regler om spesifisert reklamasjon.

Husleielovens regel om reklamasjon er inntatt i kapittel 2 om overlevering og krav til husrommet. Etter husleieloven § 5-7 kan leieren rette krav mot utleieren også for mangler som oppstår i leietiden, men det fremgår verken av loven eller forarbeidene om lovens reklamasjonsfrist gjelder i disse tilfellene. Husleielovutvalget, som ble oppnevnt i 2023 for å gjennomgå husleieloven, konkluderer med at det er uklart om det gjelder en reklamasjonsfrist i disse tilfellene, jf. NOU 2024: 19 s. 128.

I husleielovutvalgets utredning foreslås det at det skal tydeliggjøres i loven at reklamasjonsfristen kun skal gjelde for mangler som forelå ved overlevering, og at det ikke skal gjelde noen reklamasjonsfrist for mangler som oppstår underveis i leieforholdet. Begrunnelsen for at det ikke skal gjelde noen reklamasjonsfrist for mangler som oppstår underveis, er først og fremst at husleieloven «bygger på en

forutsetning om at utleieren ikke må rette opp mindre slit og elde løpende, men har anledning til å samle opp og vente til det er et håndverksmessig behov». Videre vises det til at det ikke er opplagt at leieren skal miste retten til å kreve retting ved sen reklamasjon, og at en reklamasjonsfrist kan skape uklarhet om utleierens vedlikeholdsplikt, jf. NOU 2024: 19 s. 137.

Departementet foreslår i § 37 i lovforslaget en bestemmelse om nøytral reklamasjon for tilfeller der forbrukeren ønsker å påberope seg at utleieren har brutt sine plikter etter avtalen eller loven, og kontraktsbruddet ikke gjelder forsinket levering. Det foreslås etter dette at det tas utgangspunkt i forbrukerkjøpslovens regulering, men uten at begrepet «mangel» brukes. Det foreslås i stedet å bruke begrepet «kontraktsbrudd» og at det vises tilbake til § 28 annet ledd om hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende dersom det foreligger andre brudd på utleierens plikter etter loven eller avtalen enn forsinket levering.

Forslaget innebærer en reklamasjonsplikt for forbrukeren også der utleieren bryter sine plikter i leietiden, det vil si pliktene som følger av lovforslaget kapittel 4. Slik departementet ser det, vil husleielovutvalgets innvendinger mot å lovfeste en slik plikt for leieren i et husleieforhold i noen grad også gjøre seg gjeldende etter leieloven. Når departementet likevel foreslår at forbrukeren bør ha en plikt til å reklamere også ved utleierens kontraktsbrudd i leietiden, er det fordi hensynet til utleierens behov for avklaring bør veie tungt. Som eier av tingen har utleieren en klar interesse i å få avklart om tingen lider av feil eller har skader som bør utbedres. Riktignok har forbrukeren en generell plikt til å melde fra om skader, men departementet antar at forbrukeren vil gis en sterkere oppfordring til å melde fra dersom konsekvensen av å unnlate å gjøre dette er at forbrukeren mister sin rett til å påberope seg lovens misligholdsbeføyelser.

I tillegg antar departementet at det kan skape uklarhet for brukerne av loven om forbrukeren skal ha en plikt til å reklamere dersom tingen ikke var i samsvar med kravene i § 12 på leveringstidspunktet, men ikke dersom det for eksempel oppstår skader eller feil på tingen etter levering. Departementet antar at det i noen tilfeller kan være vanskelig å bedømme om en skade eller feil forelå på leveringstidspunktet eller først har oppstått etter levering. Ved å pålegge forbrukeren en plikt til å reklamere uansett årsak kan det bidra til at risikoen for konflikt dempes. Departementet ber likevel om høringsinstansenes syn på dette spørsmålet.

Forbrukerkjøpsloven § 27 første ledd annet punktum inneholder som nevnt en regel om at fristen for å reklamere aldri kan være kortere enn to måneder fra da forbrukeren oppdaget mangelen. Som nevnt er departementets utgangspunkt at leielovens forbrukervern skal tilsvare forbrukerkjøpslovens vern. Det tilsier at det bør inntas en bestemmelse lik forbrukerkjøpsloven § 27 første ledd annet punktum i leieloven. Det gjør seg imidlertid gjeldende noen hensyn som kan tale mot en slik regel i leieloven. Departementet viser for det første til at leieforholdene kan være av svært ulik lengde, og det er ikke upraktisk at leieforholdene varer i kortere tid enn to måneder. En bestemmelse om at fristen for å reklamere aldri kan være kortere enn to måneder, vil passe dårlig i kortere leieforhold. For det andre har utleieren, som eier av tingen, i større grad enn hva som gjelder ved kjøp, en klar egeninteresse i at feil og skader på tingen oppdages og utbedres raskt, for blant annet å unngå at det oppstår følgeskader på tingen. Dette kan tale for at loven ikke bør åpne for at forbrukeren kan velge å vente i to måneder med å melde fra og

likevel ha lovens misligholdsbeføyelser i behold. Videre bemerker departementet at regelen i forbrukerkjøpsloven § 27 første ledd annet punktum uansett kan få betydning for vurderingen av hva som anses som «rimelig tid», se i den forbindelse dommen i Rt. 2010 s. 103 avsnitt 64. Når departementet likevel foreslår en tilsvarende regel som forbrukerkjøpsloven § 27 første ledd annet punktum i leieloven, er det fordi det vil være vanskelig for forbrukerne å ha oversikt over ulike regler for ulike kontraktsforhold. Hensynet til ensartethet bør veie tungt. I tillegg kan det anføres at de argumentene som er nevnt foran, ikke er så tungtveiende at de kan begrunne en dårligere forbrukerbeskyttelse enn det som følger av forbrukerkjøpslovens regler. Departementets foreløpige forslag er derfor at det etter mal fra forbrukerkjøpsloven i lovforslaget § 37 første ledd annet punktum inntas en bestemmelse om at fristen for å reklamere aldri kan være kortere enn to måneder.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på disse spørsmålene.

Departementet foreslår at det i likhet med husleieloven ikke inntas noen bestemmelse om absolutt reklamasjonsfrist i leieloven, og viser her til husleielovutvalgets vurdering, som departementet slutter seg til. Videre foreslås det heller ikke regler om spesifisert reklamasjon, med unntak av at det foreslås en bestemmelse tilsvarende forbrukerkjøpsloven § 23 tredje ledd om at dersom tingen er levert, må kravet om heving gjøres gjeldende innen rimelig tid etter at forbrukeren fikk vite om leveringen. Denne bestemmelsen foreslås inntatt i § 35 om vilkårene for heving, se tredje ledd.

17 Utleierens krav ved forbrukerens kontraktsbrudd

17.1 Utgangspunktene

Forbrukeren er i lovforslaget pålagt flere plikter. Ved leietidens start plikter forbrukeren å ta over tingen i samsvar med leieavtalen, jf. § 11. Forbrukeren plikter etter § 20 også å betale leie i samsvar med hva som er avtalt. Underveis i leieforholdet plikter forbrukeren å dra omsorg for tingen, herunder varsle og gripe inn ved skade, jf. §§ 17 og 18. Og ved leieforholdets slutt følger det av § 27 at forbrukeren plikter å levere tingen tilbake. Forbrukeren er altså pålagt både en betalingsplikt og flere omsorgsplikter. Oppfyller ikke forbrukeren sine plikter, foreligger det et kontraktsbrudd, eller mislighold. Forbrukerens mislighold bør utløse misligholdsbeføyelser på utleierens hånd. Spørsmålet er da hvilke misligholdsbeføyelser som bør stå til rådighet for utleieren. I kontraktslovgivningen er det noe forskjell på hvilke misligholdsbeføyelser en realdebitor kan gjøre gjeldende, men den klare hovedregelen er at realdebitor gis rett til å kreve erstatning for sitt økonomiske tap og rett til å heve avtalen dersom kontraktsbruddet er vesentlig, jf. for eksempel husleieloven § 5-8 om leierens erstatningsansvar og § 9-9 om utleierens hevingsrett. Husleieloven inneholder ingen egne bestemmelser om utleierens rett til å fastholde avtalen og kreve oppfyllelse eller om utleierens tilbakeholdsrett i egen ytelse. I litteraturen forutsettes det at utleieren likevel for eksempel kan fastholde leieavtalen og kreve dom for retting, men da på ulovfestet grunnlag, jf. Wyller, lovkommentar til husleieloven, Juridika, sist oppdatert 1. august 2022, kommentar til § 5-8, pkt. 0.

Både kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven inneholder en oversiktsbestemmelse om selgerens krav ved kontraktsbrudd fra kjøperens/forbrukerens side, jf. henholdsvis

kjøpsloven § 51 og forbrukerkjøpsloven § 43. Det følger av forbrukerkjøpsloven § 43 at dersom forbrukeren ikke betaler eller bryter sine øvrige plikter etter loven eller avtalen, og dette ikke skyldes selgeren eller forhold på selgerens side, kan selgeren kreve oppfyllelse, kreve heving, kreve erstatning og rente og holde egen ytelse tilbake. I tillegg er det spesifisert i annet ledd at selgerens rett til erstatning og rente ikke faller bort ved at selgeren gjør gjeldende andre krav, eller at disse ikke kan gjøres gjeldende.

På samme måte som etter forbrukerkjøpsloven foreslås det at det i leieloven inntas en oversiktbestemmelse over hvilke krav utleieren kan gjøre gjeldende ved forbrukerens kontraktsbrudd, og at det tas utgangspunkt i de samme misligholdsbeføyelsene som etter forbrukerkjøpsloven, men tilpasset leieforholdets egenart. Bestemmelsen er inntatt i § 38 i lovforslaget. På tilsvarende måte som etter forbrukerkjøpsloven § 43 første ledd foreslås det at leieloven definerer når det foreligger et kontraktsbrudd fra forbrukerens side som gir grunnlag for misligholdsbeføyelser. Det vil etter forslaget være tilfellet der forbrukeren ikke oppfyller sine plikter etter avtalen eller loven og dette ikke beror på utleieren eller forhold på utleiers side. Denne formuleringen er tilsvarende formuleringen i lovforslaget § 28 og er ment å skulle forstås på samme måte.

Departementet foreslår at loven gir en rett for utleieren til å fastholde leieavtalen, både ved forbrukerens brudd på betalingsplikten og ved forbrukerens brudd på sine omsorgsplikter etter loven. Videre foreslås det at utleieren gis rett til å heve leieavtalen ved vesentlig mislighold, samt rett til renter og erstatning. I tillegg foreslås det at det lovfestes en tilbakeholdsrett i egen ytelse for utleieren. Utformingen og innholdet i utleierens krav gjennomgås i punkt 17.2 til 17.5.

17.2 Utleierens rett til å kreve oppfyllelse

Etter forbrukerkjøpsloven § 44 går selgerens rett til å kreve oppfyllelse ut på to beføyelser: selgerens rett til å fastholde kjøpet og kreve at forbrukeren betaler kjøpesummen (se første og annet ledd) og selgerens rett til å kreve oppfyllelse av forbrukerens plikt til å medvirke til kjøpet (tredje ledd). På tilsvarende måte som etter forbrukerkjøpsloven § 44 foreslås det i leieloven at krav på betaling og krav på oppfyllelse av andre plikter etter avtalen eller loven behandles separat, se § 39.

I § 39 første ledd første punktum foreslås det etter dette at dersom forbrukeren ikke har betalt leie eller andre pengeforpliktelser innen forfall, kan utleieren fastholde leieavtalen og kreve betaling. Etter forbrukerkjøpsloven § 44 første ledd opphører forbrukerens betalingsplikt så lenge betalingen hindres av forhold utenfor forbrukerens kontroll som forbrukeren ikke kan overvinne. Departementet foreslår at en tilsvarende begrensning inntas i leieloven, jf. § 39 første ledd annet punktum. Det vises her til at det i lovforslaget § 30 foreslås at forbrukerens rett til å kreve oppfyllelse også begrenses der det foreligger en hindring utenfor utleierens kontroll. Det foreslås at bestemmelsen gjelder for betaling av leie og andre forfalte pengeforpliktelser. I mange tilfeller skal det betales løpende leie, og hindringsvilkåret må derfor kunne knytte seg til den enkelte leiebetalingen. Når hindringen faller bort, vil betalingsplikten inntre igjen.

Forbrukerkjøpsloven § 44 tredje ledd regulerer selgerens rett til å kreve oppfyllelse av forbrukerens plikt til å medvirke til kjøpet ved å gi § 21 om forbrukerens rett til å kreve oppfyllelse tilsvarende anvendelse.

I lovforslaget er forbrukeren pålagt flere omsorgsplikter, og det foreslås at det går tydelig frem av loven at utleieren kan fastholde leieavtalen og kreve at forbrukeren oppfyller sine plikter. Et forslag om dette er inntatt i § 39 tredje ledd.

Etter lovforslaget § 11 er forbrukeren pålagt en plikt til å overta tingen. Utgangspunktet vil derfor være at ved brudd på denne plikten kan utleieren fastholde leieavtalen og kreve at forbrukeren overtar tingen. Utleieren bør imidlertid neppe gis rett til å fastholde en leieavtale og kreve at forbrukeren overtar en ting forbrukeren ikke ønsker. Departementet foreslår i lovforslaget § 39 annet ledd at utleieren skal være henvist til å heve avtalen dersom forbrukeren ikke oppfyller sin plikt til å overta tingen, samt kreve eventuell erstatning. Samme løsning følger av kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven, jf. Tverberg, Forbrukerkjøpsloven, 2008, s. 647 og s. 648.

Forbrukerkjøpsloven § 44 tredje ledd viser til «forbrukerens plikt til å medvirke til kjøpet (jf. § 40)». Kjøpsloven § 53 fastsetter at «[o]m selgerens rett til å kreve oppfyllelse av kjøperens plikt til å medvirke til kjøpet gjelder § 23 tilsvarende». I forarbeidene til kjøpsloven uttales det at bestemmelsen først og fremst omfatter den medvirkningen som fremgår av kjøpsloven § 50 bokstav a. Det forutsettes imidlertid at «i den utstrekning kjøperen etter avtalen har påtatt seg andre medvirkningsplikter, vil også disse omfattes». Om begrepet medvirkning er det i Ot.prp. nr. 80 (1986–87) s. 106 lagt til grunn at begrepet trolig omfatter «de aller fleste plikter som kan tenkes pålagt kjøperen etter avtalen», og «[s]kulle det likevel forekomme andre plikter, må § 53 kunne anvendes analogisk». Det forutsettes altså at selgeren har en vidtgående rett til å fastholde kjøpet, også ved brudd på andre plikter etter avtalen som ikke kan karakteriseres som medvirkning.

Som påpekt er forbrukeren etter lovforslaget pålagt flere medvirknings- og omsorgsplikter. Lovforslaget åpner også for at partene kan avtale mer spesifiserte omsorgsplikter, for eksempel et utvidet vedlikeholdsansvar for forbrukeren, jf. §§ 16 og 17. Departementet antar at utleieren bør gis en rett til å kreve oppfyllelse av alle forbrukerens plikter både etter loven og etter avtalen, og foreslår at dette presiseres i § 39 tredje ledd. Departementet ber imidlertid om høringsinstansenes syn på om en slik rett blir for omfattende for forbrukeren, og om ordlyden i bestemmelsen bør innsnevres til for eksempel kun å gjelde forbrukerens omsorgs- og medvirkningsplikter. Departementet peker i den forbindelse på at det foreslås at det i leieloven inntas en tilsvarende bestemmelse som etter forbrukerkjøpsloven § 21 annet ledd om at retten til å kreve oppfyllelse faller bort på nærmere angitte vilkår, se tredje ledd annet punktum i § 39 i lovforslaget. I tillegg foreslås det i fjerde ledd en bestemmelse tilsvarende forbrukerkjøpsloven § 21 tredje ledd om at retten til å kreve oppfyllelse tapes dersom det ventes urimelig lenge med å fremme kravet.

17.3 Utleierens rett til å heve leieavtalen

Som nevnt i punkt 15.7 gir en parts rett til å kreve heving av en avtale ved vesentlig mislighold uttrykk for et alminnelig kontraktsrettslig prinsipp. Realdebitors rett til å heve ved vesentlig betalingsmislighold eller annet vesentlig mislighold fra den andre partens side er i dag lovfestet i blant annet kjøpsloven §§ 54 og 55, forbrukerkjøpsloven § 45, husleieloven § 9-9, digitalytelsesloven § 37 og avhendingslova § 5-3.

Etter forbrukerkjøpsloven § 45 første ledd kan selgeren heve kjøpet på grunn av forsinket betaling eller annet kontraktsbrudd dersom kontraktsbruddet er «vesentlig». Etter annet ledd kan selgeren også heve dersom selgeren har fastsatt en rimelig tilleggsfrist og forbrukeren ikke betaler innen denne fristen.

Utgangspunktet etter husleieloven § 9-9 første ledd er at utleieren kan heve leieavtalen dersom det foreligger et vesentlig mislighold fra leierens side. Paragrafens første ledd annet punktum inneholder en uttømmende liste over hva som regnes som vesentlig mislighold. Bokstav a til d spesifiserer nærmere hvilke forhold på leierens side som utgjør vesentlig mislighold, mens bokstav e inneholder en mer generell bestemmelse om at det foreligger vesentlig mislighold dersom «leieren for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør».

Departementet legger til grunn at også leieloven bør inneholde en rett for utleieren til å heve avtalen ved kontraktsbrudd fra forbrukerens side. Dette vil være en viktig sikkerhetsmekanisme for utleieren. Departementet antar videre at terskelen for når forbrukerens kontraktsbrudd kan gi hevingsrett, bør være begrenset til de vesentlige kontraktsbruddene, slik utgangspunktet er etter øvrig kontraktslovgivning og alminnelige prinsipper. Departementet ber samtidig om høringsinstansenes syn på om loven bør inneholde en mer spesifisert angivelse av hva som regnes som vesentlig mislighold. Et alternativ til en uttømmende liste, slik husleieloven har, kan være å angi noen typetilfeller som alltid skal regnes som vesentlig kontraktsbrudd. Dette kan bidra til å gi retningslinjer for hvor terskelen for hva som regnes som «vesentlig», skal ligge.

Departementets foreløpige vurdering er at det er tilstrekkelig at loven fastslår at utleieren kan heve leieavtalen på grunn av forsinket betaling av leie eller annet kontraktsbrudd fra forbrukerens side dersom kontraktsbruddet er vesentlig. Hva som utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, vil bero på en konkret, skjønnsmessig helhetsvurdering. Praksis fra andre lover som tar utgangspunkt i samme vesentlighetsterskel, er etter departementets syn egnet til å gi veiledning for skjønnsutøvelsen. Bestemmelsen om utleierens hevingsrett er inntatt som § 41 i lovforslaget.

Etter forbrukerkjøpsloven § 45 annet ledd kan selgeren heve kjøpet dersom forbrukeren ikke betaler kjøpesummen «innen en rimelig tilleggsfrist for oppfyllelse som selgeren har fastsatt». I leieforhold antar departementet at det ofte avtales at leien skal betales løpende, og at det vil virke strengt overfor forbrukeren om utleieren skal kunne heve leieavtalen om forbrukeren ikke betaler et enkeltstående leieavdrag innen en fastsatt tilleggsfrist. Betales leien som en engangsytelse, er det mer nærliggende å ta utgangspunkt i en tilsvarende bestemmelse som forbrukerkjøpsloven § 45 annet ledd. Det forutsetter imidlertid at bestemmelsen avgrenses mot løpende leiebetalinger. På bakgrunn av hensynet til et tilgjengelig og praktisk regelverk vil ikke departementet foreslå en slik regel, men ber om høringsinstansenes syn på om man mener det er behov for en regel om tilleggsfrist der leien betales som en engangsytelse.

Når det gjelder virkningene av heving, vises det til punkt 19.

17.4 Utleierens krav på rente og erstatning

Etter forbrukerkjøpsloven § 46 første ledd kan selgeren kreve rente av kjøpesummen etter forsinkelseslovens regler. Bestemmelsen bygger på en tilsvarende bestemmelse i kjøpsloven § 71, men blant annet med den forskjell at det i forbrukerkjøpsloven ikke er tatt med at det kan kreves rente også av «annet utestående beløp». I forarbeidene forutsettes det at dette ikke er til hinder for at «mislighold av annen betalingsforpliktelse på kjøperens hånd vil kunne være gjenstand for rentebelastning etter morarenteloven på vanlig måte», jf. NOU 1993: 27 s. 148. Det foreslås at det i leieloven inntas en tilsvarende bestemmelse om utleierens rett til å kreve rente ved forsinket betaling av leien etter reglene i forsinkelsesrenteloven. Om den nærmere forståelsen av bestemmelsen vises det til Ot.prp. nr. 80 (1986–87) s. 129 og 195 og NOU 1993: 27 s. 148.

Det foreslås også at leieloven gir en rett for utleieren til å kreve erstatning for sitt økonomiske tap etter kontrollansvaret. Leielovens regler om erstatning behandles samlet i punkt 18, og det vises til drøftelsen av forbrukerens erstatningsansvar der.

17.5 Utleierens tilbakeholdsrett

I punkt 15.6 redegjøres det for forslaget til en bestemmelse om forbrukerens tilbakeholdsrett i egen ytelse – betaling av leie. Detensjonsretten – retten til å holde egen ytelse tilbake – må antas langt på vei å gi uttrykk for et alminnelig kontraktsrettslig prinsipp som for realdebitors del blant annet er lovfestet i forbrukerkjøpsloven § 9, avhendingslova § 5-5 og digitalytelsesloven § 35. Husleieloven har ikke en egen bestemmelse om utleierens tilbakeholdsrett i egen ytelse.

Hensynet til balanse i kontraktsforholdet tilsier at forbrukerens rett til å holde leiebetalingen tilbake bør motsvares av en rett for utleieren til å holde sin hovedytelse tilbake, det vil si tingen. Departementet foreslår derfor en bestemmelse etter mal fra digitalytelsesloven § 35 om at dersom forbrukeren ikke betaler leien til rett tid, kan utleieren holde tingen tilbake inntil forbrukeren betaler eller stiller betryggende sikkerhet for kravet. Bestemmelsen følger av lovforslaget § 44.

Etter at tingen er levert til forbrukeren, vil utleieren som utgangspunkt ikke kunne holde tingen tilbake, og tilbakeholdsretten er som utgangspunkt tapt. I et løpende leieforhold kan det imidlertid ikke utelukkes at utleieren vil kunne ha tingen i sin besittelse underveis i leieforholdet, for eksempel i forbindelse med vedlikehold eller liknende, og forbrukeren samtidig er forsinket med leiebetalingen. Det kan derfor spørres om utleieren også bør ha en tilbakeholdsrett i egen ting i de tilfellene hvor tingen er i utleierens besittelse i løpet av leietiden. Dette er det tatt høyde for i lovforslaget ved at bestemmelsen ikke er forbeholdt tilfeller hvor tingen ennå ikke er levert. Videre foreslås det at forbrukerens plikt til å betale leie suspenderes for den perioden utleieren utøver sin tilbakeholdsrett.

Tilbakeholdsretten etter forslaget forutsetter at forbrukeren er i kontraktsbrudd. En alternativ regulering kan være å bygge på forbrukerkjøpsloven § 9, som regulerer selgerens tilbakeholdsrett før levering. Tilbakeholdsretten etter denne bestemmelsen er ikke betinget av at forbrukeren er i kontraktsbrudd, jf. Benestad, Karnov stjernenote 1 til forbrukerkjøpsloven § 9, sist oppdatert 6. juni 2023. Skal

det bygges fullt ut på forbrukerkjøpslovens regulering, vil det være naturlig å innta en slik bestemmelse om utleierens tilbakeholdsrett i kapittel 2 om levering.

18 Leielovens erstatningsregler

18.1 Ansvarsgrunnlaget

Bryter den ene parten sine plikter etter avtalen eller loven, inneholder forbrukerkontraktslovgivningen gjennomgående en rett for den andre parten til å kreve erstatning for det økonomiske tapet som han eller hun er påført. Den klare tendensen i nyere forbrukerkontraktslovgivning er at det er kontrollansvaret som velges som ansvarsgrunnlag. Dette gjelder både for forsinkelser og mangler. Det kan her for eksempel vises til avhendingslova, håndverkertjenesteloven, kjøpsloven og husleieloven. I husleieloven er kontrollansvaret også valgt som ansvarsgrunnlag for mangler som oppstår i leietiden, og det gjelder også et kontrollansvar for leierens kontraktsbrudd. For rettsmangler som forelå ved avtaleinngåelsen, og som leieren ikke kjente eller burde kjenne til, gjelder det likevel et objektivt ansvar for utleieren i tråd med alminnelige kontraktsrettslige utgangspunkter, jf. husleieloven § 2-16 annet ledd.

Forbrukerkjøpsloven og digitalytelseslovens bestemmelser om erstatning skiller seg ut ved at det gjelder et objektivt ansvar for mangler, mens det for forsinkelse gjelder et kontrollansvar.

Harmoniseringshensyn tilsier at det velges et ansvarsgrunnlag i leieloven som er i samsvar med hva som ellers gjelder i forbrukerkontraktslovgivningen. Vurderingstemaene er da gjenkjennbare, og det kan trekkes på praksis også mellom de ulike lovene. Dette ble blant annet trukket frem som et avgjørende hensyn da man i husleieloven landet på kontrollansvaret som ansvarsgrunnlag, se Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s. 34.

Et objektivt ansvar kjennetegnes ved at kontraktsbruddet i seg selv er tilstrekkelig for at den ansvarlige skal havne i ansvar.

Kontrollansvaret kjennetegnes på sin side ved at det som et utgangspunkt gjelder et objektivt ansvar for kontraktsbruddet, men slik at ansvar likevel ikke kan gjøres gjeldende hvis den ansvarlige parten kan godtgjøre at fire ansvarsfritaksvilkår er oppfylt. Det første vilkåret er at det må foreligge en «hindring». For det andre må hindringen ligge utenfor den ansvarliges kontroll. For det tredje må den ansvarlige ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt denne hindringen i betraktning på avtaletiden. For det fjerde må den ansvarlige ikke kunne unngå eller overvinne følgene av hindringen. Fritaksvilkårene er opprinnelig utformet med sikte på forsinkelsestilfellene. Foreligger det en mangel, følger det av forarbeidene til kjøpsloven at det avgjørende vurderingstemaet er om «årsaken til mangelen» ligger utenfor den ansvarliges kontroll. I tillegg må årsaken være en hindring for mangelfri levering, og de øvrige vilkårene for ansvarsfritak må også være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 80 (1986–87) s. 91 og dommen i HR-2022-192-A avsnitt 49.

Dersom kontrollansvaret skal være ansvarsgrunnlag i leieloven, trekker hensynet til sammenheng og systematikk i regelverket for at kontrollansvaret bør gjelde for alle lovens former for kontraktsbrudd. En oppsplitting av ansvarsgrunnlag kan føre til uklarhet om hva som er det gjeldende ansvarsgrunnlaget i ulike situasjoner. Det kan føre til et lite oversiktlig regelverk som blir vanskeligere å praktisere, og som

dermed kan virke konfliktskapende. Sett hen til at leieloven skal ivareta forbrukerhensyn er dette et vektig hensyn.

Harmoniseringshensyn og hensynet til sammenheng i regelverket kan likevel ikke trekkes så langt at det går på bekostning av en nyansering av regelverket, dersom det er begrunnede forskjeller mellom kontraktsbruddene som tilsier en ulik regulering.

Slik forslaget til leieloven er lagt opp, skilles det mellom forsinket levering som en kontraktsbruddskategori og øvrige brudd på loven og pliktene etter avtalen. Forbrukerens brudd på sine plikter etter loven er foreslått betegnet som kontraktsbrudd, uten noen nærmere inndeling. Det er imidlertid foreslått en særregulering av forbrukerens erstatningsansvar. Dette gjelder forbrukerens erstatningsansvar ved oppsigelse i bindingstiden, jf. lovforslaget § 26 og § 57. Oppsigelsesadgangen kan også sees på som en måte for forbrukeren til å kjøpe seg ut av avtaleforholdet før bindingstiden er over.

Det antas at situasjonen ved utleierens kontraktsbrudd i form av forsinket levering og i form av brudd på lovens kapittel 3 om kravene til tingens egenskaper ved levering er sammenliknbar med situasjonen for selgere ved forbrukerkjøp. Det er altså her grunn til å se hen til det ansvarsgrunnlaget som er valgt i forbrukerkjøpsloven.

Leieavtalene skiller seg samtidig fra kjøpsavtalene ved at leieavtalene inneholder løpende forpliktelser for både utleieren og forbrukeren. Det er i den forbindelse ikke opplagt at forbrukerkjøpslovens regler, som regulerer en avgrenset periode, passer like godt for brudd på de løpende pliktene underveis i leieforholdet. Det kan argumenteres for at jo flere plikter en part er pålagt, jo mer byrdefullt kan et strengt erstatningsansvar virke. I det følgende vil departementet drøfte hvilke ansvarsgrunnlag som bør velges for de ulike kontraktsbruddskategoriene i leieloven. Ansvarsgrunnlaget for utleierens kontraktsbrudd behandles først i punkt 18.2. I punkt 18.3 behandles utleierens ansvar for sine kontraktsmedhjelpere. Ansvarsgrunnlaget ved forbrukerens kontraktsbrudd behandles i punkt 18.4 og forbrukerens ansvar for sine kontraktsmedhjelpere behandles i punkt 18.5. Hvilke regler som foreslås å gjelde ved erstatningsutmålingen, behandles i punkt 18.6 flg. Det legges her opp til et utgangspunkt om fellesregler om erstatningens omfang, men med enkelte modifikasjoner.

18.2 Ansvarsgrunnlaget ved utleierens kontraktsbrudd

Forsinkelse er i lovforslaget definert som tilfeller der tingen ikke blir levert eller blir levert for sent, og dette ikke skyldes forbrukeren eller forhold på forbrukerens side, se lovforslaget § 28 første ledd. I forsinkelsestilfellene er kontrollansvaret det nærliggende ansvarsgrunnlaget. Departementet antar situasjonen ved forsinkelse er sammenliknbar med situasjonen ved forbrukerkjøp, og de hensynene som begrunner kontrollansvar ved forsinkelse i forbrukerkjøp, gjør seg også gjeldende ved forsinkelse i leieforhold. Det vises blant annet til at kontrollansvaret er godt tilpasset forsinkelsestilfellene, se nærmere Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) s. 139.

Etter lovforslaget foreligger det et kontraktsbrudd på utleierens hånd dersom tingen på leveringstidspunktet ikke er i samsvar med de kravene som følger av § 12, eller det foreligger brudd på opplysningsplikten, jf. § 13, eller brudd på installasjonsforpliktelser etter § 14. Etter forbrukerkjøpsloven § 33 har selgeren et

objektivt erstatningsansvar for slike mangler. Som begrunnelse for regelen vises det i forarbeidene blant annet til at et objektivt ansvar er enklere å praktisere for brukerne, og det er lagt vekt på at kontrollansvaret ved mangler synes å være mindre praktisk enn i forsinkelsestilfellene, se Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) s. 140.

Hensynet til harmonisering og hensynet til et enkelt praktiserbart regelverk kan tilsi at det bør gjelde et objektivt ansvar også for brudd på plikter i lovforslaget kapittel 3. Samtidig kan det innvendes mot dette at et objektivt ansvar vil virke strengt for utleieren.

Som departementet kommer tilbake til under, legger departementet til grunn at et rent objektivt ansvar kan virke for strengt for brudd på utleierens plikter underveis i avtaleforholdet. Dersom loven inneholder ulike ansvarsgrunnlag avhengig av om forbrukerens tap skyldes et kontraktsbrudd som forelå på leveringstidspunktet, eller brudd på utleierens plikter underveis i leieforholdet, vil dette kunne føre til et vanskelig tilgjengelig regelverk. I tillegg er det en risiko for at en slik løsning vil virke konfliktskapende fordi det da kan være avgjørende om man har å gjøre med den ene eller den andre formen for kontraktsbrudd. Hensynet til konsistens i loven tilsier derfor at det skal gjelde et kontrollansvar også for brudd på utleierens plikter etter lovens kapittel 3 om hvilke krav som kan stilles til tingen på leveringstidspunktet, dersom det skal gjelde et kontrollansvar ved brudd på pliktene underveis i leietiden.

Som det fremgår av lovforslaget § 16 første ledd, er utleieren pålagt å holde tingen i kontraktsmessig stand gjennom hele leietiden, herunder utføre nødvendig vedlikehold. I tillegg må utleieren sørge for at tingen er til forbrukerens disposisjon gjennom hele leietiden, jf. § 15. Ved leieforholdets opphør må utleieren også yte slik medvirkning som det er rimelig å forvente for at forbrukeren skal kunne oppfylle sin tilbakeleveringsplikt, jf. § 27 tredje ledd.

Oppfyller ikke utleieren sine plikter, og dette ikke skyldes forhold på forbrukerens side, foreligger det et kontraktsbrudd på utleierens hånd, og forbrukeren kan gjøre lovens kontraktsbruddsvirkninger gjeldende. Er tingen for eksempel ikke i kontraktsmessig stand i leietiden, tilsier hensynet til balanse i avtaleforholdet at forbrukeren kan kreve naturaloppfyllelse i form av retting, og eventuelt avslag i leie for den tiden tingen ikke er i kontraktsmessig stand, og også eventuelt heve leieavtalen. Etter departementets foreløpige syn vil det imidlertid virke for strengt om utleieren skal være erstatningsansvarlig for feil og skade på tingen uavhengig av om årsaken til disse skadene eller feilene lå innenfor utleierens kontroll. For eksempel er det neppe upraktisk at en ting i leietiden kan bli skadet eller ødelagt som følge av ytre omstendigheter som utleieren ikke er noe nærmere til å forhindre enn forbrukeren. Slike ytre omstendigheter kan for eksempel være brann, lynnedslag eller tyveri. Det kan også tenkes at det kommer til nye offentligrettslige krav som gjør at tingen ikke lenger kan brukes som forutsatt.

Et spørsmål som da reiser seg, er om også et kontrollansvar for brudd på utleierens plikter i leietiden vil virke for strengt overfor utleieren, og at et skyldansvar er et mer egnet ansvarsgrunnlag. Gjelder det et skyldansvar for utleieren, innebærer det at utleieren blir erstatningsansvarlig for forbrukerens tap først dersom utleieren kan bebreides for kontraktsbruddet eller tapet.

Som nevnt vil et kontrollansvar føre til at utleieren blir erstatningsansvarlig for brudd på plikter underveis i leietiden dersom årsaken til kontraktsbruddet ligger

innenfor det som utleieren – etter en objektiv vurdering – kan kontrollere eller påvirke, og da uavhengig av om utleieren kan bebreides, jf. dommen i HR-2022-192-A avsnitt 49 og 61. Vurderingen av om det skal gjelde et kontrollansvar for utleieren, beror delvis på en vurdering av hvem av partene det er som er nærmest til å bære risikoen for tap som følge av at tingen blir skadet eller ødelagt. Er ansvarsgrunnlaget skyldansvaret, innebærer det at forbrukeren ikke får dekket sitt tap med mindre utleieren kan bebreides. Erstatningsreglene vil da først og fremst sanksjonere utleierens uaktsomme opptreden. Det kan på den ene siden argumenteres for at dette er en rimelig løsning, særlig sett hen til at det er forbrukeren som har tingen i sin besittelse. På den andre siden betaler forbrukeren for å få bruksretten til en ting for en periode. Hvis forbrukeren lider et tap som følge av at tingen ikke kan nyttiggjøres som forutsatt, og årsaken til dette ligger innenfor hva utleieren kunne kontrollere eller påvirke, kan det være rimelig at utleieren må dekke dette tapet. Det vises i den forbindelse til at en av erstatningsreglenes sentrale funksjoner er å skape et oppfyllelsespress for kontraktsparten, se Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 489. Det er etter departementets vurdering ikke opplagt at en regel om skyldansvar skaper et tilstrekkelig oppfyllelsespress for utleieren.

Departementets foreløpige vurdering er at hensynet til sammenheng i regelverket tilsier at kontrollansvaret bør være ansvarsgrunnlaget for alle formene for kontraktsbrudd som er gjennomgått her. Lovforslaget § 36 reflekterer dette utgangspunktet.

Innledningsvis ble det pekt på at husleieloven § 2-16 annet og tredje ledd hjemler et objektivt erstatningsansvar for rettsmangler som forelå ved avtaleinngåelsen, og som leieren ikke kjente eller burde kjenne til, jf. annet ledd. Det følger av tredje ledd at det også gjelder et objektivt erstatningsansvar dersom en tredjeperson pretenderer å ha en rett i husrommet og kravet ikke er klart ugrunnet. Bestemmelsen bygger på tilsvarende regler i kjøpsloven § 41. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om det anses nødvendig å innta en særskilt regel om objektivt ansvar for opprinnelige rettsmangler etter mal av husleieloven. Departementet har foreløpig valgt å ikke foreslå en særskilt bestemmelse om dette. Det innebærer at kontrollansvarsmodellen vil gjelde også for erstatningsansvaret for brudd på kravet til at tingen skal være fri for tredjepersoners rettigheter.

Videre ber departementet om høringsinstansenes syn på om det bør være et objektivt erstatningsansvar dersom tingen på avtaletiden avvek fra det som er tilsikret fra utleieren, slik det følger av husleieloven § 2-13 femte ledd bokstav b. En slik bestemmelse er foreløpig ikke foreslått. Bakgrunnen for dette er at departementet er usikker på hvor praktisk det er at utleieren har tilsikret egenskaper ved tingen i leieforhold.

18.3 Utleierens ansvar for sine kontraktsmedhjelpere

Kontrollansvaret etter for eksempel kjøpsloven, forbrukerkjøpsloven og husleieloven omfatter også selgerens/utleierens kontraktsmedhjelpere, underleverandører osv. Dette omtales gjerne som regelen om «dobbel force majeure» eller «dobbelt kontrollansvar». Regelen innebærer at det ikke er tilstrekkelig at selgeren/utleieren godtgjør at ansvarsfritaksvilkårene er oppfylt. Det må i tillegg godtgjøres at tredjepersonen som har begått kontraktsbruddet, også oppfyller vilkårene. Etter for eksempel husleieloven § 2-13 annet ledd er

utleieren ansvarlig også der forsinkelsen eller mangelen skyldes en tredjeperson som utleieren «har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen», med mindre også tredjepersonen oppfyller ansvarsfritaksvilkårene. Bestemmelsene om dobbelt kontrollansvar er ment å sikre at debitor ikke kan unndra seg erstatningsansvar ved å gi en tredjeperson i oppdrag å oppfylle kjøpsavtalen, jf. Tverberg, Forbrukerkjøpsloven, 2008, s. 390 med videre henvisninger til NU 1984: 5 s. 262.

Det er neppe upraktisk at en profesjonell utleier bruker ulike kontraktsmedhjelpere til å oppfylle de pliktene som utleieren er pålagt etter loven. Dette kan tenkes både i forbindelse med levering av tingen, for eksempel at utleieren bruker en transportør eller installatør, eller i forbindelse med oppfyllelsen av plikter i leietiden, for eksempel ved at utleieren engasjerer en tredjeperson til å stå for vedlikeholdet av tingen. For å sikre at utleieren ikke kan unndra seg erstatningsansvar ved å overføre ansvaret til andre, foreslår departementet at det også i leieloven tas inn en bestemmelse om utleierens ansvar for sine kontraktsmedhjelpere, jf. § 36 annet ledd.

Etter forbrukerkjøpsloven er selgerens ansvar for tredjepersoner svært vidtgående ved at selgeren ikke bare er ansvarlig for personer som selgeren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle kjøpet. Selgeren er også ansvarlig for de leverandører han eller hun har brukt, og for tidligere salgsledd.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på om det er nødvendig å utvide bestemmelsens virkeområde til også å gjelde leverandører og tidligere salgsledd. Departementet antar for eksempel at det ikke er helt upraktisk at utleieren også skal svare for sine leverandører. Departementets foreløpige forslag er at bestemmelsen utformes etter mal av husleieloven § 2-13 annet ledd.

18.4 Ansvarsgrunnlaget ved forbrukerens kontraktsbrudd

Forbrukeren plikter å betale leie til avtalt tid og sted. I tillegg er forbrukeren pålagt flere omsorgs- og medvirkningsplikter. Forbrukeren plikter for det første å ta imot tingen etter lovforslaget § 11. I tillegg plikter forbrukeren å behandle tingen med tilbørlig aktsomhet, herunder varsle om skade, gripe inn ved skade og gi utleieren tilgang til tingen, jf. §§ 17 til 19. Partene kan også avtale at forbrukeren skal ha en mer omfattende vedlikeholdsplikt enn det som følger av lovens normalregler, jf. lovforslaget § 16 annet til fjerde ledd. Ved leieforholdets opphør plikter forbrukeren å levere tingen tilbake til avtalt tid og sted og i en viss stand, jf. § 27. Oppfyller ikke forbrukeren sine plikter, og dette ikke skyldes forhold på utleierens side, foreligger det et kontraktsbrudd som forbrukeren er ansvarlig for. Krav om erstatning er en av kontraktsbruddsvirkningene som utleieren da er foreslått å ha til rådighet.

Utgangspunktet etter alminnelige kontraktsrettslige prinsipper er et strengt erstatningsansvar for brudd på betalingsforpliktelser. Etter forbrukerkjøpsloven tas det utgangspunkt i et kontrollansvar for forbrukeren, og en tilsvarende løsning er valgt i husleieloven. Departementet kan ikke se at det er noen grunn til at leielovens ansvarsregler om erstatning for betalingsmislighold skal være noen annen enn i de nevnte lovene. Det foreslås derfor en bestemmelse etter mal av forbrukerkjøpsloven § 46 annet ledd. Det vil si at forbrukeren som utgangspunkt er erstatningsansvarlig på objektivt grunnlag for utleierens tap. Som i forbrukerkjøpsloven foreslås det at forbrukeren likevel ikke er ansvarlig dersom de

fire ansvarsfritaksvilkårene etter kontrollansvaret er oppfylt, og at det spesifiseres at en hindring utenfor forbrukerens kontroll kan være «stans i samferdselen eller betalingsformidlingen».

Når det gjelder brudd på forbrukerens omsorgs- og medvirkningsplikter, antar departementet at det aktuelle ansvarsgrunnlaget bør være enten kontrollansvaret eller et skyldansvar. Hensynet til balanse i avtaleforholdet kan tilsi at man velger det samme ansvarsgrunnlaget for forbrukeren som det som gjelder for utleieren. Som påpekt er kontrollansvaret et strengere ansvarsgrunnlag enn skyldansvaret.

Har forbrukeren brutt sine omsorgsplikter i leietiden, vil det gjerne være nærliggende for utleieren å ønske å heve leieavtalen. Det er imidlertid ikke upraktisk at brudd på forbrukerens plikter også kan føre til et økonomisk tap på utleierens hånd, blant annet ved at tingen blir skadet som følge av forhold på forbrukerens side. Oppdager forbrukeren for eksempel en skade på tingen som må utbedres uten opphold, plikter forbrukeren straks å varsle om dette til utleieren. Forsømmer forbrukeren sin varslingsplikt, og skaden derfor blir mer omfattende, vil det oppstå et tap på utleiers hånd. Også forsømmelse av forbrukerens plikt til å gripe inn ved skade kan påføre utleieren et tap. Departementet antar at det her ikke er så stor forskjell på om det gjelder et kontrollansvar eller et skyldansvar. Terskelen for at forbrukeren blir erstatningsansvarlig etter skyldansvaret, vil likevel trolig ligge noe høyere, blant annet fordi forbrukeren ved et skyldansvar kan påberope seg subjektive unnskyldningsgrunner som han eller hun ikke vil kunne høres med under kontrollansvaret.

I tillegg til de mer konkrete omsorgspliktene som er beskrevet over, er forbrukeren også pålagt en generell plikt til å behandle tingen med tilbørlig aktsomhet. Påføres utleieren et tap som følge av at forbrukeren bryter sin aktsomhetsplikt, blir spørsmålet hva som skal til for at forbrukeren blir erstatningsansvarlig. Kontraktsbruddet her er bruddet på aktsomhetsplikten. Det er altså ikke tilstrekkelig at tingen har blitt skadet. Hva som er en aktsom opptreden, inneholder subjektive vurderingsmomenter. Når vurderingen av om forbrukeren er i kontraktsbrudd, inneholder subjektive vurderingsmomenter, har det neppe så stor betydning om vurderingen av om forbrukeren er erstatningsansvarlig, tar utgangspunkt i en kontrollansvarsregel eller en skyldansvarsregel.

Dersom tingen blir skadet mens den er i forbrukerens besittelse, følger det av alminnelige bevisbyrderegler at det er den skadelidte, utleieren, som har bevisbyrden for at skaden skyldes feil eller forsømmelse fra forbrukerens side. Det kan trolig by på vanskeligheter for utleieren å sannsynliggjøre at skaden skyldes uaktsomhet fra forbrukerens side og ikke andre årsaker så lenge tingen er i forbrukerens besittelse. Dersom ansvarsgrunnlaget for forbrukerens erstatningsansvar skal baseres på et skyldansvar, bør det vurderes om det skal gjelde en regel om omvendt bevisbyrde for skader som tingen blir påført mens den er i forbrukerens besittelse. En slik løsning ble opprinnelig foreslått av husleielovutvalget i NOU 1993: 4 s. 63, men ble ikke fulgt opp av departementet, se Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s. 68.

Forbrukeren er også pålagt å levere tingen tilbake ved leieforholdets opphør. For utleierens virksomhet vil det være avgjørende at forbrukeren oppfyller denne plikten, og departementet antar at kontrollansvaret som ansvarsgrunnlag her vil være egnet til å skape et nødvendig oppfyllelsespress overfor forbrukeren. Samtidig legger departementet til grunn at hensynet til forbrukeren er tilstrekkelig

ivaretatt ved at det i § 27 femte ledd er gjort en begrensning i hva forbrukeren kan holdes ansvarlig for, og dermed også hvilke pliktbrudd som kan danne grunnlag for et eventuelt erstatningskrav.

Departementets foreløpige vurdering er at ansvarsgrunnlaget for forbrukerens brudd på sine plikter enten bør være kontrollansvaret eller et skyldansvar kombinert med omvendt bevisbyrde hva gjelder skade på tingen. Departementet foreslår i § 43 første ledd det samme ansvarsgrunnlaget for forbrukeren som for utleieren, med andre ord at det tas utgangspunkt i et kontrollansvar. Departementet ber likevel om høringsinstansenes syn på om dette vil virke urimelig strengt overfor forbrukeren.

Etter lovforslaget er forbrukeren pålagt en særskilt erstatningsplikt ved oppsigelse i bindingstiden. I lovforslaget §§ 26 og 57 foreslås det at forbrukeren ved førtidig oppsigelse plikter å erstatte utleierens tap som følge av den førtidige oppsigelsen. Denne bestemmelsen er ment å gjøre det klart at utleierens tap som følge av oppsigelsen er et tap som kan kreves dekket etter de alminnelige erstatningsreglene i leieloven.

18.5 Forbrukerens ansvar for sine kontraktsmedhjelpere

Som nevnt gjelder det et kontrollansvar for forbrukeren etter for eksempel forbrukerkjøpsloven § 46, jf. § 24, husleieloven § 5-8 og digitalytelsesloven § 38, jf. § 16. Erstatningsansvaret blir også utstrakt til å gjelde tredjepersoner som forbrukeren «har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen», jf. husleieloven § 5-8 annet ledd, eller tredjepersoner som forbrukeren har gitt i «oppdrag helt eller delvis å sette husrommet i stand», jf. § 10-3 fjerde ledd.

Departementet antar at det ikke er upraktisk at også en forbruker kan gjøre bruk av en tredjeperson for å oppfylle plikter etter leieavtalen. Særlig relevant er trolig dette dersom partene har avtalt en mer omfattende vedlikeholdsplikt for forbrukeren enn det som følger av lovens normalregler.

En bestemmelse om dobbelt kontrollansvar vil kunne virke vel strengt overfor forbrukeren. Hvis forbrukeren benytter seg av profesjonelle tredjeparter for å oppfylle sine forpliktelser, vil det kunne virke urimelig om forbrukeren for å gå fri for erstatningsansvar ikke bare skal måtte godtgjøre at det foreligger en hindring utenfor sin kontroll, men også at hindringen lå utenfor kontraktsmedhjelperens kontroll.

Bestemmelser om erstatningsansvar for kontraktsmedhjelpere er, som nevnt, begrunnet i at kontraktsparten ikke skal kunne unndra seg erstatningsansvar ved å sette sine forpliktelser bort til andre. Selv om dette kan være et relevant hensyn også for forbrukernes erstatningsansvar, antar departementet at det foreligger særlige grunner til at forbrukerens ansvar bør være begrenset. Departementet antar for eksempel at forbrukeren, spesielt ved korttidsleie, vil ha mindre kunnskap om tingen som leies, enn hva som er tilfellet ved kjøp. Behovet for å sette bort reparasjon og vedlikehold til andre er derfor trolig stort. Dessuten vil det ofte være i utleierens interesse at forbrukeren benytter seg av profesjonelle tredjeparter.

Grensen mellom hva som faller inn under det alminnelige kontrollansvaret og reglene om dobbelt kontrollansvar, er ikke alltid opplagt. Ofte vil feil og skader som skyldes kontraktsmedhjelpere, være kontraktspartens ansvar uansett fordi valg av kontraktsmedhjelper ligger innenfor kontraktspartens kontrollssfære. Et

alternativ for å begrense forbrukerens ansvar for kontraktsmedhjelpere er dermed å ikke ta inn en særlig bestemmelse om dobbelt kontrollansvar i leielovens erstatningsbestemmelse. Resultatet blir da at forbrukeren blir erstatningsansvarlig for kontraktsbrudd og tap som skyldes en tredjeperson, så lenge dette faller inn under forbrukerens kontrollssfære.

Etter departementets foreløpige vurdering vil dette imidlertid ikke gi en tilstrekkelig begrensning av ansvaret. Det kan virke urimelig hardt om forbrukeren, som en ikke-profesjonell part, skal bli erstatningsansvarlig for en tredjepersons handlinger eller unnlatelser om han eller hun har satt bort reparasjons- eller vedlikeholdsarbeid til en profesjonell tredjeperson, og valget av denne kontraktsmedhjelperen har vært forsvarlig. Det innebærer at dersom loven skal begrense forbrukerens erstatningsansvar for forhold som skyldes tredjepersoner, bør forbrukerens ansvar generelt innsnevres, det vil si også det ansvaret for kontraktsmedhjelpere som kan forankres i forbrukerens eget kontrollansvar etter § 43 første ledd.

Departementet foreslår ut fra dette at forbrukeren bare blir erstatningsansvarlig for tap som skyldes kontraktsmedhjelperes handlinger eller unnlatelser dersom valget av kontraktsmedhjelper har vært uforsvarlig, se § 43 fjerde ledd i lovforslaget. (For en nærmere gjennomgang av ulike alternativer, se Falkanger, Leie av skib, 1969, s. 240 flg.) Departementet antar at bestemmelsen om forbrukerens ansvar for sine kontraktsmedhjelpere bør gjelde både for kontraktsmedhjelpere som forbrukeren har brukt for helt eller delvis å oppfylle sine plikter underveis i leieforholdet, og de kontraktsmedhjelperne som forbrukeren har brukt for å sette tingen i stand i forbindelse med tilbakelevering. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om en slik løsning anses rimelig.

For å ivareta hensynet til utleieren kan en slik erstatningsbestemmelse kombineres med en bestemmelse som åpner for at partene kan avtale at utleieren skal godkjenne en eventuell tredjeperson som forbrukeren bruker til å oppfylle sine vedlikeholdsplikter. Et forslag til en slik bestemmelse er inntatt i lovforslaget § 16 fjerde ledd. Forslaget er foreløpig utformet slik at det bare er der det avtales at forbrukeren skal ha et mer omfattende vedlikeholdsansvar enn det som følger av lovens normalordning, at det kan avtales at valg av medhjelper skal godkjennes av utleieren. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om adgangen til å avtale at utleieren skal godkjenne forbrukerens kontraktsmedhjelpere, bør utvides til å gjelde alle tredjepersoner forbrukeren benytter seg av for å oppfylle sine plikter etter loven eller avtalen. Ulempen ved en mer vidtgående adgang til å avtale dette er at det vil kunne pålegge forbrukeren en urimelig byrde som ikke står i forhold til utleierens kontrollbehov.

I tillegg foreslås det en regel om at utleieren kan tre inn i forbrukerens krav mot forbrukerens kontraktsmedhjelper eller kreve erstatning for sitt tap så langt forbrukeren har fått dekket et tilsvarende krav fra sin kontraktsmedhjelper, se § 43 fjerde ledd annet punktum.

18.6 Erstatningens omfang

Det alminnelige erstatningsrettslige utgangspunktet er at det skal ytes full erstatning for tap som skyldes kontraktsbruddet. Dette forstås slik at den skadelidende parten skal stilles i samme økonomiske stilling som om motparten hadde foretatt riktig oppfyllelse av kontrakten, jf. Ot.prp. nr. 80 (1986–87) s. 120.

I forbrukerkjøpsloven kommer dette til uttrykk i § 52 første ledd, hvor det fremgår at erstatning for kontraktsbrudd fra den ene partens side «skal svare til det økonomiske tapet, herunder utlegg, prisforskjell og tapt fortjeneste, som den annen part er påført ved kontraktsbruddet».

Etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper gjelder det også et adekvansforbehold. I kjøpsloven § 52 første ledd kommer dette til uttrykk ved at det bare er tap «som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av kontraktsbruddet» som kan kreves dekket. Utgangspunktet om full erstatning modifiseres også av regler om lemping og skadelidtes tapsbegrensningsplikt. Disse reglene må anses som et utslag av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper og bør inntas også i leieloven, se lovforslaget § 50.

I tillegg modifiseres utgangspunktet om full erstatning av bestemmelser som skiller mellom tapsposter. Etter blant annet kjøpsloven og husleieloven skilles det mellom direkte og indirekte tap. Ansvarsgrunnlaget har betydning for hvilke tap som kan kreves dekket. Etter kontrollansvaret er utgangspunktet at det bare er de direkte tapene som kan kreves dekket, mens også de indirekte tapene kan kreves dekket dersom det gjelder et skyldansvar eller tilsikringsansvar.

Skillet mellom direkte og indirekte tap ble introdusert ved vedtakelsen av kjøpsloven 1988. Begrunnelsen for skillet var at kontrollansvaret ble innført som et generelt ansvarsgrunnlag i kjøpsloven, og det var derfor ønskelig å begrense omfanget av erstatningen til direkte tap for å kompensere for et strengere ansvarsgrunnlag, se Gjendemsjø, Indirekte tap, Tidsskrift for rettsvitenskap 2021 s. 379–380. De indirekte tapene som man ønsket å avgrense mot, var tap som i stor grad beror på individuelle forhold på den ene partens side, og som parten selv har best forutsetninger for å ta høyde for og forsikre seg mot, jf. Gjendemsjø 2021 s. 381.

I kjøpsloven er de indirekte tapene positivt angitt i § 67 annet ledd. Som indirekte tap regnes tap som skyldes driftsavbrudd, avsavnstap, tapt fortjeneste (på nærmere vilkår) og tap som følge av skade på annet enn salgstingen selv og gjenstander som den brukes til fremstilling av, eller som har nær og direkte sammenheng med dens forutsatte bruk. Etter § 67 tredje ledd er det presisert hvilke tap som likevel ikke regnes som indirekte tap, og som derfor er direkte tap. Dette gjelder kostnader ved vanlige tiltak som kompenserer for at salgstingen er forsinket eller har mangler, kostnader ved tiltak som begrenser annet tap enn det som annet ledd omfatter, og «erstatning utbetalt til en forbruker etter reglene i forbrukerkjøpsloven § 34».

I husleieloven er de indirekte tapene opplistet i § 2-14 annet ledd. De indirekte tapene er driftsavbrudd, tapt fortjeneste, men bare så langt leieren uten rimelig grunn lar være å leie annet husrom eller treffe andre tiltak for å unngå eller minske tapet, og tap som følge av tingskade.

En annen løsning er blant annet valgt i forbrukerkjøpsloven. Loven skiller ikke mellom direkte og indirekte tap, og alt påregnelig tap kan i prinsippet kreves dekket, med mindre det er positivt unntatt. Etter forbrukerkjøpsloven § 52 annet ledd omfatter ikke erstatningsansvaret personskader og tap i forbrukerens næringsvirksomhet. Etter håndverkertjenesteloven avgrenses også tjenesteyterens erstatningsansvar mot tap i ervervsvirksomhet, jf. § 30 fjerde ledd.

Spørsmålet er da om forbrukerkjøpslovens, kjøpslovens, håndverkertjenestelovens eller husleielovens regler alene gir en tilfredsstillende modell for erstatningens omfang ved leie av ting. Etter husleieloven kan leieren også være en næringsdrivende, mens leieren i forslaget til leielov kun er forbruker. Riktignok omfatter forbrukerdefinisjonen i lovforslaget også personer som ikke hovedsakelig opptrer i næringsvirksomhet, slik at også noe næringstap kan oppstå på forbrukerens hånd. Departementet antar likevel at behovet for at forbrukeren skal få dekket næringstap, er vesentlig mindre enn etter for eksempel husleieloven, og at forbrukerkjøpslovens løsning derfor kan tjene som en bedre modell for utleierens erstatningsansvar. På den måten kompenserer også erstatningsutmålingen for at loven pålegger utleieren relativt omfattende plikter, og for at utleieren er pålagt et strengt kontrollansvar.

Etter forbrukerkjøpsloven vil det potensielle omfanget av forbrukerens erstatningsansvar være begrenset sammenliknet med hva som kan være tilfellet etter dette lovforslaget, hvor forbrukeren er foreslått pålagt en rekke plikter som potensielt kan føre til et ikke ubetydelig erstatningsansvar. Dette gjelder for eksempel forbrukerens plikter ved tilbakelevering. Dette tilsier at det er et større behov for å avgrense de mer fjerntliggende næringstapene på utleierens hånd som forbrukeren kan bli erstatningsansvarlig for.

Departementet foreslår derfor at leielovens bestemmelser om erstatningens omfang til en viss grad skiller mellom utleierens erstatningsansvar og forbrukerens erstatningsansvar.

Når det gjelder *utleierens erstatningsansvar* for tap forbrukeren lider som følge av kontraktsbruddet, antar departementet at det kan være hensiktsmessig å ta utgangspunkt i forbrukerkjøpslovens og håndverkertjenestelovens modeller. Det innebærer at utleierens erstatningsansvar som utgangspunkt skal svare til det økonomiske tapet forbrukeren har hatt som følge av kontraktsbruddet, jf. forbrukerkjøpsloven § 52 første ledd og håndverkertjenesteloven § 30 første ledd. Det foreslås samtidig at erstatningen ikke omfatter tap som følge av personskade og tap i forbrukerens næringsvirksomhet, jf. forbrukerkjøpsloven § 52 annet ledd, se også håndverkertjenesteloven § 30 fjerde ledd.

Departementets forslag går ut på at disse reglene kan gjelde generelt, både for utleierens og forbrukerens erstatningsansvar. De er derfor inntatt som fellesregler i § 48 første og tredje ledd. Som det fremgår under, foreslås det i tillegg enkelte ytterligere avgrensinger av forbrukerens erstatningsansvar.

Etter forbrukerkjøpsloven § 34 første ledd omfatter selgerens erstatningsansvar for tap som følger av en mangel, foruten skade på salgstingen selv, skader på gjenstander som salgstingen brukes til fremstilling av, og gjenstander som har nær og direkte sammenheng med salgstingens forutsatte bruk. For andre produktskader følger det av annet ledd at forbrukeren kan kreve erstatning med mindre selgeren godtgjør at tapet ikke skyldes feil eller forsømmelse på selgerens side. En liknende bestemmelse er inntatt i håndverkertjenesteloven § 28 tredje ledd, som går ut på følgende:

> «For skade på annet enn den ting eller eiendomsdel tjenesten gjelder eller på annet enn noe som har nær og direkte sammenheng med det tingen eller eiendomsdelen forutsettes brukt til, kan forbrukeren kreve erstatning med mindre tjenesteyteren godtgjør at tapet ikke skyldes feil eller forsømmelse på tjenesteyterens side.»

Departementet antar det kan være behov for å oppstille en annen ansvarsterskel enn kontrollansvaret for utleierens erstatningsansvar for mer fjerntliggende produktskader etter mal av håndverkertjenesteloven § 28 tredje ledd. På den måten blir utleierens ansvar for mer upåregnelige skadefølger ikke for strengt. I og med at det foreslås at utleierens ansvar her er begrenset til et skyldansvar, foreslås denne særregelen inntatt i lovforslaget § 36 fjerde ledd om utleierens erstatningsansvar som en begrensning i utleierens kontrollansvar.

Når det gjelder *forbrukerens erstatningsansvar,* antar departementet at det er behov for en avgrensning, og da særlig som følge av at kontrollansvaret er et strengt ansvar. Når utleierens erstatningsansvar generelt er avgrenset mot tap i forbrukerens næring, er det av hensynet til balanse mellom partenes rettigheter og plikter behov for avgrensninger også i forbrukerens erstatningsansvar.

Forbrukerens erstatningsansvar kan avgrenses på forskjellige måter. Et alternativ er å positivt definere hvilke tap utleieren kan kreve dekket. Risikoen ved en slik fremgangsmåte er at legitime tap på utleierens hånd som det på forhånd er vanskelig å forutse, kan bli unntatt fra dekningen. Dette kan fremstå urimelig og i ytterste konsekvens gjøre det mindre attraktivt å drive utleievirksomhet.

Et annet alternativ er å begrense erstatningens omfang ved å bygge på det tradisjonelle skillet mellom direkte og indirekte tap. Departementets foreløpige forslag er en avgrensning som bygger på skillet mellom direkte og indirekte tap i kjøpsloven § 67 annet ledd. Departementet foreslår videre at de tapene som loven definerer som indirekte, bare kan kreves dekket ved feil eller forsømmelse fra forbrukerens side.

Departementet antar at det her er hensiktsmessig å ta utgangspunkt i definisjonene av indirekte tap som blant annet er gitt i kjøpsloven § 67 annet ledd. Det vil være en fordel om man kan bygge på en avgrensning som allerede er kjent. Departementet kan heller ikke se at det gjør seg gjeldende særlige hensyn som tilsier at det bør tas utgangspunkt i en annen kategorisering for leieavtaler. Departementet ber likevel om høringsinstansenes syn på om kategoriseringen er treffende.

Forslaget innebærer at med mindre tapet skyldes feil eller forsømmelse fra forbrukerens side, kan utleieren ikke kreve dekket tap som følge av minsket eller bortfalt produksjon eller omsetning (driftsavbrudd) eller tap som følge av at tingen ikke kan nyttiggjøres som forutsatt (avsavn). Utleieren kan heller ikke kreve dekket tapt fortjeneste som følge av at kontrakt med en tredjeperson faller bort eller ikke blir riktig oppfylt, i den utstrekning utleieren uten rimelig grunn lar være å foreta en dekningstransaksjon eller treffe andre tiltak for å unngå eller minske tapet.

Etter kjøpsloven § 67 annet ledd bokstav d er også «tap som følge av skade på annet enn salgstingen selv og gjenstander som den brukes til framstilling av eller som har nær og direkte sammenheng med dens forutsatte bruk», definert som et indirekte tap. Departementet stiller spørsmål ved om dette er en relevant tapskategori for forbrukerens erstatningsansvar etter leieloven. Foreløpig går forslaget ut på at denne tapsposten ikke tas med i lovforslaget.

I kjøpsloven § 67 tredje ledd er det angitt tre tapskategorier som likevel ikke skal regnes som indirekte tap, og som derfor er direkte tap. Dette er kostnader ved vanlige tiltak som kompenserer for at salgstingen er forsinket eller har mangler

(alternativ a), kostnader ved tiltak som begrenser annet tap enn det som annet ledd omfatter (alternativ b), eller erstatning utbetalt til en forbrukerkjøper etter reglene i forbrukerkjøpsloven § 34 (alternativ c). Departementet foreslår at det i leieloven inntas en avgrensning av de indirekte tapene som tilsvarer kjøpslovens alternativ a og b, men med en ordlyd tilpasset det forholdet at leielovens bestemmelse gjelder leierens (forbrukerens) erstatningsansvar, ikke selgerens.

De nevnte avgrensningene av forbrukerens erstatningsansvar er inntatt i § 49 i lovforslaget. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om den valgte løsningen er treffende, og om det er nødvendig å foreta en avgrensning av de indirekte tapene etter modell av kjøpsloven.

18.7 Erstatning for ikke-økonomisk tap

Forbrukerkjøpsloven inneholder i dag en egen bestemmelse om erstatning for ikke-økonomisk tap, såkalt ulempeerstatning, jf. forbrukerkjøpsloven § 33 tredje ledd. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er at departementet, ved gjennomføringen av forbrukerkjøpsdirektivet av 2019, kom til at direktivet krevde at bestemmelsen om prisavslag skulle være en ren prisreduksjonsregel. Tidligere kunne prisavslag etter forbrukerkjøpsloven § 31 annet ledd settes lik mangelens betydning for forbrukeren, dersom det forelå særlige grunner. Både prisavslagsbestemmelsen og nå erstatningsbestemmelsen bygger på et synspunkt om at forbrukeren kan bli påført ulemper som ikke alltid lar seg fastsette til en økonomisk verdi, men som likevel har en realitet for forbrukeren. I digitalytelsesloven § 48 annet ledd er det også inntatt en bestemmelse om ulempeerstatning. De hensyn som begrunner en bestemmelse om ulempeerstatning i forbrukerkjøpsloven og digitalytelsesloven, synes også å gjøre seg gjeldende ved leie av ting. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om leieloven bør inneholde en bestemmelse om at konkrete ulemper som forbrukeren påføres ved utleierens kontraktsbrudd, skal kunne kompenseres, enten gjennom en mer subjektiv prisavslagsbestemmelse eller en bestemmelse om ulempeerstatning. Departementets foreløpige vurdering er at dersom loven skal åpne for kompensasjon av konkrete ulemper forbrukeren påføres, bør dette gjøres gjennom erstatningsreglene heller enn gjennom reglene om prisavslag. På den måten sikres en mest mulig ensartet rettstilstand for ulike forbrukerkontrakter.

Departementets forslag går etter dette ut på at det inntas en bestemmelse i leieloven tilsvarende digitalytelseslovens bestemmelse, og at det legges opp til at bestemmelsene praktiseres på samme måte. Det vises til § 48 annet ledd i lovforslaget. Om den nærmere forståelsen av bestemmelsen vises det til Prop. 66 LS (2021–2022) s. 104 flg. og s. 125.

18.8 Verdiforskjell ved dekningstransaksjon

Både kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven har bestemmelser om beregning av prisforskjell dersom kjøpet heves og kjøperen foretar dekningskjøp eller selgeren foretar dekningssalg. I disse tilfellene følger det av forbrukerkjøpsloven § 53 første ledd at kjøpesummen og prisen etter dekningstransaksjonen skal legges til grunn «når prisforskjellen skal regnes ut», se også kjøpsloven § 68. I tillegg følger det av forbrukerkjøpsloven § 53 annet ledd og kjøpsloven § 69 at dersom kjøpet heves uten at det er foretatt en dekningstransaksjon, men det er en gjengs pris for

tingen, skal kjøpesummen og den gjengse prisen på hevingstidspunktet legges til grunn når prisforskjellen skal regnes ut.

Departementet antar at det også etter leieloven er praktisk om loven inneholder en tilsvarende bestemmelse om prisberegning der det foretas en dekningstransaksjon, og at dette tapet kan kreves erstattet.

I modellreglene for leie av løsøre (se punkt 3.2) er det inntatt en særregel for tilfeller hvor leieavtalen heves og det foretas en dekningstransaksjon. Som begrunnelse for bestemmelsen vises det til at bruk av uttrykkene «kjøpesummen» («contract price») og «prisen etter dekningstransaksjonen» («the price of the substitute transaction») kan føre til misforståelser i leieforhold. Grunnen til dette er at leien kan fastsettes som en fastsatt sum per dag, måned eller liknende, mens leietiden kan vare mye lenger enn dette, og i noen tilfeller inngås leieavtalen også på ubestemt tid. Derfor vil ikke en ren sammenlikning av den avtalte leien for henholdsvis leieavtalen og dekningsavtalen gi svar på hva som er det aktuelle tapet. Det pekes på at det i beregningen heller bør tas utgangspunkt i en sammenlikning av verdiene av de to avtalene, jf. Lilleholt mfl., Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code, Lease of Goods, OUP 2008, s. 266. Departementet legger til grunn at dette er en problemstilling som er relevant også for forslaget til leielov. Departementet ber om høringsinstansenes syn på hvordan en beregningsregel om prisforskjell best kan utformes for leieavtaler. Departementets foreløpige forslag er at det tas utgangspunkt i modellovens bestemmelser, se artikkel 4: 105 og artikkel 6: 104 (se punkt 3.2), og at man benytter «verdiforskjell» heller enn «prisforskjell». I tillegg bør ikke dekningstransaksjonen være avgrenset til dekningskjøp eller dekningssalg, men heller omfatte «dekningstransaksjoner» generelt. En bestemmelse om dette er inntatt i § 51 i lovforslaget.

Når det gjelder tilfeller hvor det ikke er foretatt en dekningstransaksjon, antar departementet at det bør tas utgangspunkt i de alminnelige bestemmelsene for beregning av den skadelidtes tap.

18.9 Nedsettelse av erstatningsansvaret ved manglende forsikringsdekning

Departementet antar at utleieren i de fleste tilfeller vil ha tegnet forsikring som dekker skade på eller tap av leietingen. For leieavtaler av lengre varighet kan det heller ikke utelukkes at partene avtaler at forbrukeren skal tegne en forsikring.

Departementet har vurdert om loven bør inneholde bestemmelser om forsikringsplikt, men foreslår ikke regler om dette annet enn for de tilfellene som er nevnt i punkt 11.2 og lovforslaget § 16 tredje ledd. Har en av partene tegnet forsikring som dekker en oppstått skade, vil den skadelidte kunne få dekket tapet gjennom forsikringen. Utgangspunktet er at det er den som har tegnet en forsikring, som også nyter godt av den avtalte forsikringsdekningen. Skal forsikringen også omfatte andre enn rettighetshaveren etter forsikringsavtalen, må dette enten følge av forsikringsavtalelovens regler om medforsikring, se forsikringsavtaleloven § 7-1 tredje ledd, eller følge av forsikringsvilkårene eller særskilt avtale om dette, se forutsetningsvis Bull og Wilhelmsen, Forsikringsrett, 2024, s. 523 og 532.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på om det kan være hensiktsmessig med en særskilt regulering i leieloven av muligheten for nedsettelse av

forbrukerens erstatningsansvar der utleieren ikke har tegnet en forsikring, men burde ha gjort dette. En slik bestemmelse er inntatt i modelloven (se punkt 3.2) artikkel 6: 105 (artikkel 6: 102 i DFCR) hvor det fremgår følgende:

> «I eit forbrukarleigeforhold kan utleigarens krav på skadebot setjast ned så langt tapet er avgrensa av forsikring som omfatter tingen, eller så langt tapet ville ha vore avgrensa av forsikring, i tilfelle der det er rimeleg å vente at utleigaren teiknar slik forsikring.»

(Jf. den norske oversettelsen av modellreglene for leie av løsøre slik den fremgår av Lilleholt mfl., Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code, Lease of Goods, OUP 2008, s. 78.)

Departementet foreslår i § 50 annet ledd en generell lempingsregel etter mal av blant annet kjøpsloven § 70 annet ledd. Betydningen av en eventuell manglende forsikringsdekning kan også ha betydning for om erstatningsansvaret skal lempes etter denne bestemmelsen. I Ot.prp. nr. 80 (1986–87) forutsettes det blant annet at det i vurderingen av om erstatningsansvaret skal lempes, må legges vekt på «foreliggende muligheter til forsikring», se s. 129. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om de hensynene som ligger bak en særskilt bestemmelse om nedsettelse av forbrukerens erstatningsansvar, kan ivaretas av bestemmelsen om lemping, eller om det er behov for en særskilt regulering. Departementet er noe i tvil om en bestemmelse om nedsettelse av erstatningsansvaret ved forsikringsdekning er treffende, men har inntatt en bestemmelse om dette i lovforslaget § 50 tredje ledd etter mal av modelloven artikkel 6: 105.

19 Virkningen av heving for leieavtaler

I et gjensidig bebyrdende kontraktsforhold har begge parter krav på naturaloppfyllelse fra den andre partens side. Utgangspunktet ved heving er at både den gjensidige plikten til å oppfylle og den gjensidige retten til å kreve oppfyllelse opphører, jf. Hagstrøm, Kjøpsrett, 3. utgave ved Bruserud, s. 155. I NOU 1993: 4 er det på s. 28 presisert at heving av en husleieavtale innebærer «dels at leieren fraber seg oppfyllelse fra utleiers side på grunn av misligholdet, dels at han erklærer ikke å ville oppfylle sin plikt til å yte i samsvar med avtalen».

I kjøpsavtaler er utgangspunktet etter blant annet forbrukerkjøpsloven § 49 at det skal skje en restitusjon av ytelsene. Det følger av annet ledd at dersom kjøpet helt eller delvis er oppfylt «fra noen av sidene, kan det mottatte kreves tilbakeført».

Dette vil si at selgeren skal levere tilbake kjøpesummen og kjøperen skal levere tingen tilbake. For ytelser som etter sin art ikke kan tilbakeføres, passer ikke kjøpslovgivingens regler fullt ut.

Realytelsen som leieloven skal regulere, er bruksretten til en ting. Så langt bruken alt er et tilbakelagt stadium, har man å gjøre med en ytelse som i utgangspunktet ikke kan restitueres. I disse tilfellene vil da hovedregelen være at det skal skje heving med virkning for tiden fremover («ex nunc»). Den leien som allerede er betalt, skal derfor som utgangspunkt ikke tilbakeføres, se Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 476. Dette er det utgangspunktet som er lagt til grunn i husleieloven. Om virkningene av heving uttaler husleielovutvalget blant annet følgende i NOU 1993: 4 på s. 116:

> «Hvilke virkninger hevingserklæringen framkaller, og hvordan hevingsoppgjøret rent praktisk skal gjennomføres, vil måtte bero på de konkrete forhold. Utkastet inneholder ingen bestemmelser om det. I både mangels- og forsinkelsestilfellene er utgangspunktet at hevingen bare har virkning for fremtiden, slik at det må betales avtalt leie forså vidt angår tidsrommet før hevingserklæringen kommer frem til utleieren.»

I digitalytelsesloven er dette uttrykt slik i § 45 første ledd:

> «Når avtalen er hevet, skal leverandøren betale tilbake mottatt vederlag til forbrukeren. Gjelder avtalen løpende levering over en periode, betaler leverandøren likevel ikke tilbake vederlag for perioder forut for hevingserklæringen der ytelsen var mangelfri.»

I Høyesteretts dom i HR-2025-823-A forutsettes det å følge av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper at der en tilbakeføring av ytelsen ikke er mulig, beror hevingsadgangen på om avtaleparten likevel har rimelig grunn til å heve (avsnitt 50). Videre vises det til at det følger av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper at for heving med tilbakevirkende kraft gjelder det skjerpede krav dersom ytelsen ikke kan restitueres (avsnitt 51). Utgangspunktet er at heving i disse tilfellene er forbeholdt de særlig grove kontraktsbruddene (avsnitt 63).

Fra utgangspunktet om at det ikke skal skje restitusjon med tilbakevirkende kraft, finnes det et unntak blant annet i håndverkertjenesteloven. Det følger av håndverkertjenesteloven § 15 (forsinkelse) og § 26 (mangler) at dersom det er utført en «ikke ubetydelig del av tjenesten, kan forbrukeren bare heve for den delen som står igjen». Det innebærer at forbrukeren må betale vederlag for den delen av tjenesten som allerede er utført. Det følger imidlertid av § 15 annet ledd annet punktum at dersom «formålet med tjenesten blir vesentlig forfeilet […], kan forbrukeren likevel heve hele avtalen». Det innebærer at tjenesteyteren ikke har rett til betaling, jf. § 16 første ledd. I litteraturen er det vist til at bestemmelsen i håndverkertjenesteloven synes å være i samsvar med gjeldende rett på andre kontraktsområder utenfor forbrukertilfellene der det foreligger grov skyld eller et særlig grovt kontraktsbrudd, jf. Hagstrøm, Obligasjonsrett, 3. utgave ved Bruserud mfl., s. 478.

Det antas at utgangspunktet ved hevingen i leieforhold bør være at forbrukeren bare kan heve for den delen av ytelsen som står igjen etter at utleieren har mottatt en hevingserklæring. Var tingen ikke i kontraktsmessig stand før avtalen ble hevet, vil det være nærliggende for forbrukeren å kreve leieavslag for denne perioden. Det kan imidlertid tenkes at forbrukeren har hatt så liten nytte av tingen at det vil virke urimelig at han eller hun skal betale leie (også en eventuelt redusert leie) frem til avtalen blir hevet. Departementet foreslår derfor at loven gir en viss åpning for at forbrukeren kan heve avtalen for hele perioden, og at utleieren da ikke har krav på betaling av leie overhodet. I tråd med de alminnelige kontraktsrettslige utgangspunktene skissert over bør dette forbeholdes mer kvalifiserte tilfeller.

Departementet foreslår i § 34 annet ledd derfor en bestemmelse tilsvarende håndverkertjenestelovens bestemmelser om at dersom formålet med tjenesten (leieavtalen) blir vesentlig forfeilet, kan forbrukeren heve hele avtalen («ex tunc») selv om deler av leieavtalen allerede er oppfylt. Der vilkåret om at formålet med leieavtalen har blitt vesentlig forfeilet, ikke er oppfylt, foreslås det at lovens

utgangspunkt er at hevingen bare har virkning fremover, og at forbrukeren da skal betale leie for den leietiden som allerede har løpt.

Slik departementet ser det, vil en bestemmelse om at forbrukeren kan heve for tidligere bruk av leietingen dersom formålet med leieavtalen har blitt vesentlig forfeilet, først og fremst ha betydning ved brudd på andre plikter etter avtalen eller loven enn forsinkelse. Ved forsinkelse følger det av lovforslaget § 35 første ledd at dersom tingen ikke blir levert i tide, kan forbrukeren heve dersom utleieren ikke leverer innen en rimelig tilleggsfrist. Er levering på et angitt tidspunkt avgjørende, kan forbrukeren etter annet ledd heve leieavtalen umiddelbart. Det er vanskelig å se at leieavtalen vil være delvis oppfylt i forsinkelsestilfellene, og at det derfor er behov for å skille mellom heving der deler av leieavtalen er oppfylt, og der den ikke er det. Det kan imidlertid tenkes tilfeller der tingen består av ulike deler, og at noen deler er forsinket, mens andre er levert rettidig. Da kunne man sett for seg at dette ble bedømt som en delvis forsinkelse, og at det var behov for denne inndelingen. Slik departementet ser det, er det likevel nærliggende å betrakte tilfeller der deler av tingen mangler, i hvert fall der utleieren selv mener å ha avsluttet leveringen, som at det foreligger et avvik fra kravene til tingens egenskaper.

Det innebærer at bestemmelsen som regulerer virkningen av brudd på utleierens plikt til å levere en ting i samsvar med de kravene som følger av kapittel 3, er anvendelige i disse tilfellene, og at det derfor i realiteten ikke er behov for å gi bestemmelsen om vesentlig formålsforfeiling anvendelse for tilfeller av forsinket levering av tingen. Departementet peker også på at ved forsinkelse har forbrukeren krav på avslag i leie. Leien skal beregnes slik at det ikke skal betales leie i den tiden forsinkelsen varer. I realiteten innebærer dette at forbrukeren hever leieavtalen også med virkning bakover i tid, se tilsvarende NOU 1993: 4 s. 116.

Som det fremgår av lovforslaget, har ikke utleieren bare en plikt til å levere en ting i kontraktsmessig stand. Underveis i leieforholdet plikter utleieren å stille tingen til disposisjon for forbrukeren og holde tingen i kontraktsmessig stand. Manglende oppfyllelse av disse pliktene kan etter departementets syn føre til at formålet med leieavtalen blir vesentlig forfeilet, for eksempel ved at utleieren overhodet ikke overholder sin vedlikeholdsplikt. For å gjøre det klart at også slike kontraktsbrudd kan føre til at forbrukeren kan heve hele avtalen dersom formålet med leieavtalen ellers blir vesentlig forfeilet, foreslås det at bestemmelsen om vesentlig formålsforfeiling utformes slik at forbrukeren kan heve hele leieavtalen dersom formålet med leieavtalen har blitt vesentlig forfeilet som følge av «kontraktsbruddet».

Ved å bruke begrepet «kontraktsbrudd» vil også forsinkelsestilfellene etter ordlyden være omfattet. Departementet antar det er lite praktisk at bestemmelsen får anvendelse ved forsinket levering av hovedytelsen, av de grunner som det er pekt på foran. Bestemmelsen om vesentlig formålsforfeiling er derfor inntatt i paragrafen om heving, se lovforslaget § 34 annet ledd annet punktum. Det vil si brudd på øvrige plikter enn plikten til å levere tingen rettidig. Det kan imidlertid tenkes at utleieren underveis i leieforholdet er forsinket med å oppfylle andre plikter etter leieavtalen, og at disse kontraktsbruddene er mer nærliggende å betegne som en forsinkelse. Ved å bruke begrepet «kontraktsbrudd» vil også disse tilfellene kunne omfattes av bestemmelsen.

Departementet ber om høringsinstansenes syn på hensiktsmessigheten av en slik bestemmelse og om utformingen av den er treffende.

Som nevnt er utgangspunktet ved heving av det skal skje et restitusjonsoppgjør, jf. § 46 i lovforslaget. Når vilkårene for at forbrukeren kan heve hele avtalen er oppfylt, er utgangpunktet derfor at utleieren skal tilbakebetale den leien som forbrukeren har betalt. Utleierens ytelse består i å gi forbrukeren en bruksrett til tingen. I tillegg til å levere tilbake tingen skulle utgangspunktet ved restitusjon da være at forbrukeren også må betale utleieren et rimelig vederlag for den nytten han eller hun har hatt av tingen, sml. forbrukerkjøpsloven § 50 første ledd. Tilsvarende følger det av håndverkertjenesteloven § 16 første ledd at for den delen av tjenesten som ikke kan leveres tilbake, kan tjenesteyteren kreve «rimelig vederlag inntil den verdi dette har for forbrukeren». Når vilkåret for at forbrukeren kan heve leieavtalen, er at formålet med denne har blitt vesentlig forfeilet, vil departementet anta at den nytten forbrukeren har hatt av tingen, vil være begrenset.

Det bemerkes i den forbindelse at forbrukerkjøpslovens bestemmelser om forbrukerens restitusjonsforpliktelse er begrenset til å godskrive selgeren avkastning og gi rimelig vederlag for «vesentlig» nytte, jf. § 50 første ledd. Det er vanskelig å se at forbrukeren vil kunne ha hatt «vesentlig» nytte av tingen når vilkåret for heving er at formålet med leieavtalen har blitt vesentlig forfeilet. Det kan likevel ikke utelukkes at forbrukeren kan ha hatt noe nytte av tingen dersom tingen, selv om den ikke kunne brukes til det opprinnelige formålet, kunne brukes til andre formål. Et alternativ er at loven bygger på håndverkertjenestelovens løsning, og at utleieren kan kreve dekket et rimelig vederlag for den nytten forbrukeren har hatt av tingen.

Departementets foreløpige forslag er at det i leieloven ikke tas inn noen bestemmelse om at forbrukeren ved full heving må betale vederlag til utleieren for den nytten forbrukeren har hatt av tingen i leietiden.

I de tilfellene forbrukeren bare kan heve med virkning for tiden fremover, vil forbrukeren fortsatt kunne kreve avslag i leie i tiden forut for hevingserklæringen. Departementet foreslår at det for disse tilfellene presiseres i lovteksten at bestemmelsen om virkningen av heving ikke er ment å innebære begrensninger i forbrukerens rett til å kreve avslag i leien for tiden forut for hevingstidspunktet, jf. lovforslaget § 46 annet ledd annet punktum.

Utgangspunktene som er nevnt foran, gjelder der det er forbrukeren som hever avtalen. Departementet foreslår i § 41 at også utleieren kan heve leieavtalen dersom forbrukerens kontraktsbrudd er vesentlig. Departementet foreslår imidlertid at utleierens hevingsadgang skal være begrenset til den gjenstående delen av leieavtalen, og at utleieren derfor ikke kan heve for den delen av leieavtalen som allerede er oppfylt på hevingstidspunket. Departementet viser til at denne løsningen er i samsvar med løsningen etter håndverkertjenesteloven § 43.

Etter håndverkertjenesteloven § 16 tredje ledd skal utleieren betale rente av vederlaget som tilbakebetales. Plikten til å betale rente løper fra den dagen utleieren mottok betalingen. Plikten til å betale forsinkelsesrente følger allerede av forsinkelsesrentelovens regler. Den selvstendige betydningen av bestemmelsen er altså at plikten til å betale rente løper fra betalingsdagen, jf. Ot.prp. nr. 29 (1988–89) s. 82. I og med at det foreslås at forbrukeren ikke skal betale rimelig vederlag for den nytten forbrukeren har hatt av tingen, antar departementet at det av hensyn

til balanse i hevingsoppgjøret ikke vil være rimelig å kreve at utleieren skal betale rente utover det som allerede følger av forsinkelsesrentelovens regler. Blir regelen derimot at forbrukeren skal betale et rimelig vederlag, vil det være mer nærliggende at dette speiles i en rentebetalingsplikt for utleieren, regnet fra den dagen utleieren mottok betalingen. Departementet ber om høringsinstansenes syn på hvilken løsning som anses mest treffende, og som i størst mulig grad kan bidra til effektive og praktiske hevingsoppgjør.

20 Partsskifte

20.1 Innledning

I et leieforhold, og særlig hvis det er av noe lengre varighet, er det ikke upraktisk at enten utleieren eller forbrukeren på et tidspunkt ønsker å overdra sine rettigheter og plikter etter leieavtalen til en tredjeperson.

Utgangspunktet etter alminnelige kontraktsrettslige prinsipper er at kreditorposisjonen fritt kan overdras til andre, mens debitorposisjonen ikke kan det. For at plikter etter avtalen skal kunne overføres til en tredjeperson, er utgangspunktet at dette krever samtykke eller annet rettsgrunnlag. I en leieavtale, som er et gjensidig bebyrdende kontraktsforhold, vil utleieren være kreditor for forbrukerens plikter, slik som plikten til å betale leie. Utleieren vil imidlertid også være debitor for forbrukerens krav, for eksempel krav på retting eller andre misligholdsbeføyelser eller krav på vedlikehold. Tilsvarende vil forbrukeren også ha en rolle som både debitor og kreditor, jf. NOU 1993: 4 s. 71 flg.

20.2 Leierskifte (forbrukeren)

Utgangspunktet etter husleieloven er at leieren ikke kan overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse, jf. husleieloven § 8-1.

Som begrunnelse er det i forarbeidene vist til at leieren, ved å overføre bruksretten til andre, vil gå fri fra ansvaret om å oppfylle kontrakten når leierskiftet er gjennomført, og at det er grunn til å begrense leierens mulighet til å sette en ny skyldner i sitt sted uten at kreditor har samtykket, jf. NOU 1993: 4 s. 70. Departementet antar at tilsvarende hensyn gjør seg gjeldende også ved leie av ting. Det foreslås i § 53 første ledd et utgangspunkt om at forbrukeren ikke kan overføre rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten at utleieren har samtykket.

Husleieloven inneholder noen særhjemler som gir leieren rett til å overføre bruksretten til andre, uten utleierens samtykke. Husleieloven §§ 8-2 og 8-3 regulerer hvem som har rett til å tre inn i husleieavtalen ved leierens død eller ved samlivsbrudd. Ved leie av bolig er det særlige sosiale vernehensyn som gjør seg gjeldende, og som begrunner en rett for visse personer til å tre inn i husleieavtalen.

De samme hensynene gjør seg ikke gjeldende på samme måte ved leie av ting, og departementets foreløpige forslag er at det i loven ikke inntas noen særlige hjemler for at andre personer skal kunne tre inn i leieavtalen uten samtykke fra utleieren.

Ved langtidsleie, slik som ved leiefinansiering (leasing), hvor det er inngått avtale om bindingstid, vil førtidig oppsigelse innebære en økonomisk forpliktelse for forbrukeren. Dersom forbrukeren dør før bindingstiden er ute, er spørsmålet om

arvingene bør kunne tre inn i avtalen om leiefinansiering i forbrukerens sted, om dødsfallet skal betraktes som en oppsigelse, eller om dødsfallet skal føre til at partenes rettigheter og plikter etter leieavtalen faller bort, også forbrukerens resterende økonomiske plikter.

Departementet ser det foreløpig slik at forbrukerens dødsfall er en omstendighet som bør kunne føre til at leieavtalen faller bort. En bestemmelse om rett til å si opp leieavtalen ved forbrukerens død er inntatt i § 53 annet ledd i lovforslaget. Departementet ser at dette kan medføre en risiko for økonomisk tap hos utleieren, men dette er samtidig en kostnad som utleieren vil ha mulighet til å kunne pulverisere.

Selv om det i loven inntas et generelt krav om at utleieren må samtykke til at leierettigheter og plikter overføres til andre, kan man se for seg at det settes vilkår for utleierens samtykkekompetanse. Departementet peker i den forbindelse på at forbrukeren i mange tilfeller trolig vil kunne ha behov for å kunne si seg løs fra avtalen. Dersom det finnes en tredjeperson som er villig til å overta plikter eller rettigheter etter leieavtalen, vil det kunne virke urimelig overfor forbrukeren om leieavtalens rettigheter og plikter likevel ikke skal kunne overføres. For utleieren vil det imidlertid være avgjørende at den personen som skal overta leieavtalens rettigheter eller plikter, vil være i stand til å ivareta disse, for eksempel at en eventuell ny leier har økonomi til å betale den løpende leien. De kryssende hensynene som her gjør seg gjeldende, kan løses ved at det til utgangspunktet om at utleieren må samtykke til en overføring av leieretten, tilføyes et krav om at utleieren må ha saklig grunn for eventuelt å nekte samtykke. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om det bør inntas en slik bestemmelse, eller om utleieren i stedet bør stå fritt til å nekte å gi samtykke.

Husleieloven § 8-5 har egne regler om gjennomføring av leierskifte der leierskifte krever godkjenning fra utleieren. Etter første ledd er utgangspunktet at leieretten overføres fra det tidspunktet melding om godkjenning kommer fra utleieren, med mindre et senere tidspunkt er oppgitt i søknaden. Det er også egne regler for når leieretten anses overført der leierskiftet godkjennes ved utleierens passivitet, se § 8-4 tredje ledd.

Husleieloven § 8-5 annet ledd har også regler om hvem som hefter for krav som springer ut av leieforholdet. Tredje ledd bestemmer at utleieren som hovedregel ikke kan gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende mot den nye leieren på grunnlag av mislighold fra den tidligere leierens side.

Departementet er usikker på om det er nødvendig med en nærmere spesifisering av reglene for gjennomføring av leierskifte etter mal fra husleieloven § 8-5. Et forslag til en slik bestemmelse er foreløpig ikke inntatt i lovforslaget.

20.3 Eierskifte (utleieren)

Når det gjelder eierskifte, antar departementet at utleieren, i samsvar med alminnelige kontraktsrettslige prinsipper, fritt bør kunne overføre sine rettigheter etter avtalen til andre, se § 52 første ledd i lovforslaget. I forarbeidene til husleieloven pekes det på at det i samsvar med alminnelige kontraktsrettslige prinsipper heller ikke er noe i veien for at utleieren kan overføre kreditorposisjonen til andre, men at det er mer usikkert om utleieren kan overføre ansvaret for mangelfull oppfyllelse av ansvaret etter leieavtalen til andre. Det

understrekes at utleieren i den forbindelse vil stå i en debitorposisjon overfor leieren, og at det for leieren vil være av stor betydning hvem som er skyldner etter avtalen, jf. NOU 1993: 4 s. 74. De samme utgangspunktene gjør seg gjeldende ved leie av ting.

Slik departementet ser det, kan utleierens behov for å overføre eierposisjonen til andre, og forbrukerens behov for å ha kontroll på hvem som skal ivareta utleierens plikter etter avtalen, ivaretas ved at utleieren gis rett til å overføre rettigheter og plikter etter leieavtalen ved eierskifte, samtidig som at den opprinnelige utleieren har et sekundæransvar for avtalepliktene.

En slik løsning følger blant annet av modellovens regler (se punkt 3.2), jf. artikkel 7: 101, se Lilleholt mfl., Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code, Lease of Goods, OUP 2008, s.79. Her er utgangspunktet at dersom tingen skifter eier, trer den nye eieren inn som avtalepart dersom leieren har tingen i sin besittelse på tidspunktet for eierskiftet.

Når det gjelder utleierens plikter etter leieavtalen, er utgangspunktet etter modellovens regler at den tidligere eieren har et subsidiært ansvar for plikter som springer ut av leieavtalen, dersom den nye eieren ikke ivaretar sine plikter.

Også etter husleieloven har den opprinnelige utleieren et ansvar for krav som springer ut av leieavtalen ved eierskiftet, men dette gjelder ikke ubetinget. Husleieloven § 8-6 annet ledd bestemmer:

> «Gir erververens forhold saklig grunn til det, kan leieren kreve at avhenderen er ansvarlig sammen med erververen for riktig oppfyllelse av forpliktelsene etter avtalen, med mindre det stilles betryggende sikkerhet. Leierens krav om at avhenderen skal hefte for oppfyllelsen, må settes fram overfor avhenderen innen seks måneder etter at leieren fikk eller burde ha fått kjennskap til eierskiftet.»

Muligheten for å holde den opprinnelige utleieren ansvarlig er altså betinget av saklig grunn og forutsetter at det ikke stilles betryggende sikkerhet. I tillegg må leieren aktivt kreve at utleieren skal hefte. Husleielovens regel gir et svakere vern enn det som følger av modellovens regler.

Departementet ber om høringsinstansenes innspill til hvilken modell som er å foretrekke. For å unngå at forbrukeren ender opp med en dårligere ivaretakelse av sine rettigheter ved eierskifte foreslår departementet at en regel tilsvarende modelloven artikkel 7: 101 tas inn i leieloven, se lovforslaget § 52 annet ledd.

20.4 Kort om fremleie

Fremleie handler om de situasjonene der forbrukeren (leieren) overlater den retten som følger av leieavtalen, til andre, men slik at leieren fortsatt er i et avtaleforhold med utleieren. Fremleieretten er altså en rett som er avledet av hovedleieavtalen som forbrukeren har med utleieren. Den som fremleier, har som utgangspunkt ikke noen avtale med utleieren, jf. NOU 1993: 4 s. 67. Retten til fremleie er regulert i husleieloven §§ 7-2 til 7-6. Utgangspunktet for fremleieretten følger av § 7-2, hvor det fremgår at leieren ikke har rett til fremleie uten samtykke fra utleieren, med mindre noe annet følger av avtale eller annen lovbestemmelse. Adgangen til fremleie og eventuelle begrensninger i en slik rett etter leieloven er foreslått regulert i § 15 annet ledd annet punktum, som en del av reguleringen av forbrukerens adgang til å overlate bruken av tingen til andre. Det vises til punkt 11.1.

21 Særlige regler for avtaler om leiefinansiering til forbrukere (forbrukerleasing)

21.1 Innledning

«Leasing» er som nevnt i punkt 4.2 ikke et klart definert begrep med et klart fastlagt innhold, selv om det finnes enkelte lover som bruker begrepet, eller som inneholder nærmere definisjoner av begrepet innenfor det rettsområdet loven regulerer. For eksempel definerer merverdiavgiftsloven § 6-8 annet ledd tredje punktum «leasing» som «utleie av personkjøretøy hvor leieperioden etter skriftlig avtale er minst 30 dager».

Avtaler om forbrukerleasing er leieavtaler i den forstand at avtalen går ut på å gi forbrukeren en eksklusiv bruksrett til en ting mot at det betales et vederlag, jf. lovforslaget § 1. Samtidig har avtalene likhetstrekk med kredittavtaler ved at leasingselskapet normalt ikke har noen befatning med tingen, men finansierer bruksretten ved at det kjøper tingen fra en leverandør for så å leie den ut til forbrukeren.

Som nevnt i punkt 4.2 fremstår ulike avtaler om restverdileasing som de mest vanlige leasingavtalene som inngås med forbrukere. Restverdileasingavtalene kjennetegnes ved at det normalt foreligger en trepartskonstruksjon: Leasingselskapet kjøper en ting fra en leverandør valgt av forbrukeren, og tingen er kjøpt etter forbrukerens spesifikasjoner. Tingen leies så ut til forbrukeren. Den avtalte leien skal dekke en ikke uvesentlig del av beløpet som leasingselskapet har investert i tingen. Disse karakteristikaene ved leasingavtaler, herunder avtaler om restverdileasing, skiller leasingavtalene fra ordinære leieavtaler. På grunn av den beskrevne trepartskonstruksjonen kan det anføres at leasingavtalene ikke helt passer inn i lovforslagets alminnelige system, og at det er behov for å gi enkelte særregler for avtaler som har de karakteristikaene som er beskrevet foran.

Leasingselskapenes rolle som en i hovedsak finansierende part gir seg utslag i leasingavtalenes risikofordeling mellom leasinggiveren (utleieren) og leasingtakeren (forbrukeren). For eksempel synes utgangspunktet å være at forbrukeren overtar risikoen for tingen etter at den er levert. Blant annet synes det å være fast praksis at forbrukeren overtar risikoen for tap eller skade på tingen som oppstår etter levering. Dette skiller leasingavtalenes regulering fra hva departementet har lagt til grunn at følger av alminnelige leierettslige prinsipper, hvor utgangspunktet er at utleieren har ansvaret for at tingen er i kontraktsmessig stand gjennom hele leietiden, se nærmere om dette i punkt 11.1. Leasingselskapets finansierende rolle viser seg også ved at leasingavtalens bestemmelser om leiepris ofte består av en variabel komponent i form av renter i tillegg til at det ikke er uvanlig at det avtales at forbrukeren skal betale et innskudd ved leasingperiodens start, ofte på mellom ti og tyve prosent av tingens anskaffelsesverdi.

Departementet antar at dersom avtaler om leiefinansiering (forbrukerleasing) skulle bli underlagt lovforslagets alminnelige regler om utleie, ville det gjort det vanskelig for leasingselskapene å drive ordinær leasingvirksomhet. Et alternativ kunne være å unnta disse avtalene fra leielovens virkeområde. Departementet viser imidlertid her til at Forbrukerrådet og Forbrukertilsynet ved flere anledninger har oppfordret til at leasingavtaler reguleres nærmere. I forarbeidene til finansavtaleloven, Prop. 92 LS (2019-2020) s. 367, gis det uttrykk for at

departementet etter oppfordring fra Forbrukertilsynet og Forbrukerrådet «senere [vil] vurdere behovet for en regulering av vilkår i tilknytning til leiefinansiering, eksempelvis ved privatleasing av bil». Det fremgår videre av Forbrukerrådets store privatleasing-guide, slik denne er oppdatert pr. 16. desember 2020, at utfordringene for forbrukerne i leasingmarkedet er betydelige. Hensynet til forbrukerne tilsier etter dette at lovforslaget også omfatter leiefinansiering (forbrukerleasing). Departementet viser dessuten til at Stortingets anmodningsvedtak går ut på at leieloven skal omfatte leasing. På bakgrunn av dette foreslås det at det i stedet for å unnta disse avtalene fra leielovens virkeområde gis enkelte særregler som er tilpasset denne avtaletypen.

Det kan argumenteres for at når det først åpnes for at det skal gis enkelte særregler for leasingavtaler, bør det gis særregler også for andre langvarige leieavtaler. Departementet vil i den forbindelse peke på at det i punkt 11.2 åpnes for at det også for andre langvarige leieavtaler kan gjøres unntak fra lovens hovedregler som til en viss grad vil kunne sammenfalle med enkelte av unntakene som foreslås for leasingavtalene.

Det som likevel skiller leasingavtaler fra ordinære, langvarige leieavtaler, er den nevnte trepartskonstruksjonen. Trepartskonstruksjonen innebærer at leasingselskapenes finansieringsfunksjon blir mer fremtredende enn hva som er tilfellet for ordinære leieavtaler, også de langvarige. Departementet ber likevel om høringsinstansenes syn på om det er tilstrekkelig grunnlag for å gjøre unntak fra lovens alminnelige regler for leasingavtalene, eller om de i stedet bør underlegges samme regulering som øvrige leieavtaler.

Departementets foreløpige vurdering er at det for avtaler om forbrukerleasing gjør seg gjeldende noen særlige hensyn som tilsier at det i loven gis enkelte særregler med et noe annet kontraktsrettslig forbrukervern enn det som følger av lovens alminnelige regler. Departementet foreslår samtidig at avvikene fra det alminnelige «kontraktsrettslige» forbrukervernet veies opp av en styrking av forbrukerens «finansielle» vern og av en utvidelse av den kretsen forbrukeren kan rette sine krav mot ved direktekravsadgang mot leverandøren.

I dagligtalen brukes begrepene «forbrukerleasing» og «privatleasing» for å beskrive den avtaletypen som er beskrevet over. Språklig sett er begrepet «leasing» bare det engelske ordet for «leie». Begrepet er dermed ikke godt egnet som en rettslig klassifisering av de avtaletypene som faller inn under særreglene som foreslås i lovens kapittel 12. Departementet foreslår at en i stedet bruker begrepet «leiefinansiering», som også brukes i finansavtaleloven. De særskilte reglene om leiefinansiering i finansavtaleloven foreslås opphevet som følge av reglene i leieloven, se lovforslaget § 66 nr. 2. Definisjonen av «leiefinansiering» er inntatt i § 54 annet ledd i lovforslaget. Som det fremgår av definisjonens bokstav d, stilles det krav om et finansielt element i avtalen, og det er denne siden av avtalen som «finansiering» i ordet «leiefinansiering» henspiller på.

21.2 Virkeområdet for regler om avtaler om leiefinansiering (definisjoner)

21.2.1 Innledning

Det kan tenkes ulike løsninger for hvordan virkeområdet til et eget kapittel om leiefinansiering skal avgrenses. Et alternativ er å definere virkeområdet ut fra

kumulative vilkår knyttet til disse avtalenes særtrekk i kontraktsrettslig sammenheng, og at det er oppfyllelsen av disse vilkårene som avgjør om en avtale faller inn under virkeområdet til dette kapittelet eller ikke. Et annet alternativ er å avgrense virkeområdet til å gjelde for avtaler som inngås mellom en forbruker og et selskap som har tillatelse eller annen godkjenning etter finansforetaksloven til å drive finansieringsvirksomhet. Fordelen med en slik personell avgrensning er at aktørene som da kan tilby leiefinansiering etter reglene i lovforslaget, er underlagt tilsyn av Finanstilsynet. Krav om tillatelse eller annen godkjenning vil dermed gjøre det lettere å kontrollere og overvåke aktørene i markedet. Et tredje alternativ er at virkeområdet defineres og avgrenses ut fra en kombinasjon av slike materielle og personelle avgrensninger som er beskrevet foran. Lovforslaget er utformet ut fra en slik kombinasjon, se § 54.

Departementet foreslår i tillegg at de næringsdrivende som tilbyr avtaler som faller inn under lovens kapittel om leiefinansiering, underlegges enkelte plikter etter finansavtaleloven. I det følgende vurderes mulige personelle avgrensningskriterier og mulige materielle avgrensningskriterier. Departementet ber om høringsinstansenes syn på hvordan man best kan ramme inn virkeområdet for et eget kapittel om leiefinansiering, herunder om det kan tenkes andre, alternative avgrensninger av kapittelets virkeområde.

21.2.2 Personelle avgrensningskriterier

Det følger av finansforetaksloven § 2-1 første ledd at finansieringsvirksomhet bare kan drives av

> «banker, kredittforetak og finansieringsforetak som etter denne loven har tillatelse til å drive slik virksomhet her i riket, med mindre annet følger av lovgivningen om verdipapirforetak, låneformidlingsforetak, forsikringsformidlingsforetak, forvaltningsselskap for verdipapirfond eller alternative investeringsfond og eiendomsmeglerforetak. Finansieringsvirksomhet kan også drives av utenlandske kredittinstitusjoner som etter denne loven har adgang til å drive slik virksomhet her i riket».

Finansforetakslovens definisjon av finansieringsvirksomhet omfatter blant annet «å yte kreditt og stille garantier for egen regning, herunder finansiell leasing», jf. § 2-1 annet ledd bokstav a. Leasingavtaler er ikke en kreditt- eller garantiavtale som sådan, ettersom leasingselskapene i avtalene sitter igjen med tingen etter tilbakelevering (ved kjøpsplikt foreligger det en finansavtale etter finansavtaleloven). Som beskrevet i punkt 4.2 er det i forarbeidene til finansforetaksloven lagt til grunn at avtaler om finansiell leasing blant annet kjennetegnes ved at det er et trepartsforhold mellom leieren, leasingselskapet og leverandøren. Forarbeidene omtaler dessuten enkelte ytterligere momenter som særpreger disse avtalene. Som det også fremgår av punkt 4.2, er leasingavtaler som inngås med forbrukere, i hovedsak avtaler om restverdileasing. Det vil si at den avtalte leien ikke dekker hele det beløpet som leasingselskapet har investert, slik at det ved endt leietid er forutsatt at tingen skal ha en restverdi som kan utnyttes ved å leie ut tingen videre til andre eller selge den.

Departementet er usikker på om leasingselskaper som tilbyr avtaler om restverdileasing til forbrukere, vil anses for å drive finansieringsvirksomhet etter finansforetaksloven, ettersom avtaler om restverdileasing tilsynelatende ikke oppfyller alle de angitte kriteriene for finansiell leasing i forarbeidene til

finansforetaksloven. Departementet antar imidlertid at de aller fleste leasingselskaper som tilbyr leasingavtaler til forbrukere, herunder avtaler om restverdileasing, i dag har tillatelse eller annen godkjenning etter finansforetaksloven til å drive finansieringsvirksomhet. Dette kan tilsi at kapittelet om leiefinansiering bør avgrenses til de selskapene som har en slik tillatelse eller annen godkjenning etter finansforetaksloven. Etter hva departementet erfarer, opererer enkelte aktører som agent eller mellomledd og samarbeider med finansieringsforetak. Markedsutviklingen internasjonalt tyder på at leiefinansiering fra andre aktører enn finansieringsforetak kan være aktuelt blant annet innen forbrukerelektronikk, hvitevarer og møbler.

Skal det foreslås en begrensning i utleierkretsen, må dette vurderes opp mot EØS-regelverket.

Tjenesteloven, som gjennomfører EU-direktiv 2006/123/EF, gjelder i utgangspunktet for all tjenesteytelse innenfor EØS, med mindre tjenesten er eksplisitt unntatt. Tjenesteloven gjelder blant annet ikke for «finansielle tjenester», jf. § 3 bokstav f, som blant annet omfatter bankvesen, kredittjenester, forsikringstjenester, men som ikke omfatter virksomheter som tilbyr operasjonell leasing, jf. Ot.prp. nr. 70 (2008–2009) s. 132. I EU-domstolens dom C-278/22, som gjaldt spørsmål om leasing av bil etter kroatisk rett utgjorde «finansielle tjenester», fremheves det i avsnitt 54 følgende:

> «Artikel 2, stk. 2, litra b), i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked skal fortolkes således, at tjenesteydelser, der leveres i henhold til en kontrakt om langtidsudlejning af biler, som udlejeren har erhvervet på lejerens anmodning med henblik på at udleje dem til sidstnævnte mod betaling af vederlag, ikke udgør «finansielle tjenesteydelser» som omhandlet i denne bestemmelse, medmindre:
>
> – lejekontrakten indeholder en forpligtelse til at købe køretøjet ved lejeperiodens udløb.
>
> – det vederlag, som lejeren betaler i henhold til denne kontrakt, har til formål at gøre det muligt for udlejeren fuldt ud at afskrive de omkostninger, som sidstnævnte har afholdt i forbindelse med erhvervelsen af køretøjet.
>
> – den nævnte kontrakt indebærer en overførsel af de risici, der er forbundet med køretøjets restværdi ved udløbet af samme kontrakt.»

Avtaler om leiefinansiering, slik de er definert i lovforslaget, er ikke nødvendigvis omfattet av unntaket for «finansielle tjenester» i tjenesteloven § 3, ettersom avtalene ikke må inneholde en kjøpsplikt eller kjøpsopsjon for forbrukeren (sistnevnte som følge av senere endringer i forbrukerkredittdirektivet (EU) 2023/2225), leien ikke nødvendigvis må avskrive utleierens omkostninger fullt ut, eller forbrukeren ikke nødvendigvis må garantere for restverdien.

Ettersom avtaler om leiefinansiering etter dette kan falle inn under tjenestelovens virkeområde, er det nærliggende å vurdere om vilkåret om at utleieren i en avtale om leiefinansiering må være et finansforetak, er et forbudt krav etter tjenesteloven § 9. Etter tjenesteloven § 9 første ledd er det forbudt å gjøre retten til å starte og utøve tjenestevirksomhet betinget av «krav som direkte eller indirekte innebærer forskjellsbehandling på grunnlag av statsborgerskap, bosted eller etableringsstat». Lovforslaget skal gjelde likt og uavhengig av hvor leiefinansieringsforetaket er etablert. Siden det foreslåtte vilkåret gjelder tillatelse etter finansforetaksloven, hvor det er regler for likebehandling av grensekryssende virksomhet fra annen

EØS-stat, legger departementet til grunn at vilkåret ikke er et krav som direkte eller indirekte innebærer forskjellsbehandling. Bestemmelsene i finansforetaksloven sikrer at det tas hensyn til at tjenesteyteren allerede oppfyller krav i en annen EØS-stat der vedkommende tjenesteyter er etablert.

I tillegg til forholdet til tjenesteloven må det vurderes om avgrensningen er en ulovlig restriksjon på etableringsfriheten, jf. EØS-loven § 1 og EØS-avtalen artikkel 31. Departementet antar at vilkåret om at utleieren skal være et finansforetak, kan utgjøre en restriksjon. Departementet viser i denne sammenhengen til at den forhøyede finansielle risikoen som forbrukeren påtar seg ved leiefinansiering, likner den risikoen som en forbruker har i relasjon til kredittavtaler. Det vises her til at også leiefinansieringsforetakets virksomhet i hovedsak har en finansierende rolle. Departementet har vurdert det slik at et krav om at leiefinansieringsforetaket må være et finansforetak, er et egnet og proporsjonalt tiltak, i det virksomheten likestilles med annen virksomhet med lik risiko for forbrukeren. Departementet viser videre til at en eventuell restriksjon her ikke går lengere enn nødvendig, i det den kun rammer de som tilbyr enkelte vilkår av finansiell karakter. Det ligger ikke restriksjoner på hvem som ellers kan tilby leieavtaler etter lovforslaget på alminnelige vilkår. Kravet kan også rettferdiggjøres som begrunnet i tvingende allmenne hensyn, her hensynet til vern av forbrukerne. Departementet vurderer det etter dette slik at tiltaket er nødvendig, egnet og forholdsmessig.

Det kan videre reises spørsmål om avgrensningen om at kapittelet bare kommer til anvendelse på de selskapene som har tillatelse eller annen godkjenning til å drive finansieringsvirksomhet, i seg selv er en tillatelsesordning etter tjenesteloven § 10. «Krav om tillatelse», jf. tjenesteloven § 10 første ledd, må forstås på samme måte som «tillatelsesordning», som er definert i tjenesteloven § 5 bokstav f som «enhver fremgangsmåte som krever at tjenesteyteren eller tjenestemottakeren skal henvende seg til ansvarlig myndighet for å få en uttrykkelig eller stilltiende avgjørelse om adgang til eller utøvelse av tjenestevirksomhet». Bestemmelsen krever ikke et grenseoverskridende element, noe som innebærer at den, i likhet med direktivets bestemmelser, også dekker rent interne situasjoner, jf. Ot.prp. nr. 70 (2008–2009) s. 142. Departementet ser det slik at kapittelavgrensningen neppe i seg selv er å anse som en tillatelsesordning etter tjenesteloven § 10, og departementet antar at en eventuell tillatelsesordning uansett vil kunne begrunnes ut fra forbrukerhensyn. Departementet viser videre til at lovforslaget kun bygger videre på finansforetakslovens regler som et rettslig relevant avgrensningskriterium.

Departementet ønsker høringsinstansenes innspill til den foreslåtte begrensningen av hvem som kan være utleiere etter de foreslåtte særreglene om leiefinansiering, og innspill til hvordan forbrukerhensynet på en tilfredsstillende måte kan ivaretas dersom man ikke foreslår en slik begrensning.

21.2.1 Materielle avgrensningskriterier

Departementet foreslår at kapittelet om leiefinansiering avgrenses ved en definisjon av hva som etter loven menes med leiefinansiering. For at det skal kunne forsvares at avtaler om leiefinansiering underlegges enkelte særregler, er det viktig at definisjonen som angir kapittelets virkeområde, fanger opp de særtrekkene ved avtalene som kan begrunne en annen regulering. Departementet

ser det videre slik at det neppe er tilstrekkelig med en personell avgrensning av kapittelets virkeområde alene. Det ville føre til at næringsdrivende som oppfyller de personelle avgrensningskriteriene, ville kunne tilby alminnelige leieavtaler, og samtidig benytte seg av særreglene for leiefinansiering. Departementet antar derfor at avgrensningen av kapittelets virkeområde først og fremst bør baseres på materielle avgrensningskriterier, og at det kan vurderes om de materielle avgrensningskriteriene skal suppleres av en eventuell personell avgrensning.

Som nevnt angir forarbeidene til finansforetaksloven flere karakteristikker som særpreger avtaler om leiefinansiering, se nærmere punkt 4.2. Disse kan være egnet som grunnlag for utformingen av materielle vilkår som avgrenser leielovens særregler om leiefinansiering. Flere av dem gjenfinnes også i Unidroit convention on international financial leasing, 1988, artikkel 1. Norge er ikke part til konvensjonen, men den kan tjene som inspirasjon til hvordan leiefinansiering bør defineres. Artikkel 1 går ut på følgende:

> «1. – This Convention governs a financial leasing transaction as described in paragraph 2 in which one party (the lessor),
>
> (a) on the specifications of another party (the lessee), enters into an agreement (the supply agreement) with a third party (the supplier) under which the lessor acquires plant, capital goods or other equipment (the equipment) on terms approved by the lessee so far as they concern its interests, and
>
> (b) enters into an agreement (the leasing agreement) with the lessee, granting to the lessee the right to use the equipment in return for the payment of rentals.
>
> 2. – The financial leasing transaction referred to in the previous paragraph is a transaction which includes the following characteristics:
>
> (a) the lessee specifies the equipment and selects the supplier without relying primarily on the skill and judgment of the lessor;
>
> (b) the equipment is acquired by the lessor in connection with a leasing agreement which, to the knowledge of the supplier, either has been made or is to be made between the lessor and the lessee; and
>
> (c) the rentals payable under the leasing agreement are calculated so as to take into account in particular the amortisation of the whole or a substantial part of the cost of the equipment.
>
> 3. – This Convention applies whether or not the lessee has or subsequently acquires the option to buy the equipment or to hold it on lease for a further period, and whether or not for a nominal price or rental.
>
> 4. – This Convention applies to financial leasing transactions in relation to all equipment save that which is to be used primarily for the lessee's personal, family or household purposes.»

I modelloven om leie av løsøre (se punkt 3.2) er leiefinansiering omfattet av lovens virkeområde ved at det er spesifisert i artikkel 1 fjerde ledd at det at «avtalen har eit finansieringsforemål, at utleigaren har ei rolle som finansierende part, eller leigaren har ein rett til å bli eigar av tingen, hindrar ikkje bruken av denne delen av bok IV». For å tilpasse loven til særtrekkene ved avtaler om leiefinansiering er det imidlertid gitt enkelte særregler. Dette gjelder artikkel 3: 104 om utleierens ansvar for tingen i leietiden, hvor det i annet ledd er fastlagt at utleierens ansvar for tingen i leietiden ikke gjelder «der leiga er fastsett med tanke på at kostnaden med tingen skal nedbetales av leigaren gjennom leiga».

Det er også gitt en særskilt regulering av krav «kanaliserte mot leverandøren av tingen», jf. artikkel 4: 107, som angir hvilke vilkår som må være oppfylt for at leieren skal kunne rette sine krav mot leverandøren av tingen. Vilkårene bygger på Unidroit-konvensjonens definisjon av leasing i artikkel 1.

De tre kildene som er gjengitt foran, har flere fellestrekk som departementet legger til grunn at utgjør sentrale elementer i leiefinansieringskonstruksjonen i en kontraktsrettslig sammenheng. Trepartsforholdet i avtaler om leiefinansiering innebærer at avtaleforholdet sett under ett er mellom forbrukeren (leieren), utleieren (leasingselskapet) og leverandøren av tingen. Avtalene kommer gjerne i stand etter at forbrukeren har sett seg ut en ting hos en leverandør. Utleieren tilbyr seg å anskaffe tingen etter forbrukerens ønske hos den ønskede leverandøren, mot at forbrukeren leier tingen i en periode, med det formålet å dekke en del av utleierens kjøpesum. Forholdet til tingens egenskaper avklares i hovedsak direkte mellom leverandøren og forbrukeren. Utleieren (leasingselskapet) befinner seg mer i bakgrunnen, men blir stående både som kjøper i kjøpsavtalen med leverandøren og som utleieren i leieavtalen med forbrukeren. Formelt er det en leieavtale mellom forbrukeren og utleieren, og det er en kjøpsavtale mellom utleieren og leverandøren.

Departementet foreslår å ta disse elementene med i definisjonen av avtaler om leiefinansiering, se § 54 annet ledd i lovforslaget. Definisjonen omfatter etter dette trepartskonstellasjonen hvor forbrukerne har valgt ut tingen, at forbrukerne i enkelte tilfeller forholder seg direkte til leverandøren, og at leieavtalen med forbrukeren må ha en avgjørende innflytelse på utleierens anskaffelse av tingen. I tillegg bør det i definisjonen også tas med at formålet med leiebetaling er at en ikke uvesentlig del av anskaffelseskostnaden skal nedbetales av forbrukeren. Elementene har en indre sammenheng.

Trepartskonstellasjonen, sammen med vilkåret om at leiebetalingen skal gå til å dekke en ikke uvesentlig del av anskaffelseskostnaden, fanger opp at utleieren har en tilbaketrukket og i hovedsak finansiell rolle.

Som nevnt er det i forarbeidene til finansforetaksloven fremhevet at finansiell leiefinansiering kjennetegnes ved at det «normalt [vil] være tre parter, selgeren av gjenstanden, leietakeren og leasingselskapet», jf. Prop. 125 L (2013–2014) s. 159. Strengt formelt er ikke avtalene om leiefinansiering en trepartsavtale, ettersom leieren ikke har en kontrakt med leverandøren av tingen. I praksis forholder forbrukeren seg likevel til leverandøren av tingen, både når det gjelder valg av ting, og ved senere utfordringer med tingens egenskaper. For forbrukeren er det likevel utleieren (leasingselskapet) som er den formelle kontraktsparten.

Departementet antar at leverandøren vil være klar over at tingen som ytes, er tiltenkt en underliggende avtale om leiefinansiering mellom utleieren og forbrukeren. Forbrukeren vil være den som normalt tar kontakt med leverandøren, og forbrukeren vil være den som spesifiserer hvilke egenskaper tingen skal ha. Departementet ser et behov for å tydeliggjøre hvem leverandøren av tingen er, se lovforslaget § 54 tredje ledd. Bakgrunnen for dette er at det foreslås å gi enkelte spesialregler om forholdet til leverandøren av tingen, se punkt 21.9.

I tillegg til de nevnte kriteriene kan det være et spørsmål om leasingtidens lengde bør være en del av definisjonen av leiefinansiering. Departementet viser i den forbindelse til at flere av særreglene som foreslås, også delvis kan begrunnes i at

avtalene om leiefinansiering normalt inngås for en lang periode, gjerne på flere år, og at det kan være vanskelig å se behovet for særregulering når avtalene er av kortere varighet. Et forslag om krav til leietidens lengde er inntatt i § 54 annet ledd bokstav e, men det bes om høringsinstansenes syn på forslaget.

21.3 Utleierens plikter etter finansavtaleloven

Som nevnt i punkt 21.1 kan de spesielle reglene for avtaler om leiefinansiering begrunnes i at utleieren har et mer avledet forhold til selve utleieobjektet, og at avtalekonstruksjonen fra forbrukerens perspektiv kan minne om et kredittkjøp hvor forbrukeren først og fremst forholder seg til leverandøren av tingen. Avtaler om leiefinansiering har derfor elementer både fra de alminnelige leieavtalene og fra avtaler om kredittkjøp, som er underlagt finansavtaleloven. Ettersom forbrukeren kan påta seg større risiko etter de foreslåtte reglene for leiefinansiering, foreslår departementet at dette balanseres ut ved at utleieren pålegges plikter som tilsvarer enkelte plikter som gjelder for kredittytere etter finansavtaleloven, jf. § 55 første ledd i lovforslaget. Departementet viser her til at lovforslaget § 56 legger opp til at forbrukeren kan få en større risiko for tingen, i tillegg til at lovforslaget i §§ 58 og 59 åpner for at leiebetalingen kan bestå av en variabel komponent i form av renter, og at det kan avtales at forbrukeren skal betale et startinnskudd.

Departementet har for det første vurdert om det er behov for en forklaringsplikt for avtalene om leiefinansiering tilsvarende det som gjelder etter finansavtaleloven § 5-1 for kredittavtaler. Opplysninger fra Forbrukerrådet tilsier at leiefinansiering kan være et komplisert produkt for forbrukeren å forstå. Det vises i denne sammenhengen til Forbrukerrådets store privatleasing-guide, sist oppdatert 16. desember 2020. Guiden består av 25 kapitler. I tillegg har Forbrukerrådet utarbeidet en huskeliste med hva forbrukere bør sjekke før de bestemmer seg for privatleasing, hva de bør sjekke før signering av avtalen, og hva de bør sjekke etter signering av avtalen. Behovet for forklaringer og informasjon synes stort. På denne bakgrunn foreslår departementet at også finansavtaleloven § 5-1 skal gjelde tilsvarende så langt den passer.

Departementet foreslår videre at utleierne etter kapittel 12 skal være pålagt å gjennomføre en tilsvarende kredittvurdering som etter finansavtaleloven § 5-2, og at utleieren også skal være pålagt en tilsvarende avslagsplikt som etter finansavtaleloven § 5-4. Når det gjelder kredittvurderingsplikten, antar departementet at dette vil være et praktisk hjelpemiddel for partene til å vurdere forbrukerens betalingsevne. Departementet forstår det slik at leasingselskaper i stor utstrekning allerede gjennomfører kredittvurderinger av potensielle kunder før det inngås avtale. Kredittvurderingsplikten har også en side til avslagsplikten etter § 5-4.

I forlengelsen av forslaget om en kredittvurderingsplikt foreslår departementet også at finansavtaleloven § 5-3 om opplysningsplikt ved kredittvurderingen gis tilsvarende anvendelse. Når det skal gjennomføres en kredittvurdering, bør forbrukeren få opplysninger både om at fremleggelse av dokumentasjon er nødvendig, og om konsekvensene av å fremlegge feilaktig eller utilstrekkelig informasjon. I tillegg er det sentralt at utleieren formidler resultatet av kredittvurderingen til forbrukeren, slik at forbrukeren kan ta en kvalifisert

beslutning om hvorvidt det fortsatt er ønskelig å inngå en avtale om leiefinansiering.

Utgangspunktet for avtaler om leiefinansiering, på samme måte som etter finansavtaleloven, vil fremdeles være at forbrukeren selv må vurdere sin betalingsevne. Det gjelder likevel en ulovfestet frarådingsplikt i kontraktsforhold, se dommene i Rt-2004-1887 og Rt-1994-1430. Når det foreslås regler som tillater at forbrukeren påtar seg en større risiko enn etter de alminnelige leieavtalene, kan dette tilsi at utleieren samtidig i enkelte tilfeller bør ha en plikt til å avstå fra å inngå avtalen dersom forbrukeren ikke har tilstrekkelig økonomisk evne til å inngå avtalen på de vilkårene som foreligger.

Konsekvensene av at utleieren ikke etterlever plikten til kredittvurdering og avslagsplikten bør antakelig være enten at de spesielle reglene for avtaler om leiefinansiering ikke kommer til anvendelse, eller at bestemmelsene om adgangen til å avtale bindingstid etter lovforslaget § 57, en variabel leiepris (rente) etter lovforslaget § 58 og startinnskudd etter § 59 ikke kommer til anvendelse på avtalen. Bakgrunnen for dette er at utleierens fordel av mindre ansvar etter de særlige reglene for leiefinansiering i hvert fall til dels kan oppveies av at de særlige forpliktelsene tilsvarende finansavtalovens regler etterleves. Denne typen rettsvirkninger vil dessuten kunne gi utleieren et sterkt insentiv til å sørge for at kredittvurderings- og avslagsplikten følges. På den annen side kan slike regler også gi enkelte uheldige utslag. For det første kan konsekvensen av at bestemmelsen om adgang til rentejustering etter § 58 ikke kommer til anvendelse på avtalen, bli at forbrukeren får et tilbakebetalingskrav på renter som allerede er innbetalt dersom leieavtalen allerede har løpt i en periode. I tillegg kan det argumenteres for at reglene vil gi tilfeldige utslag, hvor noen forbrukere får en tilfeldig fordel som andre ikke får. Dette argumentet har likevel noe begrenset vekt, fordi også samfunnet og bransjen generelt vil ha interesse av at reglene følges. I lovforslaget er det i § 55 annet ledd inntatt en regel om at dersom utleieren ikke oppfyller kredittvurderingsplikten eller avslagsplikten, gjelder ikke reglene i §§ 57, 58 og 59, men det bes om høringsinstansens syn på spørsmålet.

I § 63 er det dessuten foreslått en bestemmelse som gir Forbrukertilsynet og Markedsrådet hjemmel til å treffe vedtak om overtredelsesgebyr ved vesentlige eller gjentatte overtredelser av reglene om kredittvurdering, opplysningsplikt i forbindelse med kredittvurderingen og avslagsplikten.

21.4 Adgangen til å avtale en annen ansvarsfordeling for tingens egenskaper i leietiden

Et av de mest sentrale kjennetegnene ved leiefinansiering er at leieren påtar seg ansvaret for feil og mangler ved tingen i leietiden, og at det er leieren som har ansvaret for tingen utover alminnelig slitasje, se for eksempel omtalen av finansiell leasing i forarbeidene til finansforetaksloven i Prop. 125 L (2013-2014) s. 159. Dette synes også å være utgangspunktet i slike avtaler som er foreslått regulert i kapittel 12 i lovforslaget. Leieren har gjerne større kjennskap til tingen enn utleieren ved levering og etterfølgende bruk, ettersom tingen typisk er anskaffet etter forbrukerens spesifikasjoner av en leverandør som leieren har valgt, og ettersom leieforholdet er ment å vare i lang tid uten utleierens innblanding. En følge av leierens ansvar er at det også normalt er leieren som påtar seg ansvaret for å forsikre tingen.

I samsvar med alminnelige leierettslige prinsipper som er foreslått kodifisert for de ordinære leieavtalene, er utgangspunktet at utleieren har en forpliktelse til å tilrettelegge for forbrukerens bruk i leietiden, blant annet ved å sørge for alminnelig vedlikehold av tingen, sørge for at tredjepersoners rettigheter ikke hindrer forbrukerens bruk, og at offentligrettslige krav ikke gjør at tingen ikke kan brukes som avtalt. Går tingen tapt eller blir skadet som følge av et hendelig uhell (og dette ikke skyldes forbrukeren eller forhold på forbrukerens side), er utgangspunktet at forbrukeren kan påberope seg lovens misligholdsbeføyelser, se punkt 11 og lovforslaget kapittel 4 om partenes rettigheter og plikter i leietiden.

For at avtalene om leiefinansiering etter lovforslaget kapittel 12 skal gjenspeile leasingkonstruksjonen, antar departementet at partene bør ha en utvidet adgang til å avtale en avvikende ansvarsfordeling i leietiden sammenliknet med lovforslagets normalordning. På leveringstidspunktet bør forbrukeren derimot ha tilsvarende rett til å påberope seg forsinkelse og brudd på kravene til tingens egenskaper som i de ordinære leieforholdene, se punkt 10.1. Det er leasingselskapet som står som eier av tingen som forbrukeren skal leie, og leasingselskapet må derfor etter departementets syn bære risikoen for tingens egenskaper ved leveringen. For å tydeliggjøre trepartsforholdet som kjennetegner avtalene om leiefinansiering, foreslår departementet å gi forbrukeren en direktekravsadgang mot leverandøren ved brudd på kravene i lovforslaget kapittel 3, se punkt 21.9.

I § 56 første ledd i lovforslaget er det inntatt en bestemmelse om at partene kan avtale at forbrukeren i leietiden skal holde tingen i samme stand som ved levering, med unntak for alminnelig slit og elde. Forbrukeren overtar dermed risikoen for tilfeldig skade og tap i leietiden som vedkommende ikke kan klandres for, for eksempel tyveri og værrelaterte skader. Forbrukeren overtar da også det alminnelige vedlikeholdsansvaret for tingen i leietiden. Forslaget bygger til dels på modelloven artikkel 5: 104 (2) (se punkt 3.2). Avtales det først at forbrukeren skal overta ansvaret for tingen etter levering, bør det også tydeliggjøres at det samme gjelder ved tilbakelevering.

Som en korresponderende bestemmelse for utleierens ansvar foreslås det samtidig at partene skal gis adgang til å avtale at utleieren ikke skal være ansvarlig for å holde tingen i kontraktsmessig stand i leietiden, jf. lovforslaget § 16, og videre at § 27 fjerde og femte ledd, som regulerer kravene til tingens tilstand ved tilbakelevering og forbrukerens ansvar, ikke gjelder. Departementet foreslår likevel en presisering om at utleieren ikke kan fritas fra kravet til å sørge for at tingen er fri for tredjepersoners rett i tingen som kan hindre den avtalte bruken. Forslaget bygger på modellovens artikkel 3: 104 (2).

I punkt 11.2, hvor det drøftes om partene i ordinære leieavtaler skal kunne avtale en annen ansvarsfordeling enn hva som er foreslått å være lovens hovedregel, reises også spørsmålet om adgangen til å avtale at dette skal være betinget av at det er tegnet forsikring som dekker skader på tingen. Departementet antar dette er et relevant spørsmål også ved leiefinansiering, og ber om høringsinstansenes syn på om en bestemmelse om forsikringsplikt tilsvarende lovforslaget § 16 tredje ledd annet punktum også skal inntas for disse avtalene.

21.5 Unntak for utbedringskostnader under en angitt sum

Som det fremgår av punkt 21.4, foreslås det at partene kan avtale at forbrukeren både gjennom leieperioden og ved tilbakelevering har ansvaret for at tingen er i

samme stand som den var i på leveringstidspunktet. Det foreslås likevel at det skal sees bort fra forringelse som følge av alminnelig slit og elde. Denne avgrensningen i forbrukerens ansvar innebærer at det vil være av sentral betydning å kartlegge hvilke skader og avvik som kan kategoriseres som «alminnelig slit og elde», og som forbrukeren dermed ikke vil stå ansvarlig for.

I punkt 14.3 redegjøres det for at det i loven neppe lar seg gjøre å definere nærmere hvilke skader og avvik som generelt bør klassifiseres som alminnelig slit og elde. Departementets forslag er heller at den risikoen for potensiell konflikt som begrepet kan gi opphav til, avbøtes med andre tiltak. I lovforslaget § 27 sjette ledd er det gitt en hjemmel for departementet til å gi en forskrift om taksering av kostnader til utbedring. I tillegg kan det nevnes at det er utarbeidet en bransjenorm for vurderingen av hva som utgjør unormal slitasje i avtaler om leiefinansiering. Bransjenormen er utarbeidet av Norges bilbransjeforbund, Finansieringsselskapenes forening, Norges Automobilforbund, Viking kontroll og Forbrukerrådet i fellesskap. Videre foreslår departementet at det i loven inntas en form for bagatellunntak eller minsteterskel for å redusere risikoen for tvister og konflikt ved tilbakelevering av tingen.

Dersom tingen ved tilbakelevering er i dårligere stand enn hva leasingselskapet kan kreve, vil utgangspunktet være at dette utgjør et kontraktsbrudd på forbrukerens hånd som gir utleieren rett til å påberope seg lovens misligholdsbeføyelser. Den praktiske misligholdsbeføyelsen vil her være krav om erstatning for utbedringskostnadene. Som Høyesterett peker på i dommen i HR-2019-781-A, er utgifter til utbedringskostnader som hovedregel normaltapet ved tilbakelevering av husrom (i lovforslaget en ting) i forringet stand.

Når det gjelder tapet som kan kreves dekket, her spesifisert til utbedringskostnadene, foreslår departementet at loven setter en nedre grense for hvilke utbedringskostnader som kan kreves dekket. Bestemmelsen må sees i sammenheng med de alminnelige bestemmelsene om erstatningens omfang, jf. lovforslaget §§ 48 og 49, ved at den begrenser tapsdekningen utover hva som følger av de alminnelige reglene. Forslaget går med andre ord ut på at det lovfestes en beløpsmessig terskel for hvilke bruksmerker eller hvilken slitasje og liknende som uansett må regnes som alminnelig slit og elde, og som ikke kan kreves dekket i avtaler om leiefinansiering. Formålet med bestemmelsen er å motvirke at partene tvister om beskjedne beløp, og kan dermed virke konfliktdempende.

Departementet ser at lovfesting av en slik regel kan være til ulempe for utleiere som ikke alltid vil få dekket sitt økonomiske tap. Utleieren, som den profesjonelle parten, vil trolig kunne bake denne kostnaden inn i leiesummen og da likevel få tapet kompensert på annet vis. Den ekstrakostnaden dette vil representere for forbrukeren, kan det da anføres at veies opp av den potensielle konfliktdempende effekten regelen vil ha. Departementet ber om høringsinstansens syn på om en minsteterskel eller et bagatellunntak for tapsdekningen fremstår som et treffende virkemiddel i denne sammenhengen.

Det kan tenkes ulike løsninger for hvordan bestemmelsen bør utformes. Departementet bemerker i den forbindelse at det er viktig at terskelen ikke settes for høyt, slik at forbrukeren mister insentivet til å behandle tingen med tilbørlig aktsomhet.

Et alternativ er å ta utgangspunkt i en minsteterskel for erstatningsansvaret, slik at det bare er utbedringskostnader som er over en viss angitt sum, som kan kreves dekket. En slik løsning er valgt for mangelskrav etter avhendingslova § 3-1. Fjerde ledd i bestemmelsen forutsetter at selv om tingen lider av en mangel som kunne gitt kjøperen et krav mot selgeren, må kjøperen likevel dekke tap og kostnader oppad begrenset til 10 000 kroner. Det er også gitt en forskriftsbestemmelse som gjør det mulig å justere beløpet ved vesentlige endringer i pengeverdien. I forarbeidene gis det uttrykk for at «formålet med bestemmelsen er å virke konfliktdempende ved at kjøperen ikke kan fremme mangelskrav om beskjedne beløp», jf. Prop. 44 L (2018–2019) s. 84. Dersom en eventuell minsteterskel i loven settes til for eksempel 5 000 kroner, vil det innebære at dersom utbedringskostnadene er 6 000 kroner, vil utleieren kunne kreve dekket 1 000 kroner.

Et annet alternativ er å utforme begrensningen i erstatningsansvaret som et bagatellunntak. Med en slik utforming vil utbedringskostnadene i sin helhet kunne kreves dekket dersom de utgjør mer enn lovens angitte terskel. Er bagatellunntaket satt til 5 000 kroner og utbedringskostnaden utgjør 6 000 kroner, vil utleieren med en slik utforming av bestemmelsen kunne kreve dekket 6 000 kroner.

Departementets forslag er at forbrukerens ansvar for kostnader til utbedring begrenses ved et bagatellunntak. Det vises her til at dersom man velger alternativet med minsteterskel som løsning, vil det kunne føre til at forbrukeren ikke behandler tingen med tilbørlig aktsomhet fordi utleieren uansett alltid vil være ansvarlig for en viss «egenandel».

Videre viser departementet til at hovedformålet med et bagatellunntak vil være å unngå at partene tvister om beskjedne beløp. Det er derfor som nevnt viktig at beløpet ikke settes for høyt. Departementet foreslår at det, som et unntak fra utgangspunktet i § 48 første ledd, gis en bestemmelse om at utleieren bare kan kreve dekket kostnader til utbedring når kostnadene overstiger 7 500 kroner. Det foreslås at det ikke gjøres unntak for den delen av utbedringskostnadene som skyldes alminnelig slit og elde. Det vil si at det er den «totale» utbedringskostnaden som skal legges til grunn. Et slikt forslag er inntatt i § 56 annet ledd annet punktum.

En ulempe med at bagatellunntaket fastsettes til et bestemt beløp i loven, er at det vil kreve lovendring hvis man skal sikre at beløpet holder noen lunde tritt med endringer i pengeverdien. Å knytte beløpet til for eksempel folketrygdens grunnbeløp eller rettsgebyret vil imidlertid være vanskeligere for lovens brukere å forholde seg til. Man måtte i så fall angi at terskelen utgjør en viss prosent av grunnbeløpet eller et visst antall ganger rettsgebyret, og det vil også være behov for å regulere hvilket beløp som gjelder for erstatningsoppgjør ved overgangen mellom ny og gammel beløpsgrense når beløpene reguleres ved et årsskifte. Departementet tar imidlertid gjerne imot synspunkter fra høringsinstansene om alternative måter å angi beløpsgrensen på enn at den fastsettes som et konkret beløp i loven.

21.6 Erstatning ved oppsigelse

Departementet legger til grunn at reglene om bindingstid i § 26 kan gjelde på vanlig måte også for avtaler om leiefinansiering. Som det fremgår av § 54 annet ledd bokstav e, er det en forutsetning for at reglene om leiefinansiering skal få

anvendelse, at leieavtalen er inngått med en bindingstid på tolv måneder for forbrukeren. Det følger av § 26 annet ledd at forbrukeren kan si opp avtalen i bindingstiden, men forbrukeren må da tilbakebetale «den økonomiske fordelen som er mottatt som vilkår for bindingstid», jf. annet ledd fjerde punktum. I tillegg kan forbrukeren bli erstatningsansvarlig for ytterligere tap som følge av oppsigelsen i bindingstiden etter de alminnelige reglene i kapittel 8 og 10, jf. § 26 annet ledd femte punktum.

Bestemmelsen i § 26 annet ledd fjerde og femte punktum er med andre ord begrenset til det tapet utleieren lider som følge av at forbrukeren sier opp leieavtalen i den avtalte bindingstiden. Det kan reises spørsmål om loven bør åpne for at utleieren også kan kreve dekket tap som ikke står i årsakssammenheng med oppsigelsen i bindingstiden, for eksempel tap som følge av tapte renteinntekter også etter at bindingstiden er løpt ut. Utgangspunktet ved inngåelse av en avtale om leiefinansiering er at den skal vare over lengre tid, og at utleieren gjennom leiebetaling skal få nedbetalt deler av tingens anskaffelseskostnad. Videre må leieperioden, særlig ved leiefinansiering av nye kostbare gjenstander, slik som biler, gjerne være relativt lang for at ikke verditapet på utleierens hånd skal bli urimelig stort. Langtidsleieaspektet som avtalene om leiefinansiering normalt hviler på, kan tilsi at loven bør åpne for at utleieren kan kreve dekket tap knyttet til oppsigelse av avtalen i den avtalte leieperioden også for tiden etter at bindingstiden er løpt ut. Departementet antar samtidig at forbrukerens erstatningsplikt vil kunne bli svært omfattende, slik at det er behov for å avgrense det tapet forbrukeren kan bli erstatningsansvarlig for. Departementet foreslår ut fra dette at utleieren, i tillegg til tap som nevnt i § 26 annet ledd fjerde og femte punktum, kan kreve dekket et ytterligere tap som følge av oppsigelse i den avtalte leieperioden, begrenset oppad til summen av tre måneders leie, se lovforslaget § 57. Et slikt tap kan likevel ikke kreves for en leieperiode utover 36 måneder. Departementet ber om høringsinstansenes syn på om dette vil gi en rimelig avgrensning av forbrukerens ansvar, herunder om avgrensningen bør utformes på en annen måte, eller om begrensningen for eksempel bør være seks måneder i stedet for tre måneders leie.

I tillegg vil den alminnelige tapsbegrensningsplikten gjelde slik at utleieren må gjøre det som er mulig for å begrense tapet.

21.7 Renteklausuler

Det følger av § 20 første ledd i lovforslaget at den avtalte leien skal fastsettes til et bestemt beløp. Det ligger i dette at det som utgangspunkt ikke er adgang til å avtale en variabel leiepris hvor den variable komponenten for eksempel er en variabel rente. Slik departementet har forstått det, er det vanlig at partene i en avtale om leiefinansiering avtaler at forbrukeren skal betale en rente. Renten utgjør en bestanddel av leien forbrukeren skal betale.

Så vidt departementet har kunnet bringe på det rene, består renten som regel enten av en fast rente eller av en avtalt variabel rente, hvor det som utgangspunkt er opp til forbrukeren å velge mellom disse modellene.

Det vil for avtaler om leiefinansiering neppe være hensiktsmessig å forby avtalevilkår som går ut på at forbrukeren skal betale rente, men det kan ut fra hensynet til forbrukerbeskyttelse være et behov for å ramme inn adgangen til å

avtale dette. Det foreslås at det i § 58 første punktum slås fast at partene kan avtale en plikt for forbrukeren til å betale rente, og da som et unntak fra § 20 første ledd.

Dersom renten skal endres i avtaletiden, vil endringene måtte følge reglene i § 22 om endringer i avtalevilkårene, med mindre det gjøres unntak fra disse reglene. Departementet ser ikke noen grunn til at reglene i denne bestemmelsen ikke skal gjelde. Det følger av § 22 at endringer i renten bare kan skje ved enighet mellom partene, herunder ved at forbrukeren kan samtykke til senere endringer ved passiv aksept. Videre følger det av de alminnelige reglene i § 22 at avtalen ikke kan endres ved passiv aksept i bindingstiden (ti måneder pluss to måneder, jf. § 22 annet ledd annet og tredje punktum og § 54 annet ledd bokstav e). Det innebærer også at det ikke er adgang til å ensidig endre renten siden renteendringen krever avtale mellom partene. Er det på den annen side avtalt en referanserente, jf. finansavtaleloven § 3-15, kan renten bli endret også i bindingstiden. Endringer i referanserenter som nevnt i finansavtaleloven § 3-15 vil ikke regnes som en endring i avtalevilkårene i og med at endringene følger direkte av avtalen og ligger utenfor partenes kontroll. Det foreslås at dette presiseres i lovteksten, jf. § 58 annet punktum.

Som det fremgår av lovforslaget § 22 tredje ledd, kan utleieren varsle forbrukeren om en betinget oppsigelse dersom forbrukeren ikke godtar forslag til justering av leie, herunder renteelementet. Enten renteendringen skjer som følge av endringer i en avtalt referanserente eller som følge av avtaleendring mellom partene, vil forbrukeren ha behov for å kunne innrette seg. Av denne grunn foreslås det i § 58 tredje punktum at reglene i finansavtaleloven om opplysningsplikt ved renteendringer skal gjelde tilsvarende. Etter det departementet har fått opplyst, er det allerede en utbredt praksis i bransjen å følge finansavtalelovens regler ved renteendringer.

21.8 Særlig om startinnskudd

I avtaler om leiefinansiering av motorvogn, også med forbrukere som leiere, er det ikke uvanlig at det betales et startinnskudd, gjerne også omtalt som startleie. Selv om betaling av startinnskudd gjerne innebærer at forbrukeren får en lavere, løpende leie, er ikke startinnskuddet forskuddsbetaling i tradisjonell forstand, men minner mer om en form for oppstartsgebyr eller liknende. Startinnskuddet er trolig ment å redusere noe av risikoen leasingselskapet påtar seg ved anskaffelsen av leasingobjektet.

Forbrukeren vil ofte ikke kunne kreve tilbake startinnskuddet om avtalen må sies opp førtidig eller av andre grunner opphører før leietidens avslutning, for eksempel fordi leietakeren dør eller tingen tapes som følge av en tilfeldig skade. Forbrukerrådet anbefaler at startinnskuddet settes så lavt som mulig. Risikoen for startinnskuddet kan, så vidt departementet forstår det, ofte forsikres. Partene kan også avtale at hele eller deler av startinnskuddet skal tilbakebetales på visse vilkår. I danske standardavtaler om leiefinansiering finnes det eksempler der heving av avtalen fra forbrukerens side eller utbetaling av forsikring til utleieren gir forbrukeren en rett på tilbakebetaling av hele eller en forholdsmessig andel av startinnskuddet. I andre standardavtaler fremgår det uttrykkelig at startinnskuddet ikke i noe tilfelle refunderes.

Lovforslagets alminnelige regler vil være til hinder for at det kan avtales startinnskudd, men slik departementet ser det, kan det være grunn til å åpne for at

det kan avtales startinnskudd i avtaler om leiefinansiering. Departementet ber likevel om høringsinstansenes syn på dette spørsmålet. Dersom loven skal åpne for dette, antas det at adgangen bør rammes inn, og at det av hensyn til forbrukerbeskyttelsen bør settes et tak på størrelsen på startinnskuddet og at loven bør inneholde enkelte regler om tilbakebetaling av innskuddet. Et forslag til regulering av avtaler om startinnskudd er tatt inn i lovforslaget § 59, og det vises til spesialmerknadene til denne bestemmelsen for en nærmere omtale.

21.9 Forbrukerens krav mot leverandøren

En avtale om leiefinansiering er som nevnt formelt sett en avtale mellom leasingselskapet og leietakeren. Som nevnt er det samtidig slik at leiefinansiering ofte velges av finansieringshensyn, og at utleieren har et begrenset forhold til egenskapene ved selve utleieobjektet. Utleieobjektet er ofte anskaffet av utleieren for å kunne leies ut til forbrukeren og anskaffet fra leverandøren på bakgrunn av forbrukerens spesifikasjoner. Når det gjelder leveringen av tingen og forhold ved tingens egenskaper, er det derfor vanlig at forbrukeren forholder seg til leverandøren direkte, uten særlig involvering fra utleierens side. Avtaler om leiefinansiering har en likhet med kjøpsavtaler i og med utleierens eiendomsforhold til tingen nærmest er fingert. Disse forholdene tilsier at forbrukeren bør ha en rettslig direktekravsadgang mot leverandøren. I de internasjonale instrumentene for leie og leasing er det vanlig at noe av utleierens ansvar kanaliseres mot leverandøren av tingen, se modellreglene for leieavtaler artikkel 4: 107 (jf. punkt 3.2) og Unidroit Convention On International Financial Leasing (1988) artikkel 10.

I modellreglene for leieavtaler artikkel 4: 107 er det inntatt bestemmelser om kanaliserte krav mot leverandøren av tingen som begrenser utleierens ansvar overfor forbrukeren, med unntak for tilfeller hvor utleieren er årsaken til kontraktsbruddet. Modelloven bygger på en snevrere definisjon av leasingavtaler enn det som legges til grunn i forslaget her, som igjen begrunner hvorfor leierens krav mot utleieren begrenses tilsvarende. Departementet antar at forbrukeren i alle tilfeller bør ha adgang til å kunne fremme krav mot sin kontraktsmotpart, utleieren (leasingselskapet).

I Unidroit Convention on International financial leasing (1988) artikkel 10 har direktekravsadgangen et motsatt fortegn, ved at forpliktelsene leverandøren har overfor utleieren, også skal anses å være gitt til leieren som om avtalen var inngått mellom leieren og leverandøren. Leieren er likevel avskåret fra å heve utleierens avtale med leverandøren uten utleierens samtykke:

> «1. – The duties of the supplier under the supply agreement shall also be owed to the lessee as if it were a party to that agreement and as if the equipment were to be supplied directly to the lessee. However, the supplier shall not be liable to both the lessor and the lessee in respect of the same damage.
>
> 2. – Nothing in this article shall entitle the lessee to terminate or rescind the supply agreement without the consent of the lessor.»

Bakgrunnen for dette er at definisjonen av leasing forutsetter en mer formalisert avtalekonstruksjon mellom forbrukeren og leverandøren, se gjengivelsen av artikkel 1 i punkt 21.1 foran.

En direktekravsadgang for forbrukeren må balanseres mot hensynet til leverandøren. Til forskjell fra kjøpslovene innebærer ikke en leieavtale noen overdragelse av eiendomsretten til forbrukeren. Leverandørens kontraktsmotpart i kjøpsavtalen er kjøperen av tingen, det vil si utleieren (leasingselskapet). Forskjellen i avtaletyper (kjøps- og leieavtaler) kan tilsi at leverandøren ikke skal måtte akseptere leierettslige krav rettet mot seg fra leieren. På den annen side er kravene knyttet til tingens egenskaper i avtaler om leiefinansiering relativt likt med alminnelige krav etter kjøpsavtaler. For leverandøren antas det i tillegg at den underliggende avtalen om leiefinansiering er kjent når tingen selges til leasingselskapet på bakgrunn av forbrukerens spesifikasjoner og valg av leverandør. Videre antas det at krav om erstatning er den mest praktiske beføyelsen ved direktekrav, som kan gjøres gjeldende både i kjøps- og leierettslig sammenheng.

Forslaget til spesialregler for avtaler om leiefinansiering bygger også på en risikoavveining, hvor forbrukeren aksepterer en større risiko knyttet til leieobjektet enn etter alminnelige leieavtaler. Det kan derfor anføres at forbrukeren da bør kunne forholde seg til en videre krets med aktører som har hatt innvirkning på leieobjektets egenskaper.

Departementet foreslår på denne bakgrunn, og særlig som følge av leverandørens påvirkning på avtaleforholdet mellom leasingselskapet og forbrukeren, at forbrukeren skal ha en rett til å fremme krav direkte mot leverandøren. Bestemmelsen følger av § 60 i lovforslaget.

Det er ulike alternativer for innretningen på en bestemmelse om forbrukerens direktekravsadgang overfor leverandøren. Direktekravsadgangen kan utformes som en valgrett for forbrukeren, hvor forbrukeren kan velge mellom å rette kravet mot leverandøren eller mot utleieren. En slik løsning vil gi forbrukeren størst fleksibilitet og presumtivt best dekningsmuligheter, men utsetter utleieren for en potensielt større risiko ettersom utleieren må kreve regress fra leverandøren for de fleste kravene som knytter seg til tingens egenskaper. Et annet alternativ er at forbrukeren kun kan gå på leverandøren, med unntak for tilfeller hvor kontraktsbruddet skyldes utleieren alene. En slik løsning vil i mange tilfeller plassere risikoen for forsinkelser og mangler hos riktig aktør, men kan også gi utleieren en tilfeldig fordel. Løsningen bryter også med avtalens formelle oppsett, hvor leieavtalen gjelder mellom utleieren og leietakeren. Et tredje alternativ er en kombinasjon av de to nevnte alternativene, hvor forbrukeren har en forpliktelse til først å rette krav om kontraktsbrudd til leverandøren, og deretter en subsidiær adgang til å fremme krav mot utleieren dersom dekningsmulighetene hos leverandøren er begrensede. Uansett bør utleieren i alle tilfeller være ansvarlig for kontraktsbrudd som skyldes dennes forhold alene.

Departementet antar at alternativet hvor forbrukeren har valgfrihet mellom leverandøren og utleieren best kombinerer den underliggende realiteten i kontraktsforholdet i avtaler om leiefinansiering og hensynet til forbrukervernet. Forbrukeren får dermed en direktekravsadgang mot leverandøren. Utleieren er fremdeles erstatningsansvarlig for sine kontraktsmedhjelpere i samsvar med reglene i lovforslaget, men forbrukeren kan rette kravet direkte mot leverandøren uten å først måtte rette kravet mot utleieren. Leverandøren og utleieren må seg imellom plassere tapet hos den ansvarlige, og forslaget har ikke til formål å

regulere forholdet mellom utleieren og leverandøren. Departementet er kjent med at dette ikke er en uvanlig regulering i standardkontrakter om leiefinansiering.

Forslaget bygger på direktekravsreguleringen i øvrig forbrukerlovgivning, hvor modellen for forbrukerens direktekrav bygger på en modell for såkalt springende regress eller dobbeltbegrensning. Dette innebærer at forbrukeren kan gjøre gjeldende sitt krav mot et tidligere ledd, herunder leverandøren, så langt et tilsvarende krav på grunn av mangelen kan gjøres gjeldende av utleieren, leverandøren eller et annet omsetningsledd i avtalekjeden. I tillegg skal ikke forbrukeren settes i en dårligere posisjon overfor leverandøren enn det vedkommende vil ha overfor utleieren etter leieavtalen. Leverandøren kan dermed ikke overfor forbrukeren påberope seg forhold i avtalen med utleieren som gir forbrukeren et dårligere vern enn etter loven. Departementet har basert forslaget på løsningen i digitalytelsesloven § 26.

Reglene som er foreslått for alminnelige leieavtaler, bygger på et skille mellom forsinkelseskrav og andre kontraktsbruddskrav. Departementet foreslår at det bare skal kunne rettes krav mot leverandøren for andre kontraktsbruddskrav enn forsinkelse, og da avgrenset til krav som følge av brudd på reglene i kapittel 3 om tingens egenskaper. At direktekravsadgangen er begrenset til krav som følge av brudd på de kravene som stilles til tingens egenskaper, samsvarer med kontraktslovgivningen generelt. Begrunnelsen har blant annet vært at sammenhengen mellom kontraktsbrudd hos det som vil tilsvare utleieren, og kontraktsbrudd hos det som vil tilsvare leverandøren og andre tidligere ledd, ikke er like tydelig i tilfeller av forsinkelse som ved mangler, jf. Ot.prp. nr. 80 (1986–87) s. 138. Det kan spørres om det i avtaler om leiefinansiering nettopp er en slik tydelig sammenheng mellom kontraktsbrudd hos utleieren og kontraktsbrudd hos leverandøren også i tilfeller med forsinkelse. Det er mulig at direktekrav ved forsinkelse kan fremmes på ulovfestet grunnlag etter nærmere analyse, jf. Tørum, Direktekrav, 2007, s. 349. I burettslagslova § 5-14 er adgangen til direktekrav gjort generell; den gjelder «krav som følge av mishald». Departementet ber om høringsinstansenes syn på om en slik utvidelse til krav som bygger på forsinkelse, er ønskelig for avtaler om leiefinansiering. I så fall må det vurderes om det skal gjelde noen særvilkår for slike direktekrav, for eksempel at utleieren må være insolvent eller utilgjengelig, se Tørum, Direktekrav, 2007, s. 348.

Departementet antar at en lovfestet direktekravsadgang ikke er like praktisk i alminnelige leieforhold, ettersom det oftere enn for kjøp ikke er naturlig å forholde seg til tidligere kontraktsledd, men tar gjerne imot innspill fra høringsinstansene om dette.

21.10 Forbrukerens ansvar for sine kontraktsmedhjelpere

Reglene i lovforslaget som er foreslått for de alminnelige leieavtalene, bygger på et utgangspunkt om at forbrukeren ved brudd på sine plikter etter loven bør være ansvarlig etter kontrollansvaret, men ikke etter et såkalt dobbelt kontrollansvar for forbrukerens kontraktsmedhjelpere, se punkt 18.4 og 18.5. Forslaget går ut på at forbrukeren i alminnelige leieavtaler blir erstatningsansvarlig for tap som skyldes kontraktsmedhjelperes handlinger eller unnlatelser bare dersom valget av kontraktsmedhjelper har vært uforsvarlig.

For avtaler om leiefinansiering kan enkelte hensyn tilsi at forbrukeren bør ha et større ansvar for sine kontraktsmedhjelpere. I motsetning til ordinære leieavtaler er

avtaler om leiefinansiering som regel ment å vare over lengre tidsrom. En konsekvens er at forbrukeren ofte vil ha en større tilknytning til tingen. Kontraktsforholdets natur, hvor utleieren som regel har en mer tilbaketrukket rolle, kan også tilsi at forbrukeren bør ha et mer omfattende ansvar for de kontraktsmedhjelperne forbrukeren velger å bruke. I tillegg vil forbrukeren også ha en sterkere tilknytning til tingens egenskaper og vedlikeholdsbehov, ettersom tingen gjerne er anskaffet etter forbrukerens spesifikasjoner.

Disse hensynene tilsier at partene bør kunne avtale at forbrukeren skal være ansvarlig etter det såkalte doble kontrollansvaret for sine kontraktsmedhjelpere. Avtalene om leiefinansiering har større likhetstrekk enn alminnelige leieavtaler med husleielovens risikofordeling, hvor leieren kan bli ansvarlig etter kontrollansvaret også for tredjepersoner som forbrukeren «har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen», jf. husleieloven § 5-8 annet ledd, eller for tredjepersoner som forbrukeren har gitt i «oppdrag helt eller delvis å sette husrommet i stand», jf. § 10-3 fjerde ledd. En bestemmelse om forbrukerens ansvar for sine kontraktsmedhjelpere er inntatt i § 61 i lovforslaget.

21.11 Kort om reguleringen av avtaler om leiefinansiering i merverdiavgiftsloven

I merverdiavgiftsloven er det gitt enkelte særlige regler om betaling av merverdiavgift ved utleie av personkjøretøy, herunder «leasing».

Etter merverdiavgiftsloven § 3-1 første ledd skal det beregnes merverdiavgift ved omsetning av varer og tjenester. Salg av utleietjenester er en tjeneste som i utgangspunktet er merverdiavgiftspliktig, men det er gitt enkelte fritaksregler for omsetning og leasing av el-biler med verdi under 500 000 kroner, jf. § 6-8. (Beløpet er foreslått endret til 300 000 kroner i Prop. 1 LS (2025-2026).) Videre følger det av § 8-1 at en virksomhet registrert i mva-registeret har rett til fradrag for inngående merverdiavgift på anskaffelser av varer og tjenester som er til bruk i virksomheten. Fradragsretten omfatter merverdiavgift på personkjøretøy til bruk som utleiekjøretøy i yrkesmessig utleievirksomhet, jf. § 8-4 første ledd bokstav b.

Merverdiavgiftsloven § 9-6 inneholder enkelte regler om tilbakeføring av fradragsført inngående merverdiavgift ved salg eller omdisponering av personkjøretøy. Begrunnelsen bak regelen er at salg av motorvogn skiller seg fra salg av andre driftsmidler. Vanligvis utløser videresalg av driftsmidler merverdiavgift, men ved omsetning av brukte motorvogner betales det ikke merverdiavgift. I stedet betales det en omregistreringsavgift når motorvognen registreres på nye eiere. En rett til å fradragsføre merverdiavgiften uten en plikt til å betale avgift ved senere omsetning innebærer at man kan «rense» kjøretøyet for merverdiavgift og selge det videre avgiftsfritt i bruktbilmarkedet. For å motvirke dette er det gitt regler om tilbakeføring, jf. Prop. 103 LS (2023-2024) s. 8.

For «personkjøretøy som brukes som utleiekjøretøy i yrkesmessig utleievirksomhet», skal fradragsført inngående merverdiavgift tilbakeføres «dersom kjøretøyet i løpet av de åtte første årene etter registreringen selges eller omdisponeres til bruk som ikke ville gitt fradragsrett», jf. § 9-6 første ledd. Det vil si at ved leiefinansiering av personbiler gjelder det særlige regler om tilbakeføring av fradragsført inngående merverdiavgift.

Annet ledd reguler hvordan tilbakeføringsbeløpet skal beregnes. Tilbakeføringsbeløpet «fastsettes ved å multiplisere fradragsført inngående merverdiavgift med kjøretøyets verdi ved omdisponeringen og dividere med verdien ved fradragsføringen», jf. § 9-6 annet ledd. Beløpet som skal tilbakeføres, er altså beregnet ut fra forholdet mellom kjøretøyets kjøpspris og verdien ved omdisponeringen, slik at det sikres en skattelegging av restverdien, jf. Prop. 103 LS (2023-2024) s. 10.

Departementet ser at regler om merverdiavgiftsplikt, herunder de særlige reglene som gjelder for leiefinansiering av personkjøretøy, kan ha betydning for hvordan utleierne innretter sin virksomhet. For eksempel antar departementet at det er et relevant spørsmål hvem det er som skal ta belastningen med et høyere tilbakeføringsbeløp ved en førtidig oppsigelse. Departementet viser likevel til at leieloven vil være en kontraktsrettslig lov, og den er ikke ment å regulere skatterettslige spørsmål. Det synes ikke hensiktsmessig at loven skal utformes ut fra hva som er gjeldende skatterettslige regler. Departementet viser i den forbindelse også til at loven skal kunne legge til rette for grensekryssende leieytelser, og at loven også av den grunn ikke bør utformes basert på et nasjonalt skatteregime. Departementet ber imidlertid om høringsinstansenes syn på dette spørsmålet.

22 Forskjellige bestemmelser

22.1 Tilsyn og håndheving

Det varierer mellom de ulike forbrukeravtalelovene om det er gitt bestemmelser om tilsyn og håndheving. Tendensen i nyere tid er likevel at det i denne typen lover gis bestemmelser om tilsyn og håndheving gjennom henvisninger til markedsføringslovens regler. Dette er særlig en konsekvens av gjennomføringen av EØS-rettslige forpliktelser som stiller krav om effektive og adekvate håndhevingsmuligheter.

Som eksempel kan nevnes bestemmelsen i digitalytelsesloven § 55 om tilsyn og håndheving som går ut på følgende:

> «Forbrukertilsynet og Markedsrådet skal føre kontroll med at bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, overholdes. Kontrollen utøves i samsvar med reglene i markedsføringsloven §§ 32 til 41, § 42 første ledd annet punktum og §§ 43 til 43 c.»

Slik departementet ser det, bør også leieloven inneholde en bestemmelse om tilsyn og håndheving, slik at det forbrukervernet loven er ment å gi, blir tilstrekkelig effektivt. Departementet foreslår en bestemmelse med digitalytelsesloven § 55 som mal, se lovforslaget § 62.

22.2 Overtredelsesgebyr

Det kan være grunn til å vurdere om overtredelse av enkelte av bestemmelsene i loven skal være sanksjonert med overtredelsesgebyr. Dette bør imidlertid forbeholdes grovere pliktbrudd. Departementets foreløpige forslag er å bygge på bestemmelsen om overtredelsesgebyr i markedsføringsloven § 42, som gir Forbrukertilsynet hjemmel til å treffe vedtak om overtredelsesgebyr ved forsettlige eller uaktsomme overtredelser av en rekke av markedsføringslovens bestemmelser.

Overtredelsesgebyr kan bare ilegges dersom overtredelsen anses vesentlig eller har skjedd gjentatte ganger. En tilsvarende kvalifisering av overtredelsen foreslås inntatt i lovforslaget.

Departementets foreløpige forslag er at overtredelsesgebyr som sanksjon begrenses til overtredelse av § 55 om forklaringsplikt, kredittvurderingsplikt, opplysningsplikt i forbindelse med kredittvurderingen og avslagsplikt. Det vises her til at det i kapittel 12 om leiefinansiering er inntatt en annen regulering av den leierettslige forbrukerbeskyttelsen enn det som følger av lovens alminnelige regler. Av den grunn anses oppfyllelsen av pliktene i § 55 som særlig viktige. Bestemmelsen om overtredelsesgebyr følger av § 63 i lovforslaget.

22.3 Forventet kontraktsbrudd

Kjøpsloven §§ 61 og 62 inneholder felles regler for både kjøperen og selgeren om forventet kontraktsbrudd. Kjøpsloven § 61 regulerer partenes rett til å holde egen ytelse tilbake og selgerens stansingsrett, mens § 62 regulerer vilkårene for heving ved forventet kontraktsbrudd. Forbrukerkjøpsloven inneholder ikke egne bestemmelser om forventet kontraktsbrudd, men viser til kjøpslovens bestemmelser, jf. forbrukerkjøpsloven § 55. Denne løsningen er også valgt i digitalytelsesloven, jf. § 51.

Husleieloven har ikke regler om utleierens krav ved forventet kontraktsbrudd, og har heller ingen generell regulering av forbrukerens krav ved forventet kontraktsbrudd. Husleieloven § 2-12 annet ledd gir imidlertid en regulering av forbrukerens hevingsadgang ved forventet mislighold.

Det fremgår av husleieloven § 2-12 annet ledd første punktum at forbrukeren kan heve allerede før tidspunktet for overlevering, dersom det er «klart» at det vil inntre mislighold som gir leieren hevingsrett. Videre følger det av annet punktum at heving kan avverges dersom utleieren «straks stiller betryggende sikkerhet for at avtalen vil bli oppfylt». Det fremgår av husleielovutvalgets utredning at utvalget anså leierens stilling ved forventet kontraktsbrudd som en problemstilling av «generell rekkevidde», men at utvalget begrenset seg til å foreslå en regulering av leierens hevingsrett, som ble ansett som det praktisk viktigste spørsmålet. Dette ble også fulgt opp av departementet, jf. NOU 1993: 4 s. 29 og Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s. 162.

Departementet er i tvil om det er særlig praktisk med regler om forventet kontraktsbrudd for avtaler om forbrukerleie av ting. Det vises til at tilsvarende vurderinger ble gjort i forbindelse med utarbeidelsen av forbrukerkjøpsloven og digitalytelsesloven. I høringsnotatet om digitalytelsesloven ble det pekt på at denne usikkerheten kunne tilsi at det ikke ble gitt regler om forventet kontraktsbrudd, og at spørsmålet heller kunne reguleres av ulovfestet rett dersom det kom på spissen, jf. Prop. 66 LS (2021–2022) s. 106 med videre henvisninger til Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) s. 30. Det ble likevel valgt å ta inn en henvisning til kjøpslovens regler om forventet kontraktsbrudd etter mal fra forbrukerkjøpsloven.

Det kan tenkes ulike løsninger her. En løsning er å utforme egne regler om forventet kontraktsbrudd. En annen løsning er å kun vise til kjøpslovens bestemmelser om dette, og en tredje løsning er å regulere forbrukerens hevingsadgang ved forventet kontraktsbrudd etter mal av husleieloven. I og med at departementet er i tvil om hvor praktisk regler om forventet kontraktsbrudd er i

forbrukerleie, er departementets foreløpige forslag at det er tilstrekkelig med en henvisning til kjøpsloven §§ 61 og 62, men med en presisering om at disse gjelder «så langt de passer». Bestemmelsen følger av § 28 fjerde ledd.

23 Økonomiske og administrative konsekvenser

23.1 Generelt om lovforslaget

Lovfesting av kontraktsregler for leie av ting mellom forbrukere og næringsdrivende antas å innebære både kostnader og gevinster. Virkningene vil avhenge av lovens detaljeringsnivå og graden av fleksibilitet.

Dagens rettstilstand bygger i hovedsak på ulovfestet kontraktsrett, delvis supplert med analogisk anvendelse av blant annet regler i forbrukerkjøpsloven. Dette gir stor avtalefrihet, men kan skape uklarhet om rettigheter og plikter – særlig for forbrukere. Ulovfestet rett er vanskelig tilgjengelig og fordrer juridisk innsikt som mange forbrukere ikke har. For utleiere er situasjonen noe annerledes, men også næringsdrivende vil kunne oppleve at dagens regelverk er lite oversiktlig og fragmentert.

Lovforslaget innebærer i betydelig grad en kodifisering av gjeldende rett. Der praksis allerede følger de ulovfestede normene, ventes det derfor at forslaget i liten grad vil ha økonomiske og administrative konsekvenser. Kodifisering kan likevel ha viktige gevinster ved å gjøre regelverket mer forutsigbart, redusere behovet for juridisk bistand og legge til rette for mer ensartet praksis. Over tid kan dette gi administrative besparelser både for virksomheter og for offentlige instanser.

For forbrukerne vil en lovfesting gjøre rettighetene mer tilgjengelige og bidra til trygghet ved inngåelse av leieavtaler. For offentlige organer som veileder eller håndhever reglene, vil lovfesting gi et klarere og enklere utgangspunkt enn ulovfestede prinsipper.

Lovfesting av kontraktsregler kan videre styrke rettslikhet, forutsigbarhet og effektiv tvisteløsning. For forbrukerne vil dette innebære bedre beskyttelse og tydeligere rammer for hva som kan forventes i et leieforhold. For utleierne vil det gi klarere ansvars- og pliktforhold, men samtidig noe redusert avtalefrihet.

Jo mer detaljert reguleringen er, desto større behov vil det kunne bli for å oppdatere rutiner, kontraktsmaler og digitale systemer, samt gjennomføre opplæring av ansatte. Slike tilpasninger kan medføre merkostnader på kort sikt, men antas på lengre sikt å bidra til økt profesjonalitet, tillit og forutsigbarhet i markedet.

Departementet har lagt vekt på å finne en balanse mellom hensynet til et effektivt forbrukervern og unødig detaljregulering av utleievirksomhet. For offentlige tilsynsorganer som Forbrukertilsynet og Markedsrådet kan lovfestingen innebære økt veiledningsbehov i en overgangsperiode, men på sikt bidra til færre tvister og klagesaker. Det bemerkes at lovforslaget ikke er ment å si noe om hvilke prioriteringer Forbrukertilsynet skal gjøre, og at behovet for tilsyn i leiemarkedet må vurderes av Forbrukertilsynet, eventuelt av Barne- og familiedepartementet, i forbindelse med ordinære prioriteringer på forbrukerområdet.

23.2 Konkurranse i utleiemarkedet

Lovfesting av kontraktsregler kan også få betydning for konkurransesituasjonen i utleiemarkedet. I dag har større aktører ofte fordeler gjennom juridisk kompetanse og etablerte standardvilkår, mens mindre aktører og nyetablerte virksomheter kan møte høyere terskel for å sikre etterlevelse av gjeldende rett.

Et klart og tilgjengelig regelverk vil kunne senke etableringsbarrierene og bidra til økt konkurranse og innovasjon. Et enhetlig minstenivå for forbrukerbeskyttelse vil samtidig fremme like konkurransevilkår mellom små og store aktører.

Lovfesting kan også styrke forbrukernes tillit til utleiemarkedet. Når rettigheter og plikter er tydelig regulert, reduseres risikoen for useriøs virksomhet og utnyttelse av uklare rettsforhold. Over tid kan dette bidra til et mer velfungerende og transparent marked.

Etter § 3 i lovforslaget kan reglene ikke fravikes til skade for forbrukeren, men det vil være adgang til å avtale gunstigere vilkår. Utleiere kan dermed fortsatt konkurrere på forhold som service, fleksibilitet og kundetilpasning innenfor lovens rammer.

23.3 Bærekraftig forbruk

Lovfesting av kontraktsregler for leie av ting kan bidra til en mer bærekraftig og sirkulær økonomi. Ekspertgruppen for sirkulær økonomi har i rapporten «Ikke rett fram» pekt på at økt ombruk, reparasjon og deling er viktige virkemidler for å redusere ressursbruk og avfall.

Et tydelig og forutsigbart regelverk kan gjøre leie til et mer attraktivt alternativ til kjøp, og dermed redusere miljøbelastning og stimulere til nye, grønne forretningsmodeller. Departementet ser lovforslaget som et indirekte, men viktig bidrag til bærekraftig forbruk og produksjon i tråd med nasjonale mål for grønn omstilling.

23.4 Leiefinansiering

Privatleasing og andre former for leiefinansiering har de senere årene fått økende utbredelse i forbrukermarkedet, særlig når det gjelder biler, men også for andre kapitalvarer. Ordningene kombinerer elementer fra leie og kredittkjøp og faller i dag bare delvis inn under gjeldende regelverk. Rettstilstanden bygger i stor grad på ulovfestet kontraktsrett og bransjepraksis, supplert med enkelte bestemmelser i finansavtaleloven. Dette gir et uoversiktlig og til dels fragmentert rettsgrunnlag.

Erfaringer fra Forbrukerrådet og Finanstilsynet viser at mange forbrukere har begrenset forståelse av leasingavtalenes samlede kostnader, bindingstid og restverdiberegning. Det oppstår jevnlig tvister om vurdering av slitasje ved tilbakelevering, beregning av erstatningskrav og avgrensning mellom normal og unormal bruk. Samtidig finnes det tilbydere som opererer utenfor finansforetakslovens tilsynsområde, noe som skaper ulik regulering av sammenliknbare produkter og risiko for uoversiktlige ansvarslinjer mellom utleiere, leverandører og forbrukere.

Departementet ser derfor behov for en helhetlig og tydelig regulering av leiefinansiering som styrker forbrukervernet, skaper klarhet om plikter og ansvar og sikrer like konkurransevilkår mellom aktørene. Lovfesting vil bidra til større

rettslikhet mellom leie og kreditt og redusere risikoen for at kredittkjøp utformes som leasing for å unngå strengere regler i finansavtaleloven.

Lovforslaget kapittel 12 fastsetter at lovens alminnelige regler skal gjelde for leiefinansiering, med særlige tilpasninger som følger av §§ 54 til 61. I § 54 gis en definisjon av leiefinansiering. Det fastslås at bare finansforetak med konsesjon kan tilby leiefinansiering til forbrukere. Dette skal sikre at slik virksomhet utøves under offentlig tilsyn og i samsvar med krav til god forretningsskikk. Etter det departementet er kjent med, er de fleste aktører i det norske markedet som tilbyr leiefinansiering til forbrukere i dag, finansforetak eller aktører som opptrer som agent eller annen form for mellomledd i samarbeid med et finansforetak. Leiefinansiering i det norske forbrukermarkedet gjelder ifølge bransjen selv i hovedsak motorvogner.

For andre aktører innebærer forslaget at virksomheten må innrettes etter leielovens alminnelige regler. Dette gjelder også for eventuelle aktører i EØS-markedet som ønsker å markedsføre produkter til norske forbrukere i Norge. Departementet vurderer det imidlertid slik at forbrukeren i de fleste tilfeller nettopp vil være best tjent med å inngå en ordinær leieavtale etter lovforslaget, og ikke en avtale om leiefinansiering.

Etter § 55 i lovforslaget skal finansavtalelovens regler om forklaringsplikt, kredittvurdering, opplysningsplikt og avslagsplikt gjelde tilsvarende så langt de passer. Dette skal forhindre at leiefinansiering tilbys uten forsvarlig vurdering av betalingsevne og uten tilstrekkelig informasjon om avtalens økonomiske konsekvenser. Disse reglene har som formål å verne forbrukeren mot å påta seg en uhåndterbar økonomisk byrde. På samme måte som etter finansavtaleloven skal reglene også ivareta bredere samfunnsmessige hensyn. Av denne grunn er det foreslått at brudd på reglene i § 55 første ledd kan sanksjoneres med overtredelsesgebyr. I § 56 gis regler om partenes rettigheter og plikter i leieperioden. Det foreslås blant annet et «bagatellunntak» på 7 500 kroner for erstatningskrav ved utbedring for å unngå tvister om småbeløp. § 57 åpner for at utleieren kan kreve en begrenset erstatning ved oppsigelse i bindingstiden, mens § 58 tillater renteklausuler under visse vilkår. Etter § 59 kan det avtales startinnskudd begrenset til grunnbeløpet i folketrygden, og forbrukeren får krav på forholdsmessig tilbakebetaling av startinnskuddet ved heving. Departementet antar at lovforslaget på dette punktet innebærer en styrking av forbrukerens rettigheter sammenliknet med gjeldende rett, samtidig som forbrukervernet i visse sammenhenger blir mindre gunstig for forbrukeren sammenliknet med alminnelige leieavtaler i lovforslaget for øvrig.

Videre fastsetter § 60 at forbrukeren kan gjøre krav gjeldende både mot utleieren og leverandøren ved mangler ved tingen, mens § 61 regulerer forbrukerens ansvar for egne kontraktsmedhjelpere. Til sammen skal reglene gi et mer balansert og forutsigbart avtalerettslig rammeverk for leiefinansiering.

23.5 Oppsummering

Departementet legger til grunn at lovfesting av kontraktsregler for leie av ting mellom forbrukere og næringsdrivende vil ha positive samfunnsøkonomiske virkninger over tid. Et mer oversiktlig og tilgjengelig regelverk vil bidra til økt rettssikkerhet, bedre forbrukervern og mer like konkurransevilkår i markedet. Lovfesting forventes også å gi administrative besparelser ved at behovet for

juridisk rådgivning og tvisteløsning reduseres. For næringsdrivende kan forslaget på kort sikt medføre kostnader i forbindelse med oppdatering av kontraktsmaler, systemer og rutiner, men disse antas å være moderate og av forbigående karakter.

For offentlige organer, herunder Forbrukertilsynet og Markedsrådet, kan regelverket innebære økt behov for informasjon og veiledning i en overgangsperiode. På lengre sikt vil imidlertid et klarere lovgrunnlag kunne føre til mer effektiv håndheving og færre klager. For domstoler og tvisteløsningsorganer vil lovfesting kunne bidra til enklere og mer ensartet praksis.

Departementet vurderer det slik at forslaget også kan ha indirekte positive virkninger for klima og miljø. Ved å gjøre leie og deling av varer mer forutsigbart og trygt, kan regelverket stimulere til økt ombruk og redusert nyproduksjon. Lovfestingen kan slik sett støtte opp under målene for en mer sirkulær og bærekraftig økonomi.

Departementet legger til grunn at forslaget vil gi et mer oversiktlig og balansert regelverk for leiefinansiering, med bedre vern for forbrukeren og større forutsigbarhet for tilbyderne.

Departementet ber høringsinstansene om synspunkter på de samlede økonomiske og administrative konsekvensene av lovforslaget, herunder om det foreslåtte reguleringsnivået gir en hensiktsmessig balanse mellom forbrukerbeskyttelse, markedsfleksibilitet og administrative byrder for næringslivet.

24 Merknader til de enkelte bestemmelsene i leieloven

Lovforslaget bygger i stor grad på bestemmelser i husleieloven, digitalytelsesloven, håndverkertjenesteloven, kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven. I merknadene til de enkelte bestemmelsene er det vist til hvilke bestemmelser i disse lovene lovforslagene bygger på. Det er til dels også vist til forarbeider til disse lovene.

Som det fremgår av punkt 3.2, bygger lovforslaget også på modellreglene for leie av løsøre inntatt i DCFR og PLE LG. Der bestemmelser i lovforslaget bygger på disse reglene, er det inntatt en henvisning til de aktuelle reglene. Der høringsnotatet gjengir innholdet i modellreglene, er det den norske oversettelsen av modellreglene slik de fremgår av PEL LG, 2008, som er brukt av tilgjengelighetshensyn. Det er tatt utgangspunkt i modellreglene slik de fremgår av PEL LG, men der bestemmelsen som det vises til, har et endret artikkelnummer i DFCR, eller en tilsvarende artikkel ikke er inntatt i DFCR, er dette særskilt angitt.

Til § 1 Hva loven gjelder. Definisjoner

Paragrafen angir utgangspunktet for lovens virkeområde og sentrale definisjoner i loven. Virkeområdet er nærmere regulert i § 2.

Første ledd angir lovens virkeområde til å gjelde avtaler om leie av ting som inngås mellom en utleier og en forbruker.

Første ledd stiller en del nærmere krav til leieavtalen for at loven skal få anvendelse.

Avtalen må for det første gi forbrukeren en bruksrett til tingen som leies. Bestemmelsen forutsetter med andre ord at avtalen må gi forbrukeren en rett til å bruke en ting i en periode. Med «bruksrett» menes rett til å bruke en ting som eies av en annen, til forskjell fra å få overført en eiendomsrett, slik som ved kjøp av ting etter forbrukerkjøpsloven.

Det er foreslått at bruksretten må være «eksklusiv». Dette er ment å tydeliggjøre at forbrukeren etter avtalen kan bruke tingen uten deltakelse fra utleieren eller uten at bruken er under utleierens kontroll. Avtaler om transporttjenester, der utleieren står for transporten, for eksempel taxi og buss, faller dermed utenfor. I vilkåret om at bruksretten må være eksklusiv, ligger det også at der det er flere enkeltstående avtaleparter som samtidig har tilgang til bruk av tingen, er man utenfor lovens virkeområde. Et eksempel her er berg- og dalbanen i en fornøyelsespark (som riktignok faller utenfor også på grunn av vilkåret om bruk utenfor utleierens forretningssted, se under).

Videre er det presisert at leieavtalen må gjelde en «bestemt angitt ting». Dette skal forstås slik at det gjelder et krav til individualisering av tingen. Det innebærer at der avtalen gir forbrukeren tilgang til flere ting av samme type, og tingen først individualiseres når forbrukeren velger ut hvilken ting han eller hun vil benytte, gjelder loven først fra det tidspunktet hvor tingen er individualisert. Vilkåret har for øvrig en viss sammenheng med vilkåret om eksklusivitet. Individualisering av tingen vil for en del avtaler være en forutsetning for eksklusiv bruksrett. Når det for eksempel gjelder elsparkesykler, vil det være mange som har tilgang til de samme syklene, men når den enkelte brukeren har låst opp og dermed individualisert en bestemt sykkel, er denne brukerens bruksrett blitt eksklusiv. Se nærmere om dette punkt 6.3.4 og merknaden til § 2 annet ledd.

Det er videre et vilkår at tingen kan brukes av forbrukeren utenfor utleierens forretningssted. Bruk av ting som kun kan finne sted innenfor utleierens forretningssted, og da typisk i utleierens lokaler eller på utleierens eiendom, anses ikke som en leieavtale etter lovforslaget. Avtaler om medlemskap hos et treningssenter eller besøk i en fornøyelsespark, bowlinghall eller liknende steder hvor det utøves en form for bruksrett til en eller flere ting, faller etter dette utenfor lovens virkeområde, se punkt 6.3.3. Ordet «forretningssted» skal ikke forestås snevert. Det siktes til steder som utleieren eier selv eller leier eller disponerer på annen måte for sin virksomhet. Utleieren vil typisk være representert med en eller flere ansatte på forretningsstedet, og utleieren vil kunne ha forretningssted på flere steder.

Bruk av en elsparkesykkel eller en leiebil omfattes etter dette av loven i og med at bruken ikke er begrenset til utleierens forretningssted. Leie av bowlingsko som kun kan benyttes i bowlinghallen, eller skiutstyr som kun kan benyttes i alpinanlegget, faller på den annen side utenfor. Kan skiutstyret benyttes også andre steder, vil avtalen derimot regnes som en leieavtale som loven gjelder for. Det er hva avtalen sier om bruksretten, som er avgjørende for om bruken kan regnes som «eksklusiv», og ikke hvor bruken faktisk utøves.

Et ytterlige vilkår for at loven skal få anvendelse, er at det betales et vederlag for bruksretten. Dette avgrenser lovens virkeområde mot låneavtaler. Ordet «vederlag» er forutsatt tolket på samme måte som etter husleieloven § 1-1 første ledd. Begrepet er ment å favne vidt ved at det ikke bare omfatter vederlag i form

av penger, men også andre ytelser som representerer en økonomisk verdi. Vederlag i form av naturalytelser vil dermed være omfattet.

I *annet ledd* defineres ordet «ting», og det slås fast at det med dette siktes til løsøre. For å gjøre loven enklere tilgjengelig for brukerne brukes ordet «ting» istedenfor «løsøre». Med denne definisjonen av «ting» avgrenses det mot fast eiendom og mot ting som ikke er fysiske gjenstander, slik som aksjer og andre verdipapirer. Det er derfor en snevrere krets av formuesobjekter som faller inn under leieloven, enn hva som omfattes av for eksempel forbrukerkjøpslovens virkeområde. For øvrig vises det til punkt 2.2.

Tredje ledd definerer hva som menes med «forbruker» og er utformet på samme måte som forbrukerkjøpsloven § 1 tredje ledd. Forbrukerbegrepet i lovforslaget er ment å skulle forstås på samme måte som det tilsvarende begrepet i forbrukerkjøpsloven.

I *fjerde ledd* defineres ordet «utleier», som er den andre parten i leieavtalen. Det følger av definisjonen at utleieren må være en næringsdrivende. Videre må inngåelsen av leieavtalen skje som ledd i utleierens «næringsvirksomhet». Også dette begrepet forutsettes anvendt på samme måte som etter forbrukerkjøpsloven, jf. forbrukerkjøpsloven § 1 annet ledd.

Om forståelsen av begrepet «næringsdrivende» og «forbruker» vises det generelt til Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) s. 31 flg.

Til § 2 Nærmere om leielovens virkeområde

Paragrafen gir enkelte nærmere regler som har betydning for forståelsen av lovforslagets virkeområde.

Nærmere regler om virkeområdet for regler om leiefinansiering (forbrukerleasing) er gitt i § 54 annet ledd. Det foreslås likevel at det av informasjonshensyn fremgår allerede av § 2 at det gjelder særskilte regler for leiefinansiering, jf. *første ledd.*

Annet ledd gjelder avtaler som går ut på at forbrukeren gis tilgang til flere ting av samme type, slik at leieobjektet ikke er individualisert i leieavtalen. Abonnementsavtaler som gir rett til bruk av en pool av elsparkesykler, sykler eller biler, er eksempler på slike avtaler. Dette er avtaler som gir forbrukeren rett til å velge mellom flere leieobjekter, og det vil etter avtalen være opp til forbrukeren å velge hvilket leieobjekt han eller hun vil benytte seg av, og innenfor de tidsrammer som følger av avtalen, også når bruken skal finne sted. For slike avtaler gjelder ikke loven selve abonnementsavtalen som sådan, men er begrenset til å gjelde i det tidsrommet bruksretten til en bestemt ting utøves, det vil si det som ellers i loven omtales som «leieperioden».

Starttidspunktet for når leieloven gjelder for slike avtaleforhold, er angitt til å være fra det tidspunktet hvor forbrukeren tar tingen i bruk eller på annen måte velger ut en bestemt angitt ting. Det avgjørende er at tingen som bruksretten gjelder, er individualisert. Alternativet «tar en av tingene i bruk» sikter til det tidspunktet hvor forbrukeren fysisk starter å bruke en bestemt ting, for eksempel ved at bilen låses opp eller liknende. Alternativet «eller på annen måte velger ut en bestemt ting» omfatter tilfeller der brukerne kan velge ut en bestemt ting før tingen rent fysisk tas i bruk. Forhåndsreservering av en bestemt bil eller elsparkesykkel vil være omfattet av dette alternativet.

Loven gjelder frem til det tidspunktet forbrukeren har levert tingen fra seg. Dette vil omfatte både tilbakelevering til utleieren og at man for eksempel parkerer leiebilen og legger nøklene fra seg på et avtalt sted. At loven gjelder frem til det tidspunktet forbrukeren har levert tingen fra seg, vil si at dersom partene har avtalt et tidspunkt for leieavtalens opphør, gjelder leieloven selv om det avtalte opphørstidspunktet har kommet. Det innebærer at utleieren, for eksempel ved tilfeller av forsinket levering, har mulighet til å påberope seg lovens misligholdsbeføyelser, slik som krav på vederlag ved fortsatt bruk, jf. lovforslaget § 40. Omsorgsplikten etter § 17 vil også gjelde i et slikt tilfelle der bruken fortsetter utover den avtalte leieperioden.

Se for øvrig også merknaden til § 1 første ledd og punkt 6.3.4.

Se også § 29 om adgang til å avtale standardkompensasjon, som vil være anvendelig for en del av de avtalene som omfattes av § 2 annet ledd.

Tredje ledd regulerer avtaler om bruksrett til en ting der bruksretten ikke skal utøves kontinuerlig i den perioden avtalen varer. Bestemmelsen regulerer hvordan leieloven kommer til anvendelse på avtaler hvor bruksretten er avtalt å skulle utøves i på forhånd fastlagte tidspunkter, for eksempel et par timer en gang i uken eller liknende. Leieloven skal etter forslaget kun gjelde i de periodene bruksretten gjelder, ikke i de mellomliggende periodene.

Nærmere bestemt skal loven etter *første punktum* gjelde fra det tidspunktet bruksretten «kan» utøves etter avtalen. Det er dermed ikke avgjørende om bruksretten rent faktisk utøves fra det avtalte starttidspunktet. Går leieavtalen ut på at tingen disponeres hver mandag mellom kl. 16 og kl. 19, vil loven gjelde fra kl. 16 selv om forbrukeren en mandag ikke tar tingen i bruk før kl. 18. Forbrukeren vil i så fall likevel være forpliktet fra kl. 16 og ha en omsorgsplikt for tingen fra dette tidspunktet.

Videre gjelder loven etter første punktum frem til det tidspunktet forbrukeren har levert tingen fra seg. I likhet med tilfellene som omfattes av annet ledd, innebærer det at loven vil gjelde så lenge forbrukeren bruker tingen. Det avtalte sluttidspunktet er dermed ikke avgjørende.

At loven skal gjelde frem til forbrukeren har levert tingen fra seg, passer etter ordlyden ikke så godt i de tilfellene forbrukeren ikke tar tingen i bruk i det hele tatt. I *annet punktum* er det derfor presisert at dersom forbrukeren ikke har tatt tingen i bruk, gjelder loven i den perioden forbrukeren etter avtalen kunne ha brukt tingen. Er det for eksempel avtalt at forbrukeren skal kunne bruke en leiebil hver lørdag fra kl. 08.00 til kl. 18.00, gjelder lovens regler, for eksempel reglene om forbrukerens omsorgsplikt, selv om forbrukeren enkelte lørdager velger å ikke bruke bilen.

Fjerde ledd gjelder forholdet til avtaler som kan omfattes av forbrukerkjøpsloven, digitalytelsesloven eller finansavtaleloven.

Regler om forbrukerkjøp, digitalytelser og finansavtaler er i stor grad en gjennomføring av EØS-regler i norsk rett. Lovforslaget må således utformes slik at reglene ikke kommer i konflikt med Norges forpliktelser etter EØS-avtalen. I *annet punktum* slås det etter dette fast at ved motstrid går regler i forbrukerkjøpsloven, digitalytelsesloven og finansavtaleloven foran reglene i lovforslaget.

Kjøpsrettslig vil man ha å gjøre med et kjøp dersom forbrukeren har en plikt til å overta tingen. I slike tilfeller vil det også foreligge en finansavtale. Fjerde ledd *første punktum* bygger derfor på at leieloven gjelder der det foreligger en kjøpsrett (men ikke plikt), og at leieloven vil gjelde frem til kjøpsretten gjøres gjeldende.

Forholdet til forbrukerkjøpsloven, digitalytelsesloven og finansavtaleloven er for øvrig nærmere omtalt i punkt 6.2.

Femte ledd gir departementet forskriftskompetanse til å gi nærmere regler om lovens virkeområde. Bestemmelsen bygger på en tilsvarende forskriftshjemmel som er gitt i finansavtaleloven § 1-1 nr. 2.

Forskriftskompetansen omfatter for det første regler som helt eller delvis unntar leieavtaler som er omfattet av lovens virkeområde, slik dette er angitt i §§ 1 og 2.

For det andre gis departementet forskriftskompetanse til å gi særlige regler om leieavtaler som etter lovens ordlyd er omfattet av virkeområdet til loven. Dette vil omfatte regler som gir særlige løsninger for noen typer av leieavtaler dersom det etter hvert skulle vise seg å være behov for enkelte tilpasninger ut fra leieavtalenes egenart.

For det tredje gir bestemmelsen departementet kompetanse til å gi forskrift om at avtaler som faller utenfor lovens virkeområde, likevel, helt eller delvis, skal reguleres av loven. Som eksempel på en type avtale som faller utenfor lovens virkeområde, men hvor departementet ikke utelukker at det kan oppstå behov for nærmere regler, er avtaler om lån av ting. En annen type avtale det kan være aktuelt å gi loven virkning for, kan være avtaler mellom forbrukere, men hvor det likevel er et skjevt styrkeforhold mellom partene, eller tilsvarende, avtaler mellom to næringsdrivende.

Det vises for øvrig til de generelle merknadene punkt 6.4.

Til § 3 Ufravikelighet

Paragrafen svarer til forbrukerkjøpsloven § 3 første ledd og digitalytelsesloven § 3.

Første punktum angir at loven ikke kan fravikes til skade for forbrukeren. Partene kan altså ikke avtale løsninger som gir forbrukeren et dårligere vern enn det som følger av lovens regler.

Annet punktum fastsetter at bestemmelsen om ufravikelighet ikke har betydning for gyldigheten av avtaler som inngås etter at forbrukeren har gitt melding om kontraktsbruddet. Løsningen antas å være i samsvar med det som allerede følger av gjeldende rett, og innebærer at ufravikeligheten etter første punktum bare gjelder forhåndsavtaler som er mindre gunstige for forbrukeren enn det som følger av loven. Ufravikeligheten gjelder ikke forliksavtaler eller liknende som inngås etter at det er gitt melding om kontraktsbruddet, jf. Prop. 49 LS (2022–2023) s. 135.

Til § 4 Krav om skriftlig avtale

Paragrafen stiller i *første punktum* krav om at leieavtaler som er ment å overstige 30 dager, skal inngås skriftlig. Rettsvirkningen av at det ikke inngås en skriftlig avtale i slike tilfeller, er at avtalen ikke er bindende for forbrukeren. Det

avgjørende er om leieavtalen på avtaleinngåelsestidspunktet er ment å ha en varighet som overstiger 30 dager. Inngås det en leieavtale av kortere varighet, men leieavtalen senere likevel løper lenger enn 30 dager, vil denne rettsvirkningen ikke inntre. Forbrukeren er i det sistnevnte tilfellet altså bundet av avtalen. Både forbrukeren og utleieren kan imidlertid hver for seg kreve at avtalen settes opp skriftlig når denne har vart i mer enn 30 dager, jf. *annet punktum.* For øvrig vises det til punkt 8 for en nærmere redegjørelse.

Kravet til skriftlighet er ikke til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon. Departementet legger til grunn at det i dag ikke er behov for å presisere dette i lovbestemmelser. Også avtaler som inngås elektronisk, vil bestå av skrifttegn og vil dermed være «skriftlige».

Til § 5 Risikoen for sending av meldinger

Paragrafen svarer til forbrukerkjøpsloven § 4. Det foreslås en språklig modernisering sammenliknet med forbrukerkjøpsloven ved at «fremsendingen» erstattes med «sendingen» uten at det er tilsiktet noen realitetsendringer.

Til § 6 Leveringen

Første ledd bygger på forbrukerkjøpslovens regler om levering i § 7 og fastsetter at tingen er levert når den er overtatt av forbrukeren. Det vises til Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) s. 160 flg. for en nærmere redegjørelse av forbrukerkjøpslovens regler.

Forbrukerkjøpsloven § 7 annet og tredje punktum inneholder enkelte særregler for ting som skal leveres sammen med en digital ytelse, og ting som skal installeres. For ting som skal leveres sammen med en digital ytelse, har ikke levering skjedd før den digitale ytelsen er gjort tilgjengelig for forbrukeren. For ting som skal installeres, har ikke levering skjedd før tingen er installert.

Denne delen av forbrukerkjøpsloven § 7 må sees i sammenheng med digitalytelsesloven og reguleringen av når en digital ytelse er omfattet av forbrukerkjøpslovens regler, og når den digitale ytelsen er omfattet av digitalytelseslovens regler. Utgangspunktet etter forbrukerkjøpsloven § 2 første ledd bokstav e er at loven gjelder for digitale ytelser som etter kjøpsavtalen «skal leveres sammen med en ting, og som er sammenknyttet med tingen på en slik måte at ytelsene er nødvendige for tingens funksjoner». Det samme følger av digitalytelsesloven § 2 fjerde ledd. Det følger videre av bestemmelsen at for andre avtaler som omfatter både levering av digitale ytelser og levering av ting eller andre tjenester, skal loven anvendes på den delen av avtalen som gjelder digitale ytelser. Digitalytelsesloven gjennomfører direktiv (EU) 2019/770, som er totalharmoniserende, jf. artikkel 4. Digitalytelsesloven har egne regler om levering, jf. kapittel 2.

Lovforslaget bygger på den samme inndelingen som følger av digitalytelsesloven. Dersom tingen skal leveres sammen med en digital ytelse som er omfattet av digitalytelsesloven, reguleres den delen av avtalen som omhandler den digitale ytelsen, av digitalytelseslovens regler, jf. lovforslaget § 2 fjerde ledd.

På bakgrunn av dette foreslås det ikke særlige bestemmelser om levering av digitale ytelser og levering ved installasjon tilsvarende forbrukerkjøpsloven § 7

annet og tredje punktum. Det vil likevel være slik at dersom tingen ikke leveres med relevante tilleggsytelser, vil det foreligge et avvik fra kontraktsmessig oppfyllelse ved at tingen ikke er i samsvar med de egenskapene som følger av § 12 tredje ledd bokstav g. Blir ikke tingen installert slik det er avtalt, vil det også foreligge et avvik fra kontraktsmessig oppfyllelse etter § 14, og forbrukeren kan da påberope seg lovens misligholdsbeføyelser, jf. § 28 annet ledd.

Annet ledd innebærer et unntak fra hovedregelen i første ledd. Her tilsier leieavtalens egenart en annen løsning enn hovedregelen i forbrukerkjøpsloven. Eksempelvis kan forbrukeren gjennom en applikasjon ha leid en bil som står parkert på en offentlig vei, og som er stilt til forbrukerens disposisjon fra dette stedet på et avtalt tidspunkt. Hvis leieavtalen går ut på å leie bilen i en uke, og forbrukeren venter to dager med å hente bilen, bør det falle under forbrukerens omsorgsrisiko at det etter det avtalte hentetidspunktet for eksempel er kommet et midlertidig skilt om forbud mot parkering som fører til at bilen er ulovlig parkert i leieperioden.

Se for øvrig punkt 9.

Til § 7 Leveringstidspunktet

Paragrafen svarer materielt sett til forbrukerkjøpsloven § 6, men med enkelte mindre språklige endringer for å tilpasse bestemmelsen til leieavtalenes egenart. Forbrukerkjøpsloven § 6 bruker begrepet «leveringstiden», mens det i lovforslaget foreslås å bruke «leveringstidspunktet». Dette er gjort for å ha samme begrepsbruk om både leveringen og tilbakeleveringen uten at det er tilsiktet noen realitetsendring fra forbrukerkjøpslovens bestemmelse. Om det nærmere innholdet i den tilsvarende bestemmelsen i forbrukerkjøpsloven, vises det til Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) s. 160.

I *tredje ledd* benyttes «i rimelig tid før det valgte leveringstidspunktet» istedenfor «i tide» som brukes i forbrukerkjøpsloven § 6 tredje ledd. Foruten en språklig klargjøring er det ikke tilsiktet noen realitetsforskjell.

Se også punkt 9.

Til § 8 Leveringsstedet

Paragrafen regulerer hvor tingen skal leveres.

Første punktum slår fast at tingen skal leveres på det stedet partene har avtalt. Dette kan være på utleierens forretningssted eller et helt annet sted.

Annet punktum gir en bestemmelse å falle tilbake på for det tilfellet at partene ikke har avtalt noe leveringssted. Forbrukeren kan da velge hvilket av utleierens forretningssteder tingen skal leveres på. Med «forretningssted» menes det samme som etter § 1, se merknaden til denne bestemmelsen. Som det fremgår der, kan utleieren ha flere forretningssteder. At tingen skal leveres på det forretningsstedet forbrukeren velger, kan by på utfordringer for utleieren hvis tingen eller en tilsvarende ting ikke befinner seg på dette stedet. Bestemmelsen er ment å bidra til at utleieren sørger for at det angis noe om leveringsstedet i avtalen. Dette er et sentralt avtalevilkår som man uansett må kunne regne med at fremgår av avtalen. Kan utleieren på det forretningsstedet forbrukeren velger, ikke fremskaffe den avtalte tingen til det avtalte tidspunktet, vil det foreligge en forsinkelse på

utleierens hånd, og forbrukeren vil kunne gjøre gjeldende de kontraktsbruddsvirkningene som følger av § 28 første ledd.

Se for øvrig punkt 9.

Til § 9 Leieperiodens start
Bestemmelsen regulerer når leieperioden starter å løpe. Den fastsetter at det er leveringstidspunktet som er avgjørende for leieperiodens oppstart. Blir ikke tingen levert til den tiden og på det stedet som er avtalt eller følger av loven, og dette ikke skyldes forbrukeren eller forhold på forbrukerens side, foreligger det en forsinkelse. Rettsvirkningene av en slik forsinkelse er regulert i § 28 første ledd. Se for øvrig punkt 9.2.

Til § 10 Plikt til å dokumentere tingens tilstand ved levering
Første ledd inneholder en særskilt dokumentasjonsplikt for utleieren og må sees i sammenheng med annet ledd, som regulerer rettsvirkningen av brudd på dokumentasjonsplikten. Dokumentasjonsplikten innebærer at utleieren, på en egnet måte, må stille opplysninger om tingens tilstand til rådighet for forbrukeren. Dette kan for eksempel gjøres ved å sende forbrukeren bilder av tingen. Det er tingens tilstand på leveringstidspunktet som er relevant. Forslaget har sammenheng med utleierens opplysningsplikt etter § 13. Etter at forbrukeren har mottatt dokumentasjon om tingens tilstand, skal forbrukeren gis mulighet av utleieren til å korrigere de opplysningene som er gitt. Lovforslaget regulerer ikke hvordan forbrukerens korrigeringsmulighet skal gjennomføres. Det vil være opp til utleieren å finne hensiktsmessige måter både å gi opplysninger om tingens tilstand på og måter forbrukeren kan korrigere de opplysningene som utleieren gir.

Annet ledd innebærer at dokumentasjonsplikten ikke skal gjelde for avtaler som nevnt i § 29. Om den nærmere begrunnelsen for dette vises det til punkt 6.3.6.

Til § 11 Forbrukerens plikt til å overta tingen
Bestemmelsen pålegger forbrukeren en plikt til å overta tingen i samsvar med avtalen eller det som ellers følger av kapittel 2. Oppfyller ikke forbrukeren denne plikten, kan utleieren påberope seg kontraktsbruddsvirkningene som fremgår av § 38 og følgende bestemmelser.

Bestemmelsen bygger på forbrukerkjøpslovens medvirkningsplikt, jf. forbrukerkjøpsloven § 40 og modelloven artikkel 5: 103.

Se for øvrig også punkt 9.1.

Til § 12 Tingens egenskaper ved leveringen
Paragrafen svarer i hovedsak til forbrukerkjøpsloven § 15, men med noen modifikasjoner for å tilpasse bestemmelsen til leieavtalenes egenart. Bestemmelsen er nærmere behandlet i punkt 10.1, 10.2 og 10.3.

Bestemmelsen må sees i sammenheng med § 16 første ledd. Lovforslaget skiller mellom hvilke plikter som gjelder for tingens egenskaper på leveringstidspunktet,

jf. ordlyden i § 12 første ledd, og hvilke plikter som gjelder i leieperioden, jf. § 16 første ledd. Dette samsvarer med modellovens løsning.

Det følger av *første ledd* at utleieren «skal sørge for at tingen på leveringstidspunktet er i samsvar med reglene i annet og tredje ledd». Denne ordlyden er brukt fordi lovforslaget ikke bruker begrepet «mangel» som koblingsord og dermed heller ikke har en egen bestemmelse tilsvarende forbrukerkjøpsloven § 16, som angir når tingen lider av en mangel. Istedenfor er det angitt i § 28 annet ledd at brudd på utleierens plikter etter loven gir forbrukeren rett til å gjøre lovens kontraktsbruddsvirkninger gjeldende. Har ikke utleieren sørget for at tingen har de egenskapene som følger av § 12, og dette ikke skyldes forbrukeren selv eller forhold på forbrukerens side, foreligger det med andre ord et kontraktsbrudd på utleierens hånd.

Plikten til å sørge for at tingen er i samsvar med de kravene som følger av bestemmelsen, er angitt til å være leveringstidspunktet. Om den nærmere begrunnelsen for at leveringstidspunktet er angitt som skjæringstidspunkt, vises det til punkt 10.8.

Annet ledd stiller, på samme måte som forbrukerkjøpsloven § 15 første ledd, krav om at tingen er i samsvar med det som følger av avtalen mellom partene. I tillegg er det på samme måte som i forbrukerkjøpsloven spesifisert at tingen også skal passe for særlige formål som forbrukeren har gjort utleieren kjent med.

Tredje ledd svarer i hovedsak til forbrukerkjøpsloven § 15 annet og tredje ledd og angir hvilke krav som forbrukeren kan stille til tingen, med mindre forbrukeren ved inngåelsen av avtalen ikke ble spesielt opplyst om avvik fra kravene og aksepterte avviket. Selv om kravene som stilles til tingen, er de samme i lovforslaget som de som følger av forbrukerkjøpsloven, må kravene tolkes i lys av at partene har inngått en leieavtale og ikke en kjøpsavtale. For eksempel må forbrukeren regne med at ting som leies brukt, har en viss grad av bruksslitasje, i motsetning til for eksempel kjøp av nye ting.

Det er i bokstav f og g foreslått to ytterligere krav som ikke følger av forbrukerkjøpsloven § 15:

Bokstav f svarer i hovedsak til forbrukerkjøpsloven § 16 første ledd bokstav d. Om den nærmere begrunnelsen for at bestemmelsen er inntatt i § 12 og innholdet i denne, vises det til punkt 10.3.

Bokstav g er en ny bestemmelse. Bestemmelsen angir at tingen skal leveres med relevante tilleggsytelser som følger av avtalen, eller som tingen ellers er forutsatt anvendt sammen med. Som det fremgår av de generelle merknadene, er det ikke upraktisk at en leieavtale ikke bare gir rett til leie av en ting, men at det også kan følge med ulike tjenester. Det er ikke foreslått en generell regulering i loven av leveringen av ulike tilleggstjenester, men heller en regulering av tilleggstjenester som et krav til tingen. Det vil si at dersom tingen ikke leveres sammen med en tilleggstjeneste som er avtalt, vil dette utgjøre et kontraktsbrudd. Og videre, dersom det ikke er avtalt at tingen skal leveres sammen med en spesifikk tilleggstjeneste, vil det likevel utgjøre et kontraktsbrudd dersom tingen leveres uten relevante tilleggstjenester som tingen må forutsettes anvendt sammen med.

Hva tingen er forutsatt anvendt sammen med, uten at dette er særskilt avtalt, vil bero på en konkret vurdering. Det vil imidlertid ikke være tilstrekkelig om forbrukeren mener at tingen vil være lettere å benytte eller liknende med en

bestemt tilleggsytelse. Det kreves at det er en forutsetning for tingens bruk at tingen leveres med tilleggstjenesten. Dette kan for eksempel være en applikasjon som gjør det mulig for forbrukeren å låse opp tingen og dermed bruke den.

Hvis det er forutsatt at tilleggstjenesten skal ytes på et senere tidspunkt enn leveringstidspunktet, vil dette reguleres av § 16 første ledd om utleierens plikt til å holde tingen i kontraktsmessig stand gjennom leieperioden. Har partene for eksempel avtalt at utleieren skal sørge for dekkskift eller tømme en utleid container, vil manglende levering av denne tjenesten underveis i leieforholdet innebære at tingen i leieperioden ikke er i samsvar med de kravene som følger av § 16 første ledd, jf. § 12, og det foreligger følgelig et brudd på denne plikten.

Som påpekt i punkt 6.3.2 vil en avtale hvor det er leveringen av en annen tjeneste enn bruksrett til en bestemt ting som utgjør hovedelementet i avtalen, ikke være omfattet av lovens virkeområde. Begrepet «tilleggstjeneste» er brukt for å understreke at reguleringen gjelder tjenester som nettopp er et tillegg til tingen, altså et sekundært element i avtalen.

Forbrukerkjøpsloven § 15 fjerde og femte ledd inneholder særskilte krav til tingens egenskaper dersom den skal leveres sammen med en digital ytelse. Bestemmelsene må sees i sammenheng med at digitalytelsesloven bestemmer at forbrukerkjøpsloven gjelder for digitale ytelser som etter kjøpsavtalen skal leveres sammen med en ting, istedenfor digitalytelsesloven, jf. digitalytelsesloven § 2 fjerde ledd. For andre avtaler som omfatter både levering av digitale ytelser og levering av ting eller andre tjenester, gjelder digitalytelsesloven for den delen av avtalen som gjelder digitale ytelser, jf. § 2 fjerde ledd fjerde punktum. Departementet legger til grunn at for leieavtaler som også omfatter levering av en digital tjeneste mot vederlag, reguleres levering av den digitale tjenesten av digitalytelseslovens regler. Dette vil også omfatte krav til ytelsen, jf. §§ 7 flg. På grunn av dette legger departementet til grunn at det i leieloven ikke er behov for en tilsvarende regulering som den som følger av forbrukerkjøpsloven § 15 fjerde og femte ledd.

Til § 13 Utleierens plikt til å gi riktige og fullstendige opplysninger

Paragrafen regulerer plikten til å gi riktige og fullstendige opplysninger om tingen og bygger på forbrukerkjøpsloven § 16 første ledd bokstav b og c og annet ledd, som regulerer virkningen av at det er gitt henholdsvis manglende opplysninger om tingen og uriktige opplysninger om tingen. I og med at departementet foreslår å ikke bruke begrepet «mangel», er bestemmelsen formulert som positive plikter for utleieren.

Første ledd gjelder utleierens opplysningsplikt og klargjør at utleieren plikter å gi enkelte opplysninger om tingen.

Opplysningsplikten gjelder opplysninger om «forhold ved tingen eller dens bruk», jf. tilsvarende formulering i forbrukerkjøpsloven § 16 første ledd bokstav b. I og med at det er selve bruksretten til tingen som er det sentrale elementet i en leieavtale, antar departementet at opplysninger om tingens bruk i noen grad vil være viktigere i leieavtaler enn det som er tilfellet for kjøpsavtaler. Departementet legger til grunn at opplysningsplikten også omfatter opplysninger om tilleggstjenester så lenge disse har betydning for tingens bruk. På samme måte som etter forbrukerkjøpsloven er de opplysningene som utleieren plikter å gi, angitt til

å være opplysninger om forhold ved tingen eller dens bruk som utleieren «burde» kjenne til. Bestemmelsen gjelder både opplysninger utleieren kjenner til, og opplysninger som det etter omstendighetene er uaktsomt av utleieren ikke å kjenne til.

På tilsvarende måte som etter forbrukerkjøpsloven gjelder opplysningsplikten forhold ved tingen eller dens bruk «som forbrukeren hadde grunn til å regne med å få». Utgangspunktet for vurderingen er objektivt ved at opplysningsplikten omfatter forhold som forbrukere flest «vil anse som negative på en slik måte at de er egnet til å påvirke beslutningen om å kjøpe overhodet eller vilkårene for kjøpet», jf. Tverberg, Forbrukerkjøpsloven, 2008, s. 254. Det legges videre til grunn at personkretsen som utleieren hefter for, er tilsvarende personkretsen etter forbrukerkjøpsloven.

Lovforslaget stiller på samme måte som etter forbrukerkjøpsloven et krav om at utleierens opplysningsplikt kun omfatter opplysninger som kan antas å virke inn på avtalen. Det vil si at dersom avtalen ville blitt inngått på samme vilkår dersom unnlatelsen tenkes borte, er ikke vilkåret oppfylt.

Annet ledd stiller krav til at tingen skal svare til opplysninger som er gitt om tingen. Bestemmelsen svarer innholdsmessig til forbrukerkjøpsloven § 16 første ledd bokstav c, men likevel slik at den er formulert som en pliktregel for utleieren og ikke som en regel om hva som utgjør en mangel. Bestemmelsen angir at tingen skal svare til opplysninger som utleieren har gitt. Brudd på plikten til å gi riktige opplysninger innebærer at det foreligger et kontraktsbrudd på utleierens hånd.

På tilsvarende måte som for selgeren etter forbrukerkjøpsloven hefter ikke utleieren for uriktige opplysninger dersom opplysningene er rettet før avtaleinngåelsen på samme eller tilsvarende måte som de ble fremsatt. Utleieren hefter heller ikke for uriktige opplysninger dersom opplysningene ikke har virket inn på avtalen. Det forutsettes at innvirkningsvilkåret forstås på tilsvarende måte som etter forbrukerkjøpsloven. Bevisbyrden for at opplysningene enten er rettet eller ikke har virket inn på avtalen, ligger hos utleieren.

Tredje ledd gjelder opplysninger gitt på utleierens vegne av andre og svarer til forbrukerkjøpsloven § 16 annet ledd, men med noen terminologiske forskjeller.

Se for øvrig også punkt 10.4.

Til § 14 Krav til utleierens installering av tingen

Paragrafen svarer innholdsmessig til forbrukerkjøpsloven § 17, men med den forskjellen at bestemmelsen er formulert som en pliktregel for utleieren heller enn en regel om når uriktig innstallering utgjør en mangel ved tingen. I tillegg er bokstav b annet punktum i forbrukerkjøpslovens bestemmelse, som inneholder en særregulering av ting som skal leveres sammen med en digital ytelse, ikke tatt med. Om begrunnelsen for dette vises det til den generelle omtalen av forholdet til digitalytelseslovens regler i punkt 6.2.2.

Første ledd regulerer utleierens ansvar for feil ved tingen som skyldes en uriktig installering. Vilkåret for at utleieren blir ansvarlig, er at partene har avtalt at tingen skal installeres av utleieren eller på utleierens vegne. Da blir utleieren ansvarlig for feil ved tingen dersom feilen kan føres tilbake til den uriktige installeringen. Har forbrukeren for eksempel leid en vaskemaskin, og det er avtalt at utleieren

skal installere denne hjemme hos forbrukeren, vil forbrukeren kunne påberope seg lovens misligholdsbeføyelser dersom vaskemaskinen ikke kan brukes fordi utleieren ikke har installert den på riktig måte.

Etter *annet ledd* er utleieren også ansvarlig for feil ved tingen som har sin årsak i mangler ved installasjonsveiledninger, dersom disse er levert av utleieren. På samme måte som etter forbrukerkjøpsloven legges det til grunn at annet ledd ikke bare gjelder direkte feil i installasjonsveiledningen, men at bestemmelsen også omfatter tilfeller der veiledningen «er ufullstendig eller ikke tilstrekkelig klar, slik at den er vanskelig å bruke for den gjennomsnittlige forbruker», jf. Prop. 49 LS (2022–2023) s. 137 med videre henvisninger til direktiv 2019/771, fortalens punkt 34.

Bestemmelsen er også behandlet i punkt 10.5.

Til § 15 Utleierens plikt til å stille tingen til disposisjon

Paragrafen regulerer utleierens plikt til å holde tingen tilgjengelig for den avtalte bruken i leieperioden og innebærer en negativ forpliktelse for utleieren til å avstå fra å gripe inn i bruken av tingen eller ellers hindre denne.

Første ledd bygger på alminnelige kontraktsrettslige prinsipper, husleieloven § 5-1 og modelloven artikkel 3: 101 (3). Se ellers punkt 11.1.

Annet ledd første punktum inneholder nærmere begrensninger i hvilke bruksvilkår partene kan avtale. Bestemmelsen er ment å utfylle første ledd ved at den inneholder en nærmere spesifisering av hva som ligger i plikten til å stille tingen til forbrukerens disposisjon i leieperioden.

Utgangspunktet er at tingen skal kunne brukes til det en slik ting som leieavtalen gjelder, vanligvis brukes til. Det er hva som må antas å være alminnelig bruk, som må legges til grunn, noe som kan avvike fra hva som oppfattes som vanlig bruk av den enkelte forbruker. Det innebærer at bruksvilkår som hindrer «normal» bruk av tingen, ikke er tillatt. Gjelder leieavtalen leie av en sykkel eller et annet transportmiddel, kan ikke forbrukeren pålegges bruksvilkår som innebærer at tingen ikke kan brukes som et transportmiddel, for eksempel fordi utleieren har pålagt forbrukeren å bruke tingen på et svært avgrenset område.

Annet ledd annet punktum gjør unntak fra utgangspunktet i første punktum. Det vil for eksempel fremstå som alminnelig bruk at flere medlemmer i samme husholdning bruker samme bil eller vaskemaskin. For bil vil utleieren likevel kunne ha et saklig behov for å begrense adgangen til å overlate bruken av bilen til andre. Et tilsvarende saklig behov gjør seg neppe gjeldende for en leid vaskemaskin. Imidlertid bør det kunne settes som vilkår at forbrukeren gjør andre brukere kjent med sikkerhetsregler som gjelder for produktet før bruken av det overlates til andre. Utleieren kan også ha en berettiget interesse i å hindre forbrukeren i å fremleie tingen.

Til § 16 Utleierens plikt til å holde tingen i kontraktsmessig stand

Paragrafen regulerer utleierens plikt til å sørge for at forbrukeren kan benytte seg av tingen i samsvar med leieavtalen gjennom hele leieperioden. Bestemmelsen er nærmere behandlet i punkt 11.1 og 11.2. Den bygger på alminnelige kontraktsrettslige prinsipper, husleieloven § 5-3 og modelloven artikkel 3: 104.

Første ledd regulerer utleierens positive plikt til å holde tingen i kontraktsmessig stand, slik at forbrukeren kan benytte seg av tingen i samsvar med det som er avtalt. Bestemmelsen har sammenheng med § 15, som regulerer utleierens plikt til ikke å hindre den avtalte bruken av tingen.

Det slås i første ledd fast at tingen gjennom hele leieperioden skal ha de egenskapene som fremgår av § 12 annet og tredje ledd, herunder av avtalen mellom partene. Det vil si at tingen som utgangspunkt skal være i samme stand gjennom hele leieperioden som det den var i på leveringstidspunktet. Avvik fra dette utgangspunktet innebærer et kontraktsbrudd på utleierens hånd som gir forbrukeren rett til å påberope seg lovens misligholdsbeføyelser, forutsatt at kontraktsbruddet ikke skyldes forbrukeren selv eller forhold på forbrukerens side. Utgangspunktet om at tingen skal holdes i samme stand som på leveringstidspunktet, gjelder imidlertid ikke fullt ut. Det skal sees bort fra forringelse på tingen som skyldes alminnelig slit og elde. Får tingen i løpet av leieperioden bruksmerker eller slitasjeskader som må kategoriseres som «alminnelig slit og elde», foreligger det ikke et kontraktsbrudd på utleierens hånd. Slike slitasjeskader og bruksmerker må forbrukeren altså regne med og tåle.

Terskelen for hva som skal regnes som alminnelig slit og elde, lar seg ikke definere generelt, men vil blant annet bero på tingens art og dens alminnelige bruk, se nærmere om dette punkt 11.1.

Hva som skal til for å holde tingen i kontraktsmessig stand, beror på hvilke avvik ved tingen som påberopes. Det kan for eksempel være at det kommer nye, offentligrettslige krav til bruken av tingen underveis i leieperioden som gjør at forbrukeren ikke lenger kan bruke tingen i samsvar med det som er avtalt. Da kan forbrukeren for eksempel påberope seg retting dersom vilkårene for dette er oppfylt, slik at tingen igjen kan brukes i samsvar med avtalen. Det samme kan være aktuelt dersom en tredjeperson gjør gjeldende en rett i tingen som er til hinder for bruken av denne.

Det er også presisert at utleierens ansvar for å holde tingen i kontraktsmessig stand innebærer en plikt til å sørge for nødvendig vedlikehold av tingen. Dersom utleieren bryter sin vedlikeholdsplikt, vil dette utgjøre et selvstendig grunnlag for at forbrukeren kan påberope seg lovens misligholdsbeføyelser.

Blir tingen skadet som følge av ytre hendelser, slik som for eksempel storm, lynnedslag eller likende, vil tingen ikke være i kontraktsmessig stand, og det vil foreligge et brudd på § 16, se i samme retning Lilleholt mfl., Principles of European Law, Lease of Goods, OUP 2008, s. 157 og s. 174 flg. Se også NOU 1993: 4 s. 139. Hvilke misligholdsbeføyelser forbrukeren da kan gjøre gjeldende, beror på vilkårene i bestemmelsene om forbrukerens misligholdsbeføyelser. Se §§ 28 flg. Forbrukeren vil først og fremst kunne kreve retting av avviket dersom vilkårene for retting er oppfylt. Hvis utleieren ikke sørger for retting, vil forbrukeren eventuelt kunne heve avtalen dersom kontraktsbruddet ikke er uvesentlig. Skyldes skaden en ytre begivenhet utenfor utleierens kontroll, vil forbrukeren ikke kunne kreve erstatning.

Forbrukeren kan bare påberope seg lovens misligholdsbeføyelser så langt kontraktsbruddet ikke «skyldes forbrukeren eller forhold på forbrukerens side», jf. lovforslaget § 28 annet ledd. Husleieloven § 5-7 bruker begrepet mangel «som ikke beror på forhold på leierens side». Om forståelsen av begrepet «beror på

leieren», er det i NOU 1993: 4 s. 139 vist til at begrepet «gir anvisning på en konkret avveining der vurderingstemaet er om den aktuelle mangelen ligger innenfor leierens risikosfære». I lovforslaget er det valgt å bygge på forbrukerkjøpslovens terminologi og ikke husleielovens. Vurderingstemaet er derfor om kontraktsbruddet «skyldes forbrukeren eller forhold på forbrukerens side». I litteraturen er det, med henvisninger til forarbeidene til kjøpsloven (Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 64), vist til at begrepet «forhold på kjøperens side» tar sikte på tilfeller der «svikten ikke direkte skyldes forbrukerens forsømmelse, men et forhold som han har risikoen for», jf. Tverberg, Forbrukerkjøpsloven, 2008, s. 404. Det vil si at forhold som forbrukeren etter en konkret vurdering må ha risikoen for, ikke kan påberopes som et kontraktsbrudd som gir grunnlag for misligholdsbeføyelser.

Det innebærer at dersom tingen for eksempel har fått en skade som skyldes at forbrukeren ikke har behandlet tingen med nødvendig aktsomhet, jf. § 17 første ledd, er dette en konsekvens av forbrukerens egen forsømmelse. Da foreligger det ikke et brudd på utleierens plikt til å holde tingen i kontraktsmessig stand; det foreligger derimot et kontraktsbrudd fra forbrukeren som gir utleieren rett til å påberope seg lovforslagets misligholdsbeføyelser. Men selv om det ikke foreligger et kontraktsbrudd fra utleieren, vil utleieren ha en plikt til å sørge for at tingen deretter bringes i samsvar med kravene som følger av første ledd. Dersom utleieren unnlater å sørge for dette, vil dette utgjøre et kontraktsbrudd, med mindre plikten suspenderes som følge av regelen i femte ledd.

Forbrukeren vil heller ikke kunne påberope seg lovens misligholdsbeføyelser dersom det at tingen ikke er i kontraktsmessig stand, skyldes forhold forbrukeren har risikoen for. Dette gjelder også for eksempel der utleieren ikke har vedlikeholdt tingen, men årsaken til at utleieren ikke har vedlikeholdt tingen, skyldes forhold på forbrukerens side.

Annet ledd første punktum åpner for at partene kan avtale at det er forbrukeren som skal stå for vedlikehold av tingen. Forbrukerens vedlikeholdsplikt rekker så langt det er avtalt, og det følger av *annet punktum* at det må være særskilt angitt. Vilkåret om at avtalen «særskilt [må] angi» dette, innebærer at en generell overføring av alt vedlikeholdsansvaret til forbrukeren ikke er tillatt. Utleieren har normalt bedre forutsetninger enn forbrukeren til å forutse hvilket vedlikehold som kan være aktuelt for tingen. Når det forutsettes at det er «vedlikeholdsansvaret», som kan overføres til forbrukeren, er det ment å avgrense mot at partene kan avtale at risikoen for andre avvik, for eksempel at tingen i løpet av leieperioden ikke er i samsvar med offentligrettslige krav, eller at en tredjeperson påstår å ha en rettighet i tingen som er til hinder for den avtalte bruken, kan overføres til forbrukeren. Oppstår det avvik ved eller skader på tingen som ikke er omfattet av forbrukerens avtalte vedlikeholdsansvar, ligger ansvaret hos utleieren.

Annet ledd *tredje punktum* begrenser partenes avtalefrihet ved at det ikke kan avtales at utbedring av tilfeldige skader skal omfattes. Det vil si at skader som skyldes ytre begivenheter, fortsatt omfattes av utleierens vedlikeholdsansvar.

Et unntak fra dette følger likevel av *tredje ledd.* Forutsetningen er at leieavtalen er inngått for en periode på over ett år. Et ytterligere vilkår for at forbrukeren skal kunne pålegges en så omfattende plikt, er at tingen er forsikret. På den måten reduseres forbrukerens økonomiske risiko. Det er foreslått at partene skal kunne

avtale at forbrukeren skal sørge for å tegne forsikring. For øvrig vises til punkt 11.2.

Fjerde ledd åpner for at partene kan avtale at vedlikeholdet som forbrukeren etter annet og tredje ledd skal være ansvarlig for å utføre, skal utføres av en tredjeperson som utleieren har godkjent. Bestemmelsen må sees i sammenheng med at forbrukerens erstatningsansvar for sine kontraktsmedhjelpere, jf. § 43 fjerde ledd, er begrenset.

Femte ledd inneholder en særlig regulering av utleierens ansvar for utbedring av avvik som skyldes forhold på forbrukerens side. Utgangspunktet etter første ledd er som nevnt at utleierens vedlikeholdsplikt består selv om årsaken til det kontraktsmessige avviket er forhold på forbrukerens side. Utleieren kan imidlertid som betingelse for oppfyllelse av vedlikeholdsplikten i slike tilfeller kreve at forbrukeren først erstatter utleierens tap. En tilsvarende bestemmelse følger av husleieloven § 5-7 annet ledd. Bestemmelsen skal ikke forstås slik at den innskrenker utleierens rett til å gjøre gjeldende andre krav etter kapittel 8, i tillegg til erstatning.

Til § 17 Forbrukerens omsorg for tingen i leieperioden

Paragrafen regulerer forbrukerens plikt til å ta vare på tingen så lenge den er i forbrukerens besittelse, og er et utslag av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper. Bestemmelsens ordlyd bygger på husleieloven § 5-1 annet og tredje ledd og modelloven artikkel 5: 104. Den er nærmere behandlet i punkt 11.3.

Hovedregelen om forbrukerens omsorgsplikt fremgår av *første ledd første punktum* og består av to hovedelementer. For det første skal forbrukeren behandle tingen i samsvar med de krav og avgrensninger som fremgår av leieavtalen. Denne delen av bestemmelsen svarer i hovedsak til modelloven artikkel 5: 104 (1) (a), hvor det fremgår at leieren skal «rette seg etter dei krava og avgrensningane som går frem av avtalevilkåra».

Vurderingen er konkret i den forstand at det er leieavtalen som setter rammene for forbrukerens omsorgsplikt. Har partene avtalt at tingen skal brukes til bestemte formål, eller avtalt at tingen ikke skal brukes til angitte formål, vil dette være bestemmende. Denne delen av bestemmelsen må imidlertid sees i sammenheng med § 15 annet ledd om at det ikke kan avtales bruksvilkår som hindrer hva som må anses som en alminnelig bruk av tingen.

For det annet skal forbrukeren, uavhengig av hva partene har avtalt, behandle tingen med nødvendig aktsomhet. Aktsomhetskravet gir uttrykk for en mer objektiv normalforventing til en person som bruker en annens ting. Det er vanskelig å angi presist hva som er «nødvendig aktsomhet». Derfor er det i første ledd annet punktum angitt hvilke momenter som skal vektlegges i vurderingen av om forbrukeren har overholdt sin omsorgsplikt. Momentene svarer til modelloven artikkel 5: 104 (1) (b). De er ment å angi hvilke forhold som det typisk er aktuelt å se hen til når terskelen for hva som kan forventes av den enkelte forbrukeren i et gitt leieforhold, skal fastlegges.

Annet ledd er en spesifisering av forbrukerens omsorgsplikt og er hentet fra modellovens artikkel 5: 104 (1) (c). Tiltakene er av en slik art at det er nærliggende at det er den som har tingen i sin besittelse, som utfører disse, se tilsvarende Lilleholt mfl., Principles of European Law, Lease of Goods, OUP

2008, s. 178. Forbrukerens tiltaksplikt etter denne bestemmelsen er ment å være begrenset. Dette er forsøkt tydeliggjort ved at det er spesifisert at rengjøring og andre liknende tiltak er omfattet. Det er videre bare bevarende tiltak som er omfattet av bestemmelsen, og det er bare de tiltakene som er «rimelige», som forbrukeren plikter å utføre. Hva som er rimelig, vil bero på en konkret vurdering, men det er forutsatt at det bare er tiltak som er nødvendige for å bevare tingens normale standard og funksjon, som er omfattet.

Til § 18 Forbrukerens plikter ved skade på tingen

Paragrafen regulerer forbrukerens plikt til å varsle om skader og til å iverksette tiltak ved akutt skade. Bestemmelsen svarer i hovedsak til husleieloven § 5-5. Den er også omtalt i punkt 11.3.

Første ledd pålegger forbrukeren en varslingsplikt og er delt inn i skader forbrukeren plikter å varsle om «straks», og skader forbrukeren må varsle om «innen rimelig tid». Etter første ledd *første punktum* er det avgjørende for om forbrukeren må varsle om skaden straks, om skaden må utbedres «uten opphold». Om dette kriteriet i den tilsvarende bestemmelsen i husleieloven, fremgår det av forarbeidene at skaden må være «av en slik karakter at den må utbedres uten opphold om ytterligere tap skal unngås», jf. Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s. 182.

Det er bare skader som forbrukeren oppdager, som forbrukeren er pålagt en plikt til å varsle om. Det vil si at skader som forbrukeren burde ha oppdaget, men ikke faktisk har oppdaget, ikke er omfattet av varslingsplikten. Departementet forutsetter videre, på tilsvarende måte som i forarbeidene til husleieloven § 5-5, at dersom forbrukeren ikke forstår at skaden må utbedres uten opphold, vil forbrukernes varslingsplikt være regulert av annet punktum om at skaden må varsles om «innen rimelig tid», jf. Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s. 183.

At skader på tingen som ikke er omfattet av første punktum, må varsles om innen rimelig tid, følger av *annet punktum*. Forbrukeren er dermed pålagt en plikt til å varsle om alle skader som han eller hun oppdager på tingen. Hva som er rimelig tid, vil bero på en konkret vurdering hvor det blant annet må tas hensyn til hva slags ting avtalen gjelder, og hva slags skade som er oppdaget. Generelt forutsetter departementet at plikten som forbrukeren som avtalepart har til å lojalt ivareta utleierens interesser, tilsier at forbrukeren må si ifra raskt dersom skader på tingen først er oppdaget.

Annet ledd første punktum pålegger forbrukeren en plikt til å sette i verk tiltak dersom han eller hun oppdager skader som må utbedres uten opphold. Det vil si at forbrukeren, ved akutte skader, er pålagt en tiltaksplikt.

Om innholdet i denne tiltaksplikten fremgår følgende av den tilsvarende bestemmelsen i husleieloven § 5-5 (Ot.prp. nr. 82 (1997-98) s. 183):

> «Det framgår av *annet ledd første punktum* at leieren plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge tap for utleieren som følge av skade som nevnt i første ledd første punktum. Hvilke tiltak leieren plikter å sette i verk for å ivareta utleiers interesser, vil måtte bero på en samlet konkret vurdering, og det lar seg ikke gjøre å stille opp retningslinjer av særlig rekkevidde. Det kan ofte være grunn til å vise en viss tilbakeholdenhet på dette punkt. Leieren bør ikke pålegges ansvar med mindre det synes klart at et bestemt tiltak kunne og burde vært iverksatt av leieren - slik at utleiers tap var redusert eller unngått.

> Leierens plikt til å iverksette redningstiltak oppstår når leieren blir oppmerksom på skaden, og opphører når utleieren har fått melding om skaden og ellers faktiske muligheter til å ivareta sine interesser.»

Departementet legger til grunn at leielovens bestemmelse skal forstås og anvendes på samme måte.

Etter *annet punktum* kan forbrukerens forsvarlige utgifter kreves dekket av utleieren. Tiltaksplikten gjelder, på samme måte som etter husleieloven, uavhengig av om det er utleieren eller forbrukeren som er ansvarlig for skaden. Er det utleieren som er ansvarlig for skaden, er konsekvensen av dette at forbrukeren ikke skal påføres økonomiske utgifter i forbindelse med tiltaket.

Til § 19 Utleierens inspeksjons- og reparasjonsrett

Paragrafen svarer i hovedsak til modelloven artikkel 5: 108 og inneholder både en regulering av hva forbrukeren må tåle av undersøkelser av tingen og reparasjoner, og hvilke plikter utleieren er pålagt i forbindelse med slike inngrep i forbrukerens bruksrett. Bestemmelsen er også omtalt i punkt 11.3.

Første ledd innebærer at forbrukeren må tåle at utleieren utfører nødvendig arbeid på tingen i leieperioden. Bestemmelsen er ment som et supplement til bestemmelsen om retting som avhjelp. Ved avhjelp er det forbrukeren som gjør gjeldende en misligholdsbeføyelse, mens bestemmelsen som foreslås her, gjelder situasjoner hvor utleieren selv mener det er nødvendig å utføre arbeid for å ivareta tingen. Tilfeller der det er avtalt at utleieren skal yte nærmere bestemte tilleggstjenester i forbrukerens interesse, slik som for eksempel avtaler om dekkskift eller liknende, er ikke ment å være omfattet av bestemmelsen.

Utleieren har etter første ledd rett til å utføre reparasjonsarbeid eller likende arbeid på tingen som er nødvendig for å bevare tingen, reparere feil eller unngå skade. Som det fremgår, må arbeidet være «nødvendig». Det innebærer at utleieren må kunne påvise et reelt behov for arbeidet. I tillegg inneholder bestemmelsen en uttømmende liste over hva som kan være formålet med arbeidet på tingen. Arbeidet må være nødvendig for å bevare tingen, rette feil eller unngå skade. Alternativene åpner for at også forbyggende arbeid på tingen kan være omfattet. Det er ikke noe krav om at tingen er i en bestemt forfatning for at arbeidet skal anses nødvendig.

Annet ledd regulerer utleierens rett til å undersøke tingen og er i likhet med første ledd utformet som en pliktregel for forbrukeren. Forbrukeren kan ikke nekte utleieren å foreta en inspeksjon av tingen i leieperioden. Terskelen for å kunne undersøke tingen er lavere enn for å utføre arbeidet, og bestemmelsen krever ikke at det faktisk påvises et «nødvendig» reparasjonsarbeid eller liknende arbeid på tingen. Utleierens rett til å undersøke tingen vil imidlertid være begrenset på den måten at det må foreligge et reelt behov for å kunne avdekke eventuelle reparasjons- eller vedlikeholdsbehov.

Bestemmelsene i første og annet ledd er først og fremst foreslått av hensyn til utleieren og utleierens behov for å ta vare på sine eiendeler. Utgangspunktet er at utleieren plikter å stille tingen til disposisjon for forbrukerens bruk i hele leieperioden, jf. § 15. Bestemmelsene innebærer en avgrensning av denne plikten. I *tredje ledd* er det derfor inntatt regler som også skal ivareta hensynet til forbrukeren.

Tredje ledd *første punktum* slår fast at partene kan avtale på hvilken måte og til hvilke tidspunkter utleieren skal foreta undersøkelser av tingen eller foreta reparasjonsarbeid. I den grad det ikke er avtalt noe om dette, er det i *annet punktum* foreslått at utleierens undersøkelse eller reparasjon av tingen, så langt det er rimelig, skal gjennomføres til minst mulig ulempe for forbrukeren. Hvis behovet for å undersøke eller reparere tingen ikke er akutt, innebærer bestemmelsen for eksempel at utleieren må gjøre dette på et tidspunkt som er tilpasset forbrukerens behov for å bruke tingen. Kan reparasjonen vente, kan det for eksempel være at arbeidet bør gjennomføres i den uken forbrukeren er på ferie og uansett ikke har bruk for tingen. Plikten til å sørge for at tiltaket i minst mulig grad er til ulempe for forbrukeren, gjelder imidlertid bare så langt det er rimelig. Det kan for eksempel ikke forventes at utleieren gjennomfører tiltakene på tidspunkter som er svært ugunstige for utleieren (om natten eller på en helligdag) fordi forbrukeren da ikke har bruk for tingen, eller må benytte seg av et langt dyrere verksted fordi reparasjonsarbeidet da kan gjennomføres på marginalt kortere tid.

Videre er det i tredje ledd *tredje punktum* foreslått at forbrukeren kan kreve avslag i leien for den tiden reparasjonsarbeid etter første ledd eller undersøkelse av tingen etter annet ledd er til ulempe for forbrukerens bruk av tingen. Leieavslaget utmåles etter bestemmelsen i § 32 første ledd. Leieavslag vil typisk kunne kreves der tingen på grunn av utleierens tiltak etter første eller annet ledd i en periode er helt ute av forbrukerens besittelse (den er for eksempel sendt til reparasjon på et verksted). Men også i tilfeller der reparasjonsarbeidet eller undersøkelsen ikke er til hinder for forbrukerens bruk, men medfører en dårligere utnyttelse av tingen, vil forbrukeren kunne kreve leieavslag etter bestemmelsen.

For å ivareta hensynet til forbrukeren stilles det i *fjerde ledd* krav om at utleieren plikter å gi forbrukeren varsel innen rimelig tid om forestående undersøkelser og reparasjoner. I kravet til rimelig varsel ligger at forbrukeren må ha tid til å områ seg.

Som nevnt er utleierens undersøkelses- og reparasjonsrett gitt av hensyn til utleieren og utføres primært i utleierens interesse som eier av tingen. Derfor er det presisert i *femte ledd* at det er utleieren som må dekke kostnader til tiltak som er nevnt i bestemmelsen, det vil si kostnader til undersøkelse og reparasjon. Disse kostnadene vil komme i tillegg til avkortningen i leie som utleieren må tåle for perioden undersøkelsen eller reparasjonsarbeidet pågår.

Til § 20 Leiebetaling

Paragrafen omhandler leiebetalingen og bygger på et utgangspunkt om at partene står fritt til å avtale når og hvordan leien skal betales. Med «leie» menes det vederlaget for bruken av tingen som det er avtalt at forbrukeren skal betale. Bestemmelsen er nærmere behandlet i punkt 12.

Første ledd første punktum angir at leien skal fastsettes til et bestemt beløp. I tillegg til leiebeløpet kan det avtales at forbrukeren skal betale tilleggskostnader, jf. § 21. Uttrykket «bestemt beløp» innebærer for det første et krav om at beløpets størrelse er angitt bestemt, det vil si at leien ikke er variabel. Bestemmelsen bygger på husleieloven § 3-1 første ledd første punktum. *Annet punktum* er utformet som en pliktregel for forbrukeren. Forbrukeren plikter å betale leie i

samsvar med det som er avtalt, herunder det som er avtalt om betalingssted og betalingstid. Oppfyller ikke forbrukeren sin avtaleforpliktelse, kan utleieren gjøre lovens misligholdsbeføyelser gjeldende, se kapittel 8 i lovforslaget. *Tredje og fjerde punktum* innebærer at når leiebeløpet ikke følger av avtalen, skal det betales «gjengs leie», alternativt rimelig leie. Bestemmelsene bygger på den tilsvarende reguleringen av gjengs pris i håndverkertjenesteloven § 32 første ledd.

Annet ledd første punktum inneholder en nærmere regulering av når leien skal betales dersom ikke annet er avtalt mellom partene (forfallstiden). Bestemmelsen er med andre ord fravikelig. Lovforslagets utgangspunkt er at leien skal betales forskuddsvis og bygger på en tilsvarende regulering som i husleieloven § 3-2 første ledd. Om den nærmere begrunnelsen bak bestemmelsen vises det til punkt 12.2. *Annet punktum* innebærer at utleieren ikke kan betinge seg forskuddsbetaling for lengre tid enn én måned. Dette er likevel ikke til hinder for at forbrukeren velger å forskuddsbetale for en lengre periode. Bestemmelsen svarer til husleieloven § 3-2 første ledd annet punktum.

Tredje punktum modifiserer utgangpunktet i første punktum om at leien skal betales forskuddsvis, og gir forbrukeren en tilbakeholdsrett i leien frem til tingen er levert. Også denne bestemmelsen kan fravikes ved avtale. Bestemmelsen bygger på et prinsipp om ytelse mot ytelse som blant annet kommer til uttrykk i forbrukerkjøpsloven § 38 annet ledd. Når tingen anses levert, beror dels på hva partene har avtalt om dette, og dels på om vilkårene for levering i kapittel 2 er oppfylt.

Tredje ledd inneholder et forslag om forbud mot å avtale at forbrukeren skal betale innskudd, gebyr eller vederlag utover hva som følger av reglene i kapittel 5. For avtaler om leiefinansiering vises det likevel til § 59 om startinnskudd.

Til § 21 Tilleggskostnader

Første punktum innebærer at det kan avtales at forbrukeren skal betale tilleggskostnader basert på bruk, eksempelvis pris per kilometer kjørt lengde med bil, forbruk av drivstoff, bompenger og liknende kostnader. *Annet punktum* begrenser størrelsen på eventuelle administrasjonsgebyr e.l. til utleierens faktiske kostnader. Bestemmelsen er nærmere behandlet i punkt 12.4.

Til § 22 Endringer i avtalevilkårene

Paragrafen gir regler om adgangen til å gjøre endringer i avtalen underveis i leieperioden. Den er nærmere behandlet i punkt 12.5.

Første ledd uttrykker hovedregelen om at endringer i avtalen bare kan skje ved enighet mellom partene, og bygger på alminnelige prinsipper for avtalebinding.

Annet ledd modifiserer hovedregelen i første ledd. Det følger av annet ledd *første punktum* at det i avtalen mellom partene kan åpnes for at forbrukeren kan samtykke til endringsforslag fra utleieren ved såkalt passivt samtykke. Det vil si at dersom utleieren fremsetter et forslag til endring av avtalevilkårene, må forbrukeren protestere eller avslå endringsforslaget for ikke å være bundet av det.

De resterende delene av annet ledd inneholder nærmere vilkår for hva endringsforslaget skal inneholde, og når det tidligst kan fremsettes, hvis forbrukeren skal kunne bli bundet ved passivitet. Etter annet ledd *annet punktum*

kan endringsforslag tidligst fremsettes etter at avtalen har vart i minst ti måneder. Når dette sees i sammenheng med at endringer til forbrukerens ugunst etter *tredje punktum* kun kan settes i verk to måneder etter at det er sendt skriftlig varsel, innebærer det at endringsforslag til forbrukerens ugunst kun kan settes i verk etter at avtalen har vart i minst tolv måneder.

Loven inneholder ingen begrensninger i hva det kan fremsettes endringsforslag om. Det foreslås at loven heller begrenser tidspunktet for når det kan fremsettes endringsforslag, enn at den begrenser innholdet i eventuelle endringsforslag.

Som nevnt kan endringsforslag til forbrukerens ugunst tidligst settes i verk to måneder etter at det er sendt skriftlig varsel. Varselet om endringer til ugunst må fremsettes skriftlig, og det må sendes til forbrukeren. I dette ligger at generell informasjon på for eksempel en nettside ikke er nok til å oppfylle lovens krav. Varselet må være særskilt sendt til forbrukeren, men loven inneholder ikke nærmere krav til måten varselet skal sendes på, annet enn at det skal være skriftlig. Det vil si at for eksempel e-post, SMS eller melding på en applikasjon som partene bruker for å kommunisere under avtaleforholdet, vil være tilstrekkelig.

Det er opp til forbrukeren å velge om han eller hun samtykker til endringsforslaget, eventuelt ved å forholde seg passiv. For å tydeliggjøre dette fremgår det av *fjerde punktum* at varselet skal inneholde opplysninger om forbrukerens rett til å si opp avtalen, jf. § 25. Utgangspunktet er da at forbrukeren kan si opp avtalen med rimelig varsel eller innenfor oppsigelsesfristen dersom det er avtalt en oppsigelsesfrist på inntil en måned.

I og med at endringsforslaget først kan fremsettes etter at det er gått ti måneder, og endringer til forbrukerens ugunst først kan settes i verk to måneder etter at det er sendt skriftlig varsel, vil endringer til forbrukerens ugunst kunne settes i verk tidligst samtidig med at lengstetiden for en eventuell bindingstid løper ut, jf. § 26 første ledd annet punktum. Forbrukeren vil dermed alltid kunne si seg løs fra avtalen før de ensidige avtaleendringene trer i kraft.

Tredje ledd innebærer en mulighet for utleieren til å varsle en betinget oppsigelse ved forslag om justering av leien.

Til § 23 Sikkerhetsstillelse

Paragrafen regulerer adgangen til å avtale at forbrukeren skal stille sikkerhet for nærmere angitte krav som utleieren kan få mot forbrukeren på bakgrunn av den inngåtte leieavtalen. Den er nærmere behandlet i punkt 12.6.

Bestemmelsen er utformet slik at den ikke angir fremgangsmåten for hvordan en eventuell avtalt sikkerhet skal stilles, men angir hvilke rammer som avtaler om sikkerhetsstillelse må holde seg innenfor.

Bestemmelsen bygger på en avveiing mellom utleierens behov for å få trygghet for dekning av krav som kan oppstå som en følge av at en eiendel overlates i en annen persons besittelse, og forbrukerens behov for trygghet for at sikkerheten blir frigitt i den utstrekning utleieren ikke har krav på dekning.

Første ledd fastslår at det kan avtales vilkår om sikkerhetsstillelse, og angir hva det gyldig kan avtales at det kan stilles sikkerhet for. Bestemmelsen er utformet etter mal av husleieloven § 3-5 første ledd. Det avgjørende er at det er krav som springer ut av leieavtalen, som det kan stilles sikkerhet for. Bestemmelsen sier

ikke noe nærmere om hvordan sikkerheten skal stilles, annet enn at deponering av beløp fremgår som et typisk eksempel. Det er derfor opp til partene å avtale hvordan sikkerheten skal stilles, innenfor de rammene som følger av annet til fjerde ledd, og de begrensninger som følger av annen lovgivning.

Annet ledd fastsetter rammer for størrelsen på sikkerheten som kan avtales. Vilkårene er kumulative. For det første kan ikke sikkerheten overstige tingens verdi på leietidspunktet. Utgangspunktet er at verdien på den aktuelle tingen må kunne fastsettes eller anslås med rimelig sikkerhet. For det andre må sikkerheten stå i et rimelig forhold til den avtalte leien. Det er den totale avtalte leien som er avgjørende. Det vil si at dersom forbrukeren leier en ting av høy verdi, men betaler en lav leie, må det vurderes konkret om en sikkerhetsstillelse som svarer til tingens verdi på avtaletidspunktet, står i et rimelig forhold til den avtalte leien.

Tredje ledd inneholder en særskilt regulering for tilfeller der sikkerhetsstillelsen går ut på at et formuesgode skal overleveres til utleieren eller en tredjeperson, for eksempel et pengebeløp. Det stilles krav om at sikkerheten da må oppbevares forsvarlig. Med dette siktes det først og fremst til en oppbevaring som ivaretar at sikkerheten ikke kan tilfalle utleierens eller tredjepersoners kreditorer, men forsvarlighetskravet gjelder også ut over dette. Går avtalen ut på at sikkerheten skal være i en tredjepersons besittelse, er utleieren solidarisk ansvarlig for at den blir levert tilbake til forbrukeren. På den måten gis utleieren et insentiv til å sørge for at også sikkerhet som oppbevares hos en tredjeperson, behandles på en forsvarlig måte.

Fjerde ledd regulerer tilbakelevering av sikkerheten ved leieforholdets opphør. Når leieavtalen opphører og tingen er blitt levert tilbake, har ikke utleieren lenger noe behov for å kreve sikkerhet. Det innebærer også at med mindre utleieren har grunnlag for å søke dekning i den sikkerheten som er stilt, skal denne leveres tilbake. Lovens utgangspunkt er at sikkerhetsstillelsen skal tilbakeleveres uten unødig opphold. I dette ligger at sikkerheten skal tilbakeleveres straks, med mindre det foreligger noen konkrete, legitime grunner til at tilbakeleveringen tar noe lengre tid.

Det kan være behov for å gi en nærmere regulering av adgangen til å avtale sikkerhetsstillelse etter hvert som utleiemarkedet utvikler seg. Det er derfor inntatt en forskriftshjemmel i *femte ledd* som også gir departementet adgang til å fravike de generelle bestemmelsene i første til fjerde ledd.

Til § 24 Angrerett. Avbestilling

Paragrafen bygger på digitalytelsesloven § 31 og forutsettes praktisert på tilsvarende måte. Det vil ikke foreligge angrerett ved alle former for utleie av ting. Spørsmål om det foreligger angrerett, beror på reglene i angrerettloven. Bilutleietjenester er eksempelvis unntatt etter angrerettloven § 22 første ledd bokstav m.

Se ellers punkt 13.2.

Til § 25 Leieavtalens opphør. Oppsigelse
Paragrafen regulerer partenes adgang til å si opp leieavtalen. Reglene må sees i sammenheng med § 26 om adgangen til å avtale bindingstid. Bestemmelsen er nærmere behandlet i punkt 13.3.

Første ledd slår fast utgangspunktet om at leieavtalen opphører ved utløpet av den avtalte leieperioden – uten forutgående oppsigelse.

Oppsigelsesadgangen ved tidsbestemte leieavtaler er regulert i *annet ledd*. Det foreslås i *første punktum* at dersom det er inngått avtale om leie for en bestemt tid, vil utleieren ikke kunne si opp avtalen i dens løpetid. Utleieren vil likevel ha mulighet til å heve når hevingsvilkårene er oppfylt.

Forbrukeren kan på sin side si opp avtalen med varsel innen rimelig tid, jf. *annet punktum*. Hva som er rimelig tid, må avgjøres konkret ut fra leieavtalens art. Etter *tredje punktum* kan partene avtale en frist for forbrukeren til å si opp avtalen, men denne kan ikke overstige én måned. Departementet legger til grunn at en frist på én måned vil gi forbrukeren tilstrekkelig tid til å områ seg. Tredje punktum er ment å gi føringer for hva som kan regnes som «rimelig tid» etter annet punktum. Dette innebærer at «innen rimelig tid» heller ikke kan overstige én måned.

Retten til å si opp avtalen med varsel innen rimelig tid eller innenfor en avtalt oppsigelsesfrist gjelder ikke der det er inngått avtale om bindingstid, se henvisningen til § 26 i *fjerde punktum*.

Oppsigelsesadgangen ved tidsubestemte avtaler er regulert i *tredje ledd*. Begge parter kan da si opp avtalen innen rimelig tid, jf. *første punktum*. Er det ikke avtalt noe opphørstidspunkt, er det etter departementets syn behov for å lovregulere en oppsigelsesadgang også for utleieren. Det kan etter henvisningen til annet ledd tredje punktum i tredje ledd *annet punktum* avtales en oppsigelsesfrist for partene som ikke kan overstige én måned. På samme måte som etter den tilsvarende bestemmelsen i annet ledd legger denne bestemmelsen føringer for hva som kan regnes som «rimelig tid» etter første punktum.

Som det fremgår av tredje ledd *tredje punktum,* innebærer første punktum ingen innskrenkning i rett til å bringe avtalen til opphør på annet lovbestemt grunnlag, eksempelvis regler om ugyldighet i avtaleloven eller regler om konkursbehandling i dekningsloven.

Fjerde ledd innebærer at forbrukerens tilbakelevering av tingen skal regnes som oppsigelse, med mindre noe annet blir avtalt ved tilbakeleveringen. Forbrukeren vil til tross for tilbakeleveringen være bundet til å betale leie i den avtalte oppsigelsestiden, eventuelt i rimelig tid hvis det ikke er avtalt noen oppsigelsesfrist. Utleieren kan ikke kreve leie etter utløpet av oppsigelsesfristen. Bestemmelsen er til hinder for at leieavtalen fortsetter å løpe på ubestemt tid etter at forbrukeren har levert tingen tilbake til utleieren.

Til § 26 Avtale om bindingstid
Bestemmelsen regulerer adgangen til å inngå leieavtaler med bindingstid. Bestemmelsen svarer i en viss grad til digitalytelsesloven § 33 annet ledd og bygger på de samme prinsippene. Bestemmelsen er nærmere behandlet i punkt 13.3 og 13.4.

I likhet med digitalytelsesloven kan det bare inngås avtale om bindingstid hvis forbrukeren får en økonomisk fordel som står i forhold til bindingstidens lengde, jf. *første ledd første punktum* i lovforslaget. Videre slår *annet punktum* fast at det bare kan inngås avtale om bindingstid for en periode på tolv måneder om gangen. Bestemmelsen avviker på dette punktet fra digitalytelseslovens bestemmelse, som har en hovedregel om seks måneder, og tolv måneder i særlige tilfeller.

Utgangspunktet for avtaler om bindingstid, er at avtalen ikke skal kunne sies opp i bindingstiden. Departementet foreslår likevel i *annet ledd* at forbrukeren skal ha mulighet til å si opp avtalen i bindingstiden, men at forbrukeren da må erstatte det tapet utleieren påføres som følge av den førtidige oppsigelsen.

Det følger av annet ledd at forbrukeren ved oppsigelse i bindingstiden skal tilbakebetale den økonomiske fordelen som er mottatt som vilkår for bindingstid. I tillegg kan det kreves erstatning for ytterligere tap som følge av oppsigelsen etter reglene i kapittel 9 og 10. Dette kan eksempelvis være utgifter til omsorg for og vedlikehold av tingen i den perioden forbrukeren etter avtalen skulle ha oppbevart og tatt hånd om tingen, slik som utgifter til lagringsplass, strøm, fôr og liknende.

Utleieren vil kunne ha et praktisk behov for å kunne innrette seg som følge av forbrukerens oppsigelse i bindingstiden, og det er derfor foreslått at forbrukeren må gi varsel innen rimelig tid. Det kan videre avtales en frist for oppsigelse i bindingstiden, som ikke kan overstige én måned, se annet ledd *første og annet punktum.* Bestemmelsene samsvarer her med reglene i § 25. Bakgrunnen for forslaget er at det trolig er praktisk for partene å forholde seg til samme regler om varslingsfrist ved oppsigelse – uavhengig av om oppsigelse skjer innenfor eller utenfor bindingstiden. Dette er også bakgrunnen for at reglene om tilbakelevering i § 25 fjerde ledd er foreslått å gjelde tilsvarende etter § 26 annet ledd *tredje punktum.*

I mange tilfeller vil utleieren trolig kunne redusere sitt tap ved å gjennomføre en dekningstransaksjon, for eksempel ved å leie tingen ut til andre. Leielovens alminnelige regler om tapsbegrensningsplikt, jf. § 50 første ledd, vil gjelde også ved erstatning for oppsigelse i bindingstiden.

I *tredje ledd første punktum* foreslås det at utleieren ikke skal kunne si opp leieavtalen i bindingstiden. Om tredje ledd *annet punktum* vises til merknaden til den tilsvarende bestemmelsen i § 25 tredje ledd tredje punktum.

Til § 27 Tilbakelevering ved leieavtalens opphør

Paragrafen regulerer tilbakelevering av tingen. Bestemmelsen er nærmere behandlet i punkt 14.

Første ledd svarer i det vesentlige til husleieloven § 10-2 første ledd. Den slår fast forbrukerens plikt til å levere tingen tilbake ved leieforholdets opphør. Begrepet «opphør» er brukt som en samlebetegnelse på de ulike måtene leieavtalen kan avsluttes på, og omfatter tilfeller hvor partene har avtalt et sluttidspunkt, oppsigelse og heving. Bestemmelsen må sees i sammenheng med annet ledd som regulerer når tingen anses tilbakelevert i tilfeller der partene ikke har avtalt nærmere hvordan tilbakeleveringen skal skje.

Annet ledd regulerer når tingen er tilbakelevert og forbrukeren har oppfylt sin tilbakeleveringsplikt. Utgangspunktet er at partene står fritt til å avtale

betingelsene for tilbakeleveringen. I mangel av avtale er tingen tilbakelevert når den er overlevert til utleieren på samme sted som tingen ble levert til forbrukeren, jf. *første punktum*. Avtalen kan også gå ut på at forbrukeren kan velge sted for tilbakeleveringen, jf. *annet punktum*. Har forbrukeren en slik valgrett, foreslås det at forbrukeren skal gi melding om at tingen er tilbakelevert. Dette vil kunne ivareta hensynet til notoritet om tilbakeleveringen. Et eksempel er at forbrukeren parkerer en elsparkesykkel på et offentlig sted og så gir melding i en applikasjon om at elsparkesykkelen nå er levert.

Tredje ledd regulerer utleierens plikter ved tilbakeleveringen og svarer til modelloven artikkel 3: 107 (a) (artikkel 3: 106 (a) i DFCR). Bestemmelsen er utformet som en generell medvirkningsplikt for utleieren, istedenfor en mer spesifisert angivelse av hvilke konkrete plikter utleieren skal ha i forbindelse med tilbakeleveringen. Bestemmelsen er ment som en normalforventning til utleieren, basert på hva som med rimelighet bør kunne forventes at utleieren gjør for at forbrukeren skal kunne levere tingen tilbake. Dette kan for eksempel gå ut på at utleieren tar imot tingen dersom den etter avtalen skal tilbakeleveres til utleieren, eventuelt at utleieren spesifiserer hvor tingen skal sendes, eller gir nærmere instruksjoner som forbrukeren må ha for å kunne levere tingen tilbake.

Fjerde ledd regulerer hvilken tilstand tingen skal være i når den leveres tilbake. Utgangspunktet etter bestemmelsen er at tingen skal være i samme stand som på leveringstidspunktet. Dette gjelder likevel ikke fullt ut.

For det første skal det sees bort fra forringelse som skyldes alminnelig slit og elde. Det vil si at dersom tingen er i dårligere stand enn det den var i på leveringstidspunktet, men dette for eksempel er et resultat av påregnelig bruk av tingen eller av at tingen er blitt eldre, har forbrukeren likevel oppfylt sin tilbakeleveringsplikt. Hva som regnes som «alminnelig slit og elde», beror på en konkret vurdering hvor det blant annet må sees hen til tingens tilstand og alder på leveringstidspunktet, det avtalte formålet med leieavtalen og hva slags ting leieavtalen gjelder.

For det andre skal det sees bort fra den forringelsen som utleieren selv plikter å utbedre, og det er henvist til utleierens plikt til å holde tingen i kontraktsmessig stand gjennom leieperioden etter § 16. Det vil si at dersom tingen er forringet som følge av at utleieren ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt, foreligger det ikke et brudd på forbrukerens tilbakeleveringsplikt etter fjerde ledd selv om tingen ikke er i samme stand som ved leveringen. Utleieren har dermed risikoen for et slikt avvik ved tilbakeleveringen.

Femte ledd innebærer videre at forbrukeren ved tilbakeleveringen kun kan holdes ansvarlig for avvik etter fjerde ledd som skyldes brudd på forbrukerens plikter etter §§ 16, 17 og 18. Avvik som ingen av partene kan holdes ansvarlig for etter reglene i fjerde ledd eller §§ 16, 17 og 18, vil således høre under utleierens risiko. Denne risikoen kan ikke overføres til forbrukeren. Et unntak gjelder likevel for de særskilte avtalene om leiefinansiering som omfattes av lovens kapittel 12. For å gi forbrukeren et insentiv til å overholde sine plikter etter §§ 16, 17 og 18 foreslås det at forbrukeren skal ha bevisbyrden for at denne har oppfylt sine plikter.

Et alternativ kan være å sløyfe den foreslåtte bestemmelsen i femte ledd og bare ha med regelen i fjerde ledd. Departementet vurderer det imidlertid slik at det da er mer hensiktsmessig å la forbrukeren gå fri fra ansvar så langt forbrukeren kan

bevise at forbrukeren har oppfylt sine plikter. Det synes ikke rimelig å holde forbrukeren ansvarlig når forbrukeren har oppfylt alle sine plikter etter loven og avtalen.

Foreligger det et avvik fra tingens tilstand på leveringstidspunktet, og forbrukeren ikke går fri fra ansvar som følge av reglene i fjerde og femte ledd, foreligger det et kontraktsbrudd på forbrukerens hånd som gir grunnlag for misligholdsbeføyelser fra utleierens side. Den sentrale misligholdsbeføyelsen her vil være krav om erstatning for kostnader til utbedring, jf. § 43. Krav om erstatning forutsetter at vilkårene for erstatning er oppfylt. Etter § 43 femte ledd har utleieren en særlig frist for å gjøre krav på dekning av utbedringskostnader gjeldende. Det vises til merknaden til denne bestemmelsen.

Sjette ledd gir departementet kompetanse til å gi forskrift om taksering av kostnader til utbedring. Bestemmelsen gir hjemmel til å regulere nærmere hvordan forskjellige ting skal takseres, herunder fremgangsmåter og metode for beregning av kostnadene, hvem som skal bære utgiftene til taksering, og hvem som skal stå for takseringen.

Til § 28 Forbrukerens krav som følge av utleierens kontraktsbrudd

Paragrafen angir hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende dersom det foreligger et kontraktsbrudd på utleierens hånd. Reglene om dette er nærmere behandlet i punkt 15.

Bestemmelsen bygger på forbrukerkjøpsloven § 19 (forsinkelse) og § 26 (mangler).

Paragrafen angir hvilke grunnvilkår som må være oppfylt for at forbrukeren kan gjøre bruk av kontraktsbruddsvirkningene som fremgår av de etterfølgende bestemmelsene.

Første ledd definerer når det foreligger en forsinkelse i lovens forstand, og angir hvilke krav forbrukerne kan påberope seg ved forsinkelse. Forsinkelse blir, på samme måte som etter forbrukerkjøpsloven § 19, definert som tilfeller der tingen ikke blir levert eller blir levert for sent, og dette ikke skyldes forbrukeren eller forhold på forbrukerens side. Om forståelsen av uttrykket «skyldes forbrukeren eller forhold på forbrukerens side» vises det til merknaden til § 16. Kravene forbrukeren kan gjøre gjeldende, følger av bokstavene a til e og er ment å gi en oversikt over de ulike kravene som kan påberopes ved forsinkelse, forutsatt at de øvrige materielle vilkårene i den enkelte bestemmelsen som det vises til, er oppfylt. Som det fremgår av punkt 15.3, er forsinkelse definert snevert ved at forsinkelsesbegrepet bare knytter seg til leveringen av tingen ved leieforholdets start. Dersom utleieren ikke i tide oppfyller sine øvrige plikter etter leieavtalen, skal disse bruddene på utleierens plikter vurderes etter annet ledd.

Annet ledd angir virkningen av at utleieren bryter sine øvrige plikter etter avtalen eller loven, det vil si andre plikter enn plikten til å levere tingen rettidig, jf. første ledd. Også her er forutsetningen at dette ikke skyldes forbrukeren eller forhold på forbrukerens side. Bokstavene a til e angir hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende, forutsatt at de materielle vilkårene i de enkelte bestemmelsene er oppfylt.

Tredje ledd svarer til forbrukerkjøpsloven § 19 annet ledd og § 26 annet ledd. Bestemmelsen skal forstås på samme måte.

Fjerde ledd svarer i utgangspunktet til forbrukerkjøpsloven § 55 og digitalytelsesloven § 51. På samme måte som etter digitalytelsesloven § 51 er tilføyelsen «tilsvarende så langt de passer» gjort for å tilpasse bestemmelsene til leieavtalenes egenart. Bestemmelsen er nærmere behandlet i punkt 22.3.

Til § 29 Adgang til å avtale standardkompensasjon i visse avtaleforhold

Paragrafen regulerer partenes adgang til å avtale et alternativ til kontraktsbruddsvirkningene som følger av lovens kapittel 7. Paragrafen gir partene mulighet til å fravike forbrukerens misligholdsbeføyelser som følger av lovens kapittel 7, dersom de har avtalt at forbrukeren i stedet skal ha rett til en standardkompensasjon. Ordlyden er ikke begrenset til en standardkompensasjon i form av penger, og kan omfatte eksempelvis naturalytelser som fri bruk av leieobjektet ved en senere anledning. Som det fremgår av punkt 6.3.6, vil denne spesialregelen særlig være aktuell for utleie av elsparkesykler og andre liknende transportmidler.

Første ledd første punktum angir at det er fire vilkår som må være oppfylt for at partene kan avtale en rett til standardkompensasjon.

For det første er det et vilkår etter *bokstav a* at utleierens virksomhet går ut på at det leies ut et større antall ting av samme type. Vilkåret om at leieobjektene må være av samme type, innebærer ikke at de må være identiske, men de må fylle samme funksjon for brukeren. Det er selvsagt heller ikke noe i veien for at utleieren driver flere typer utleievirksomheter, for eksempel at det leies ut både et stort antall elsparkesykler og et stort antall vanlige sykler.

Det er vanskelig å angi presist hvor mange ting forbrukeren må ha tilgang til for at vilkåret skal være oppfylt, men det må dreie seg om et så stort antall at forbrukeren innenfor det geografiske området utleietilbudet dekker, normalt vil kunne velge mellom flere ting i rimelig nærhet til stedet der han eller hun befinner seg.

Videre følger det av *bokstav b* at leieobjektene på avtaleinngåelsestidspunktet må være spredt på forskjellige steder utenfor utleierens forretningssted. Ordet «forretningssted» skal forstås på samme måte som etter § 1 første ledd. Et typisk eksempel er igjen elsparkesykler som plasseres rundt på ulike soner i byen uten tilknytning til utleierens eide eller leide eiendom eller tilholdssted. Vilkåret er ikke til hinder for at noen av leieobjektene også befinner seg på utleierens forretningssted.

I forlengelsen av dette følger det av *bokstav c* at når forbrukeren skal benytte seg av ett av de tilgjengelige leieobjektene, er det forbrukeren selv som velger ut hvilket av dem han eller hun vil benytte seg av, og uten at utleieren er involvert i hvilket leieobjekt som tas i bruk.

Bokstav d stiller som vilkår at bruksretten til de enkelte leieobjektene normalt utøves innenfor et særlig kort tidsrom. Begrunnelsen for dette vilkåret er at det vil være et uforholdsmessig tiltak både for utleieren og forbrukeren om utleieren skal måtte rykke ut og for eksempel rette eventuelle feil ved tingen når leietiden er særlig kort. Jo lengre leietiden er, desto mer praktisk synes for eksempel retting

som misligholdsbeføyelse å være. Hva som er et «særlig kort tidsrom», er ikke spesifisert i lovforslaget, men departementet ser for seg at det normalt vil være tale om en leietid på i hvert fall mindre enn et par timer. Denne tidsbegrensningen gjelder normaltilfellene. At det er noen brukere som benytter leieobjektene i lengre tid enn dette, er ikke til hinder for at bestemmelsen får anvendelse.

Ved tvil om vilkårene er oppfylt for de enkelte leieavtalene, bør det sees hen til de hensynene de særlige reglene i § 29 skal ivareta. Vilkårene tar sikte på å fange opp avtaletyper der et alternativt leieobjekt ofte vil være lett tilgjengelig for forbrukeren, mens leieobjektene samtidig kan være mindre tilgjengelige for utleieren, i hvert fall innenfor de tidsrammene det kan være aktuelt for forbrukeren å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

De avtalene som omfattes av § 29, vil ofte være samme type avtaler som omfattes av § 2 annet ledd. § 2 annet ledd regulerer imidlertid bare abonnementsavtalene, mens § 29 gjelder både for abonnementsavtaler og avtaler som kun inngås for den enkelte bruken.

I første ledd *annet punktum* er det presisert at selv om det er inngått en avtale om standardkompensasjon, gjelder reklamasjonsreglene i § 37. Det vil si at forbrukeren uansett plikter å gi melding om kontraktsbruddet innen rimelig tid for ikke å miste retten til kompensasjonen.

Annet ledd angir rammene for størrelsen på den avtalte standardkompensasjonen. Det er opp til partene å avtale størrelsen, men den skal stå i et rimelig forhold til den manglende bruksnytten forbrukeren har hatt av tingen som følge av utleierens kontraktsbrudd. Bestemmelsen gir altså anvisning på en forholdsmessighetsvurdering mellom størrelsen på kompensasjonen, herunder eventuelt arten av naturalytelsen dersom standardkompensasjon består i annet enn penger, og den manglende bruksnytten. Hva som er rimelig, må avgjøres konkret, men hva slags leieobjekt det er tale om, størrelsen på leien, lengden på leieperioden, samt hva som er det normale bruksområdet for det aktuelle leieobjektet, vil ha betydning for vurderingen.

Til § 30 Rett til å kreve oppfyllelse

Paragrafen svarer til forbrukerkjøpsloven § 21, men med noen terminologiske forskjeller. Bestemmelsen bygger på forbrukerkjøpslovens forsinkelsesbegrep, slik også § 28 første ledd gjør. Om den nærmere begrunnelsen for å bygge på forbrukerkjøpslovens forsinkelsesbegrep og regulering av retten til å kreve oppfyllelse, vises det til punkt 15.3.

Til § 31 Retting og omlevering (avhjelp)

Paragrafen bygger på husleieloven § 2-10 og forbrukerkjøpsloven §§ 29 og 30, men er slått sammen til én bestemmelse.

Reglene om retting og omlevering er nærmere behandlet i punkt 15.4.

Første ledd angir når forbrukeren kan kreve retting. For det første kan forbrukeren etter første ledd *første punktum* kreve retting dersom tingen ikke er i samsvar med de kravene som følger av kapittel 3. Kapittel 3 regulerer krav til tingens egenskaper, herunder utleierens plikt til å gi riktige og fullstendige opplysninger og krav til utleierens installering av tingen. I tillegg er det presisert at forbrukeren

kan kreve retting dersom tingen ikke er i samsvar med de kravene som følger av § 16 om utleierens plikt til å sørge for at tingen i leieperioden er i samsvar de kravene som følger av § 12 om tingens egenskaper ved levering. Forutsetningen for at denne delen av bestemmelsen kommer til anvendelse, er at bruddet på disse pliktene har betydning for tingen som sådan.

Første ledd *annet punktum* bestemmer at forbrukeren også kan kreve retting av andre brudd på utleierens plikter etter avtalen eller loven. Det innebærer at dersom utleieren ikke har oppfylt sine øvrige plikter etter kapittel 4 om hvilke krav som stilles til partene i leieperioden, kan forbrukeren kreve retting. Dette gjelder selv om kontraktsbruddet ikke har gitt seg utslag i avvik på tingen. For eksempel kan forbrukeren kreve at utleieren retter opp brudd på plikten til å vedlikeholde tingen. Her er det imidlertid en terskel for når det foreligger et brudd på vedlikeholdsplikten, ved at det følger av § 16 første ledd at utleieren kun plikter å gjennomføre «nødvendig vedlikehold». I tillegg vil forbrukeren kunne gjøre gjeldende krav om retting dersom partene for eksempel har avtalt at utleieren skal sørge for service, eller har påtatt seg andre løpende forpliktelser. Dersom utleieren ikke utfører service i samsvar med avtalen, kan forbrukeren da kreve retting av dette avtalebruddet.

Første ledd *tredje punktum* svarer innholdsmessig til husleieloven § 2-10 første ledd og inneholder en begrensning i utleierens retteplikt. Som det pekes på i NOU 1993: 4 på s. 113, er krav om retting i realiteten et krav om at leieavtalen blir oppfylt etter sitt innhold. Det innebærer at terskelen for at utleieren skal fritas for et krav om retting, bør ligge høyt. I den nevnte utredningen er terskelen presisert på følgende måte: «Utleieren bør derfor bare fritas for sin plikt til retting dersom kostnadene og ulempene forbundet med dette, klart overstiger leierens interesse i å få manglene utbedret.» Departementet legger til grunn at vurderingen vil være den samme for de leieavtalene som dette lovforslaget gjelder.

Annet ledd svarer i hovedsak til husleieloven § 2-10 annet ledd og regulerer utleierens rett til å rette tingen selv om forbrukeren ikke har krevet retting.

Etter *tredje ledd første punktum* kan utleieren tilby omlevering av tingen som et alternativ til retting. Omlevering kan likevel bare skje dersom forbrukeren aksepterer dette. Forbrukeren trenger ikke å ha en saklig grunn for å motsette seg omleveringen, men må i samsvar med alminnelig lojalitetsplikt i kontraktsforhold gi sin aksept eller sitt avslag innen rimelig tid etter at utleieren har tilbudt omlevering. Det å nekte å motta omlevering kan imidlertid innebære et brudd på forbrukerens tapsbegrensingsplikt. Dette vil bero på en tolkning av § 50 første ledd. Tredje ledd *annet og tredje punktum* svarer til forbrukerkjøpsloven § 30 annet ledd annet og tredje punktum.

Fjerde ledd har regler om hvordan avhjelpen skal gjennomføres, og svarer delvis til forbrukerkjøpsloven § 30 annet ledd. Utgangspunktet etter *første punktum* er at forbrukeren skal stille tingen til rådighet for utleieren. Departementet antar at det kan være praktisk at tingen blir fraktet til et sted hvor utleieren har mulighet til å gjennomføre avhjelpen. Fjerde ledd *annet punktum* åpner for at partene kan avtale at forbrukeren skal sørge for å frakte tingen til et sted som er fastsatt av utleieren. Vilkåret for at dette kan avtales, er at frakten kan skje uten «vesentlig ulempe» for forbrukeren. Hva som er en vesentlig ulempe for forbrukeren, vil bero på en konkret vurdering, men det vil blant annet ha betydning hvor langt tingen må

fraktes, herunder om forbrukeren må levere tingen selv eller om den kan sendes med posten eller liknende.

Femte ledd første punktum om når avhjelpen skal skje, bygger på husleieloven § 2-10 tredje ledd og forbrukerkjøpsloven § 30 første ledd, som begge fastsetter at avhjelpen skal skje innen «rimelig tid». Hva som er rimelig tid, vil bero på en konkret vurdering. I forarbeidene til forbrukerkjøpsloven (Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) s. 186) er det angitt følgende utgangspunkt for hva som er rimelig tid ved forbrukerkjøp:

> «Kurante reparasjoner bør kunne utføres ganske omgående, for eksempel innen noen dager. Det må ellers naturlig nok tas hensyn til at det ved mer kompliserte mangler kan være nødvendig å foreta nærmere undersøkelser mv. Avgjørende i slike tilfeller må være hva som er normalt i bransjen.»

Det samme utgangspunkt bør legges til grunn ved forbrukerleie. Etter husleieloven skal retting skje innen rimelig tid etter at det er fremsatt krav om det, og etter forbrukerkjøpsloven skal retting skje innen rimelig tid etter at forbrukeren har reklamert. Lovforslaget her bygger på forbrukerkjøpslovens regler ved at det kreves at retting må skje innen rimelig tid etter at forbrukeren har reklamert. Det er her tatt med en henvisning til lovens reklamasjonsregel for å tydeliggjøre hva som skal til for at forbrukeren har reklamert i lovens forstand.

Femte ledd *annet punktum* pålegger utleieren å informere forbrukeren om når avhjelpen vil skje, og bygger på forslaget til ny § 5-4 tredje ledd i NOU 2024: 19 Ny boligleielov.

Femte ledd *tredje punktum* fastslår at forbrukeren kan kreve avslag i leie i den tiden avhjelpen gjennomføres. Leieavslaget utmåles etter bestemmelsen i § 32 første ledd. Om den generelle begrunnelsen for at forbrukeren kan kreve avslag i leie mens rettingen pågår, vises det til punkt 15.4.

Sjette ledd regulerer konsekvensen av at utleieren ikke retter innen rimelig tid. Forbrukeren vil da kunne rette selv og kreve å få dekket de utgiftene han eller hun har hatt, forutsatt at disse er forsvarlige. Bestemmelsen bygger på husleieloven § 2-10 fjerde ledd og gir uttrykk for en objektiv erstatningsbestemmelse. Som det fremgår, er det bare de forsvarlige utgiftene som kan kreves dekket. Det innebærer at dersom forbrukeren har rettet på en måte som etter forholdene var unødvendig kostbar, er det kun kostnader som ligger innenfor rammene av det forsvarlige, som kan kreves dekket, jf. NOU 1993: 4 s. 114–115.

Sjuende ledd bygger på forbrukerkjøpsloven § 30 fjerde ledd, men med den forskjellen at kontraktsbruddet må være av samme art for at forbrukeren skal ha rett til å avvise ytterligere avhjelp.

Til § 32 Avslag i leien

Paragrafen regulerer adgangen til å kreve avslag i leien og bygger på inndelingen i husleieloven § 2-11 av leieavslagsreglene i henholdsvis en regel om prisreduksjon og en regel om forholdsmessig prisavslag for verdiforringelse. For en nærmere beskrivelse av husleielovens bestemmelse vises det til NOU 1993: 4 s. 115–116.

Første ledd regulerer forbrukerens rett til å kreve avslag i leie for den tiden tingen ikke er stilt til forbrukerens disposisjon. Bestemmelsen er ment å omfatte ikke bare forsinket levering av tingen, slik som fastholdelsesretten etter § 30, men er

også ment å omfatte tilfeller underveis i leieforholdet der tingen ikke er tilgjengelig for forbrukeren og dette utgjør et kontraktsbrudd på utleierens hånd. Første ledd må også sees i sammenheng § 19 tredje ledd og § 31 femte ledd tredje punktum, som angir at i de tilfellene hvor forbrukeren som følge av reparasjoner etter § 19 eller avhjelp etter § 31 ikke fullt ut kan nyttiggjøre seg tingen, skal leieavslaget beregnes etter § 32 første ledd.

Prisreduksjonsregelen som følger av første ledd, er ment å forstås på samme måte som husleielovens prisreduksjonsregel i § 2-11 første ledd.

Annet ledd svarer, med noen terminologiske forskjeller, til husleieloven § 2-11 annet ledd og regulerer adgangen til å kreve avslag i leie der tingen ikke er i samsvar med de kravene som følger av avtalen eller loven. For at annet ledd skal komme til anvendelse, forutsettes det at det foreligger et avvik som har redusert tingens leieverdi. Det innebærer at dersom utleieren har brutt sine plikter etter avtalen eller loven, men dette ikke har gitt seg utslag i en redusert leieverdi av tingen, kan ikke forbrukeren kreve avslag i leie etter annet ledd. Har utleieren for eksempel ikke gitt rimelig varsel om en inspeksjon, jf. § 19 fjerde ledd, kan ikke forbrukeren kreve avslag i leie for den ulempen dette medfører, men må eventuelt gjøre andre kontraktsbruddskrav gjeldende. Avslaget i leie skal beregnes forholdsmessig og innebærer at det skal tilsvare den verdiforringelsen avviket utgjør.

Et krav på avslag i leie kan kombineres med andre kontraktsbruddskrav, men annet ledd *annet punktum* inneholder en begrensning. På samme måte som etter husleieloven er det presisert at forbrukeren ikke kan kreve avslag i leie i tiden etter at forbrukeren har avslått et tilbud om retting som forbrukeren plikter å motta. Hvorvidt forbrukeren plikter å motta et tilbud om retting, beror på om vilkårene etter § 31 annet ledd, jf. femte ledd er oppfylt, det vil si om avhjelp kan skje uten vesentlig ulempe og innen rimelig tid.

Det vises ellers til punkt 15.5.

Til § 33 Rett til å holde leien tilbake

Paragrafen svarer i hovedsak til forbrukerkjøpsloven §§ 20 og 28, men med den forskjellen at bestemmelsen regulerer tilbakeholdsretten ved utleierens kontraktsbrudd generelt og ikke for henholdsvis mangler og forsinkelse spesielt. Se for øvrig punkt 15.6.

Til § 34 Heving

Paragrafen regulerer når forbrukeren kan heve leieavtalen som følge av andre kontraktsbrudd enn forsinket levering, og kontraktsbruddet ikke skyldes forbrukeren eller forhold på forbrukerens side. Reglene om heving er nærmere behandlet i punkt 15.7.

Bestemmelsen bruker samme hevingsterskel som forbrukerkjøpsloven § 32, som regulerer heving ved mangler, og er forutsatt anvendt på samme måte. Til forskjell fra forbrukerkjøpsloven er ikke heving et alternativ til prisavslag i leieavtalene. Det vil si at forbrukeren kan kreve avslag i leie for den perioden tingen ikke er i samsvar med de kravene som følger av kapittel 3, og deretter heve hvis vilkårene for det er til stede. På tilsvarende måte som etter forbrukerkjøpsloven er det

utleieren som må bevise at kontraktsbruddet er uvesentlig, slik at bevisbyrden ligger hos utleieren.

På tilsvarende måte som etter forbrukerkjøpsloven er heving først aktuelt der kontraktsbruddet ikke rettes eller det er foretatt omlevering av tingen i samsvar med § 31. Dette innebærer at dersom forbrukeren ikke aksepterer omlevering, jf. § 31 tredje ledd, og utleieren ikke tilbyr retting, kan forbrukeren heve med mindre utleieren beviser at pliktbruddet er uvesentlig.

Annet ledd regulerer hevingsadgangen der deler av leieavtalen allerede er oppfylt, og vilkårene for heving i disse tilfellene. Bestemmelsen bygger på håndverkertjenesteloven § 15 annet ledd, jf. § 16. Hovedregelen følger av *første punktum*. Er deler av leieavtalen allerede oppfylt, kan forbrukeren bare heve for den delen som står igjen. Det vil si at en hevingserklæring for forbrukeren kun får virkning fremover i tid, og at forbrukeren må betale leie for den tiden leieavtalen har vart frem til hevingserklæringen ble fremsatt, med mindre forbrukeren etter omstendighetene kan kreve avslag i leie for denne perioden.

Unntaket fra hovedregelen følger av *annet punktum*. Dersom formålet med leieavtalen har blitt vesentlig forfeilet som følge av kontraktsbruddet, kan forbrukeren heve hele leieavtalen, inkludert for den delen som utleieren allerede har oppfylt. Terskelen for når formålet med leieavtalen er vesentlig forfeilet, er forutsatt å ligge høyt, og er forbeholdt de grovere tilfellene, jf. dommen i HR-2025-823-A avsnitt 63. Som eksempel kan nevnes at forbrukeren til en bryllupsfest har leid et partytelt som er satt opp noen dager i forveien, og som på grunn av en konstruksjonsfeil bryter sammen noen timer før bryllupet.

Til § 35 Heving ved forsinket levering

Paragrafen regulerer forbrukerens hevingsrett ved forsinkelse og vilkårene for å utøve denne. Bestemmelsen svarer med noen terminologiske forskjeller til forbrukerkjøpsloven § 23. Reglene om heving er nærmere behandlet i punkt 15. 7.

Paragrafen regulerer forsinket levering av «tingen». Dersom tingen er levert, men forsinkelsen gjelder eventuelle tilleggstjenester, må dette behandles som et avvik fra kravene til tingens egenskaper, og dermed et brudd på §§ 12 eller § 16. Heving ved brudd på § 12 eller § 16 skal bedømmes etter § 34. Videre må eventuelle øvrige kontraktsbrudd som innholdsmessig ligger nært opp til hva som etter en naturlig språklig forståelse kan betegnes som «forsinkelse», men som ikke gjelder forsinket levering av tingen, bedømmes etter øvrige regler nevnt i § 28 annet ledd.

Til § 36 Erstatning

Paragrafen gjelder forbrukerens krav på erstatning ved utleierens kontraktsbrudd. Ansvarsgrunnlaget er kontrollansvaret og bygger på øvrige bestemmelser i kontraktslovgivningen om kontrollansvar, slik som for eksempel kjøpsloven §§ 27 og 40. Om den nærmere begrunnelsen for valg av kontrollansvaret som ansvarsgrunnlag, vises det til punkt 18.

Første ledd første punktum fastsetter utgangspunktet om at utleieren har et objektivt erstatningsansvar for tap som forbrukeren lider som følge av utleierens kontraktsbrudd. *Annet punktum* modifiserer dette utgangspunktet ved at utleieren ikke blir erstatningsansvarlig dersom fire ansvarsfritaksvilkår er oppfylt. De fire

ansvarsfritaksvilkårene svarer til ansvarsfritaksvilkårene slik de blant annet kommer til uttrykk i kjøpsloven § 27 første ledd. Begrepet «kontraktsbrudd» er brukt som en samlebetegnelse på kontraktsbrudd i form av både forsinkelse og brudd på utleierens øvrige plikter etter avtalen og loven, og må sees i sammenheng med § 28.

Annet ledd svarer til husleieloven § 2-13 annet ledd og gir en regel om dobbelt kontrollansvar. Bestemmelsen har et mer snevert virkeområde enn for eksempel kjøpsloven § 27 annet ledd ved at bestemmelsen kun gjelder tredjepersoner som utleieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen. Kontraktsbrudd som beror på noen andre i tidligere salgsledd, jf. kjøpsloven § 27 annet ledd annet punktum, er ikke omfattet, med mindre disse etter omstendighetene faller inn under ordlyden «tredjeperson som utleieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen».

Tredje ledd svarer til blant annet kjøpsloven § 27 tredje ledd og fastsetter at ansvarsfriheten kun gjelder så lenge hindringen varer.

Fjerde ledd regulerer utleierens ansvar for skade på annet enn tingen selv og gjenstander som den brukes til fremstilling av eller som har nær og direkte sammenheng med dens forutsatte bruk. Utgangspunktet for disse mer fjerntliggende følgeskadene er at det gjelder et skyldansvar for utleieren med omvendt bevisbyrde. Utleieren må altså bevise at tapet ikke skyldes feil eller forsømmelse på sin side. Kan utleieren bevise at dette ikke er tilfellet, er utleieren fri for ansvar. Bestemmelsen svarer innholdsmessig til håndverkertjenesteloven § 28 tredje ledd. For mer nærliggende følgeskader som ikke faller inn under fjerde ledd, gjelder kontrollansvaret, men bestemmelsen må sees i sammenheng med § 48 tredje ledd som også unntar tap i forbrukerens næring og tap som følge av personskader fra erstatningsdekningen.

Til § 37 Reklamasjon og foreldelse

Første ledd første punktum svarer i hovedsak til forbrukerkjøpsloven § 27 første ledd første punktum, men med den forskjellen at forbrukerkjøpsloven regulerer en plikt til å reklamere over «mangler», mens reklamasjonsplikten i dette lovforslaget gjelder «kontraktsbrudd som nevnt i § 28 annet ledd», det vil si brudd på andre av utleierens plikter etter loven eller avtalen enn plikten til å levere tingen til riktig tid. Det vises til lovens definisjon av forsinkelse i § 28 første ledd. For en nærmere omtale av begrunnelsen bak reklamasjonsregelen og hvilke kontraktsbrudd den bør gjelde for, vises det til punkt 16.

Forbrukeren må reklamere innen «rimelig tid» etter at han eller hun oppdaget eller burde ha oppdaget kontraktsbruddet. Hva som er rimelig tid, må vurderes konkret, men praksis om øvrig forbrukerlovgivning kan gi veiledning. Det vises i den forbindelse til Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) s. 180 og NOU 1993: 27 s. 129, hvor det fremgår at hva som er «rimelig tid», blant annet vil bero på varens art, mangelens art og kjøperens situasjon, herunder individuelle forhold hos kjøperen. I tillegg vil det ha betydning for vurderingen om eventuelle feil eller skader på tingen kan utvikle seg og bli mer omfattende, eller om det kan oppstå følgeskader dersom forbrukeren ikke melder fra raskt. Utleierens behov for informasjon om skader eller feil på tingen vil derfor ha betydning for vurderingen.

Første ledd *annet punktum* svarer til forbrukerkjøpsloven § 21 første ledd annet punktum og skal forstås på samme måte.

Annet ledd svarer, med noen terminologiske forskjeller, til forbrukerkjøpsloven § 27 tredje ledd.

Tredje ledd svarer til forbrukerkjøpsloven § 27 fjerde ledd første og annet punktum, men med noen terminologiske forskjeller. Tredje ledd regulerer konsekvensen av at forbrukeren ikke reklamerer innen rimelig tid.

Fjerde ledd minner om forholdet til foreldelsesloven og skal forstås på samme måte som forbrukerkjøpsloven § 27 fjerde ledd tredje punktum, selv om innholdet er formulert på en annen måte i dette lovforslaget.

Til § 38 Utleierens krav som følge av forbrukerens kontraktsbrudd

Bestemmelsen svarer i det vesentlige til forbrukerkjøpsloven § 43 og inneholder en oversikt over utleierens krav dersom det foreligger et kontraktsbrudd på forbrukerens hånd og dette ikke skyldes utleieren eller forhold på utleierens side. Bestemmelsen er nærmere omtalt i punkt 17.1.

Tredje ledd svarer i utgangspunktet til forbrukerkjøpsloven § 55 og digitalytelsesloven § 51. På samme måte som etter digitalytelsesloven § 51 er tilføyelsen «tilsvarende så langt de passer» gjort for å tilpasse bestemmelsene til leieavtalenes egenart.

Til § 39 Rett til å kreve oppfyllelse

Første ledd svarer i hovedsak til forbrukerkjøpsloven § 44 første ledd. Ordlyden «andre pengeforpliktelser innen forfall» er tilføyd fordi loven åpner for at partene kan avtale at forbrukeren også skal betale eventuelle avtalte tilleggskostnader, jf. § 21. Er disse forfalt, er det rimelig at utleieren også kan fastholde forbrukerens plikt til å betale disse.

Annet ledd gir en særregulering av tilfeller der forbrukeren ikke overholder sin plikt til å overta tingen. Selv om manglende overtakelse ikke beror på utleieren eller forhold på utleierens side, kan ikke utleieren kreve at forbrukeren overtar tingen. Det er angitt i bestemmelsen hvilke krav utleieren kan gjøre gjeldende istedenfor å kreve at forbrukeren overtar tingen. Om begrunnelsen for bestemmelsen vises det til punkt 17.2. Den er i samsvar med det som følger av forbrukerkjøpsloven, se Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) s. 195, hvor det forutsettes at selgerens rett til å kreve oppfyllelse av kjøperens plikt til å medvirke til kjøpet ikke omfatter en rett «til å kreve oppfyllelse av plikten til å overta tingen».

Tredje ledd regulerer utleierens rett til å kreve oppfyllelse av forbrukerens øvrige plikter etter avtalen eller loven. Bestemmelsen bygger på forbrukerkjøpsloven § 44 tredje ledd, jf. § 21. Tredje punktum begrenser utleierens rett til å kreve oppfyllelse og svarer innholdsmessig til forbrukerkjøpsloven § 21 annet ledd.

Fjerde ledd svarer innholdsmessig til forbrukerkjøpsloven § 21 tredje ledd og § 44 annet ledd.

Til § 40 Vederlag for fortsatt bruk
Paragrafen svarer i hovedsak til husleieloven § 10-3 første ledd, men er tilpasset avtaler om leie av ting. Det er der tingen ikke leveres tilbake, at utleieren kan kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil bruken opphører.

Bestemmelsen forutsetter at tingen kan leveres tilbake. Er tingen gått til grunne, gir bestemmelsen ikke noen rett for utleieren til å kreve vederlag. Andre misligholdsbeføyelser etter kapittel 8 kan imidlertid da være aktuelle. Bestemmelsen er forbeholdt tilfeller der forbrukeren rent faktisk fortsetter å bruke tingen uten at dette har grunnlag i partenes avtale.

Begrepet «leieforholdet opphører» er en samlebetegnelse for de ulike måtene leieforholdet kan opphøre på, enten det er som følge av avtale om dette eller som følge av en oppsigelse. Ved heving gjelder en egen bestemmelse om hvilket tidspunkt utleieren kan kreve vederlag fra, se § 41. Det fremgår av NOU 1993: 4 s. 174 at husleieloven § 10-3 skal forstås slik at kravet på leievederlag gjelder per dag frem til bruken opphører. Det forutsettes at bestemmelsen som foreslås her, forstås på samme måte, men likevel slik at det er tidspunktet bruken opphører, som er avgjørende. For øvrig vises det til punkt 14.5.

Til § 41 Heving
Første punktum bygger på alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper som blant annet kommer til uttrykk i kjøpsloven §§ 54 og 55. Hvorvidt forbrukerens kontraktsbrudd er vesentlig, beror på en konkret, skjønnsmessig helhetsvurdering. Det følger blant annet av dommen i HR-2025-823-A avsnitt 49 at vurderingstemaet er om «avtaleparten – alle forhold tatt i betraktning – har rimelig grunn til å si seg løs fra avtalen». De momentene som typisk er relevante i helhetsvurderingen, er kontraktsbruddets art og omfang, kontraktstypen, kontraktsbruddets betydning for kreditor, betydningen heving har for debitor, årsaken til kontraktsbruddet, risikoen for gjentakelse, tilgjengeligheten av andre kontraktsbruddsvirkninger og hensynet til å unngå et komplisert hevingsoppgjør, jf. avsnitt 49 i den nevnte dommen med videre henvisning til Haaskjold, Obligasjonsrett, En innføring, 2. utgave, 2023, s. 174.

Det forutsettes at praksis fra annen kontraktslovgivning er relevant når vesentlighetsterskelen skal fastlegges.

Annet punktum bygger på håndverkertjenesteloven § 43 første ledd.

Se ellers punkt 17.3.

Til § 42 Krav på rente
Paragrafen svarer til forbrukerkjøpsloven § 46 første ledd. Paragrafen er ikke ment å begrense utleierens adgang til å kreve forsinkelsesrente for øvrige fordringer etter forsinkelsesrenteloven. Det vises for øvrig til punkt 17.4.

Til § 43 Erstatning
Paragrafens *første ledd* svarer til forbrukerkjøpsloven § 46 annet ledd og gjør kontrollansvaret til det alminnelige ansvarsgrunnlaget for tap som følge av forbrukerens kontraktsbrudd.

Annet ledd svarer til forbrukerkjøpsloven § 24 fjerde ledd.

Tredje ledd begrenser forbrukerens ansvar etter kontrollansvarsreglene i første og annet ledd ved at tap som nevnt i § 49 første ledd ikke kan kreves dekket der forbrukeren er erstatningsansvarlig etter kontrollansvaret. Tapspostene er typiske indirekte tap. Denne begrensningen gjelder likevel ikke dersom kontraktsbruddet eller tapet skyldes feil eller forsømmelse på forbrukerens side. Uttrykket «feil eller forsømmelse» viser til at forbrukeren må kunne bebreides. Dette er med andre ord en regel om skyldansvar. Uttrykket er hentet fra kjøpsloven § 27 femte ledd og gjenfinnes også i blant annet husleieloven § 5-8 femte ledd.

Forbrukeren kan bli erstatningsansvarlig både der kontraktsbruddet skyldes feil eller forsømmelse på forbrukerens side, og der tapet skyldes forbrukerens feil eller forsømmelse. Skillet svarer blant annet til husleieloven § 5-8 femte ledd. Skillet er ment å tydeliggjøre at selv om forbrukeren ikke kan bebreides for selve kontraktsbruddet, kan forbrukeren likevel bli erstatningsansvarlig dersom tapet som oppstår, skyldes feil eller forsømmelse. Begrepet «på forbrukerens side» innebærer at forbrukeren også blir erstatningsansvarlig for feil og forsømmelser begått av noen forbruker svarer for, men med den begrensningen i kontraktsmedhjelperansvaret som følger av fjerde ledd.

Fjerde ledd første punktum regulerer forbrukerens erstatningsansvar for tap som skyldes forbrukerens kontraktsmedhjelpere særskilt, og innsnevrer forbrukerens ansvar etter de foregående leddene i bestemmelsen. Forbrukeren blir kun ansvarlig for tap som skyldes forbrukerens kontraktsmedhjelpere dersom valget av kontraktsmedhjelper har vært uforsvarlig. Forbrukeren må derfor kunne bebreides for valget av kontraktsmedhjelper. Skyldansvaret kan for eksempel være oppfylt der forbrukeren velger en kontraktsmedhjelper som klart ikke fremstår kvalifisert til å foreta en gitt reparasjon. *Annet punktum* skal hindre et urimelig resultat der forbrukeren har krav på erstatning fra sin kontraktsmedhjelper, uten at utleieren kan gjøre sitt krav mot forbrukeren gjeldende som følge av regelen i første punktum. Som eksempel kan nevnes at forbrukeren har et erstatningskrav mot bilverkstedet som ble forsvarlig valgt av forbrukeren for å ivareta forbrukerens omsorgs- eller vedlikeholdsplikter. Bestemmelsen er også ment å gi forbrukeren et insentiv til å benytte en profesjonell kontraktsmedhjelper når det er nødvendig.

Femte ledd bygger på husleieloven § 10-3 annet ledd annet punktum og oppstiller en meldeplikt for utleieren. Forskjellen mellom femte ledd og bestemmelsen i husleieloven er at husleieloven krever at utleieren gir melding om kravet innen rimelig tid etter at utleieren «burde ha oppdaget mangelen», mens bestemmelsen i lovforslaget forutsetter at det gis melding innen rimelig tid etter at tingen ble levert tilbake. Når fristen for rimelig tid begynner å løpe, er derfor knyttet til et objektivt holdepunkt, til forskjell fra en mer subjektiv vurdering av når utleieren burde ha oppdaget mangelen. Hva som er «rimelig tid», vil bero på en konkret vurdering hvor det blant annet har betydning om tingen blir levert tilbake til utleierens forretningssted eller blir tilbakelevert på annen måte, og hvor snart utleieren har mulighet til å undersøke tingen. For øvrig forutsettes det at bestemmelsen forstås på samme måte som bestemmelsen i husleieloven § 10-3 annet ledd annet punktum.

Reglene om erstatning er nærmere behandlet i punkt 18.

Til § 44 Utleierens tilbakeholdsrett
Paragrafens *første punktum* er utformet etter mal av digitalytelsesloven § 35, men tilpasset leieavtalenes egenart. *Annet punktum* innebærer at leierens krav på leie bortfaller i perioden utleieren utøver tilbakeholdsrett. Holder utleieren tingen tilbake ved leieperiodens start som følgen av manglende betaling av (forskudds)leie, kan ikke utleieren samtidig kreve leie for nye leieperioder uten at tingen kan tas i bruk av forbrukeren. Et annet eksempel er at utleieren får tingen overlevert for reparasjon eller vedlikehold, samtidig som forbrukeren er på etterskudd med leiebetalingen. Se for øvrig punkt 17.5.

Til § 45 Fellesregler om virkninger av heving
Bestemmelsen i § 45 og §§ 46 og 47, som § 45 annet ledd viser til, bygger på digitalytelsesloven §§ 44, 45 og 46. Paragrafen som foreslås her, har en nær identisk utforming som digitalytelsesloven § 44 første og annet ledd, og det vises til forarbeidene til digitalytelsesloven som en nærmere redegjørelse for bestemmelsene. Det vises til Prop. 66 LS (2021–2022) s. 95 flg., hvor det blant annet fremgår at bestemmelsen svarer til forbrukerkjøpsloven § 49, men med enkelte tilpasninger. Regler om virkninger av heving er nærmere behandlet i punkt 19.

Til § 46 Særlige regler om virkningen av heving for utleieren
Paragrafen bygger på digitalytelsesloven § 45 og håndverkertjenesteloven § 16. Den skiller mellom tilfeller der forbrukeren hever hele avtalen, og der avtalen bare heves for den gjenstående delen. Paragrafen må sees i sammenheng med § 34 om vilkårene for heving. Forbrukeren kan bare heve hele avtalen dersom formålet med avtalen ellers blir vesentlig forfeilet, jf. § 34 annet ledd. Er ikke dette vilkåret oppfylt, kan forbrukeren bare heve for den resterende delen av avtalen, forutsatt at de alminnelige hevingsvilkårene er oppfylt, jf. § 34 første ledd.

Virkningen av heving der hele avtalen heves, er inntatt i *første ledd*. Med «hele avtalen» i *første punktum* menes både den delen av avtalen som allerede er løpt eller oppfylt fra partenes side, og den delen som er uoppfylt. Dette er i motsetning til annet ledd, som kun retter seg mot den gjenstående uoppfylte delen av avtalen. Utleieren plikter da å betale tilbake mottatt leie til forbrukeren. Det foreslås i *annet punktum* at utleieren plikter å tilbakebetale leien når tingen mottas av utleieren, eller når forbrukeren har dokumentert at tingen er sendt. Når det gjelder tilbakebetaling av bruksbaserte tilleggskostnader, jf. § 21, kan kun forhåndsbetalte tilleggskostnader kreves tilbakebetalt, for eksempel der passering i bomring eller drivstoff betales som tilleggskostnader basert på bruk. Annet punktum er utformet som forbrukerkjøpsloven § 49 tredje ledd tredje punktum og skal forstås på samme måte.

Annet ledd regulerer situasjonen der bare den gjenstående delen av leieavtalen heves. Her er utgangspunktet at utleieren har krav på leiebetaling for perioden forut for hevingserklæringen. Etter lovforslaget har forbrukeren krav på avslag i leie for perioder hvor tingen ikke er i kontraktsmessig stand, eller der tingen ikke står til forbrukerens disposisjon. For å tydeliggjøre at hevingsretten etter annet ledd ikke begrenser forbrukerens rett til å kreve avslag i leie, foreslås dette presisert i bestemmelsen.

Tredje ledd er utformet etter mal av håndverkertjenesteloven § 16 tredje ledd og gjelder utleierens plikt til å betale rente. Departementet er noe i tvil om bestemmelsen. Hvorvidt en slik regel bør tas med i loven, beror etter departementets vurdering på om det skal inntas en bestemmelse om at forbrukeren plikter å betale et rimelig vederlag for den nytten han eller hun har hatt av tingen ved full heving av leieavtalen, slik at det sikres en rimelig balanse i hevingsoppgjøret. Det vises til punkt 19. Bestemmelsen er uansett ikke ment å begrense forbrukerens rett til forsinkelsesrente på sine fordringer etter forsinkelsesrenteloven.

Som det fremgår av forarbeidene til håndverkertjenesteloven, er den selvstendige betydningen av bestemmelsen utover det som allerede fremgår av forsinkelsesrenteloven, at renten løper fra betalingsdagen, jf. Ot.prp. nr. 29 (1988–89) s. 82.

Til § 47 Særlige regler om virkningen av heving for forbrukeren
Paragrafen regulerer forbrukerens plikter ved hevingsoppgjøret.

Første ledd slår fast at forbrukeren plikter å levere tingen tilbake til utleieren. Det vises i den forbindelse til tilsvarende bestemmelser i forbrukerkjøpsloven § 49 annet ledd.

Forbrukerens plikt til tilbakelevering må sees i sammenheng med § 40 om vederlag for fortsatt bruk. Her fremgår det at utleieren kan kreve vederlag tilsvarende avtalt leie dersom tingen ikke leveres tilbake på det tidspunktet leieforholdet opphører. Som utgangspunkt vil leieavtalen opphøre på det tidspunktet hevingserklæringen har kommet frem til motparten. Det innebærer at utleieren kan kreve vederlag for fortsatt bruk dersom tingen ikke tilbakeleveres samme dag som hevingserklæringen er mottatt. Slik departementet ser det, bør forbrukeren gis noe tid til å områ seg på, og det foreslås derfor at forbrukeren plikter å levere tingen tilbake uten unødig opphold. Det ligger i dette at forbrukeren må levere tingen tilbake så raskt som mulig, bedømt etter en konkret helhetsvurdering. Forholdet til § 40 om vederlag for fortsatt bruk foreslås avklart slik at det presiseres i lovteksten at dersom forbrukerens tilbakelevering er forsinket, det vil si at tingen ikke leveres tilbake uten unødig opphold, kan utleieren kreve vederlag for fortsatt bruk etter § 40.

Annet ledd fastsetter at utleieren skal bære kostnadene for tilbakelevering av tingen der det er forbrukeren som hever avtalen som følge av utleierens kontraktsbrudd.

Tredje ledd viser tilbake til § 27 om hvilke krav som stilles til tingens tilstand ved tilbakeleveringen. Departementet legger til grunn at det bør stilles de samme kravene til tilstanden ved tilbakelevering uavhengig av om tilbakeleveringen skjer som følge av oppsigelse eller heving, og uavhengig av hvem av partene som hever.

Se for øvrig punkt 19.

Til § 48 Fellesregler om erstatningens omfang
Paragrafen regulerer omfanget av erstatningsansvaret for både utleieren og forbrukeren. Bestemmelsen må sees i sammenheng med §§ 36 og 43 om henholdsvis forbrukerens og utleierens erstatningsansvar. I tillegg suppleres

bestemmelsen av § 49 som inneholder særskilte avgrensninger i forbrukerens erstatningsansvar.

Første ledd første punktum uttrykker det alminnelige erstatningsrettslige utgangspunktet om at det skal ytes full erstatning for tap og utgifter som skyldes kontraktsbruddet. Dette forstås slik at den skadelidende part skal stilles i samme økonomiske situasjon som om motparten hadde foretatt riktig oppfyllelse av kontrakten, jf. Ot.prp. nr. 80 (1986–87) s. 120. Det vises for øvrig til tilsvarende bestemmelse i forbrukerkjøpsloven § 52 første ledd. Første ledd *annet punktum* inneholder en adekvansbegrensning slik også forbrukerkjøpsloven § 52 første ledd annet punktum gjør. Departementet legger til grunn at adekvansbegrensningen i leieloven skal forstås på samme måte som adekvansbegrensningen i blant annet forbrukerkjøpsloven.

Annet ledd svarer til digitalytelsesloven § 48 annet ledd og bestemmer på samme måte at forbrukeren kan kreve erstatning for enkelte ulemper. Om den nærmere vurderingen av adgangen til å kreve ulempeerstatning, vises det til punkt 18.1. Det er forbrukeren som kan kreve ulempeerstatning, jf. henvisningen til «forbrukeren». Det er bare konkrete og ikke ubetydelige ulemper som kan kreves erstattet. I dette ligger det at generell misnøye med en ting ikke kvalifiserer for erstatning, og at ulempen må være over en viss minsteterskel. Eksempel på en ulempe som kan være erstatningsrettslig vernet, kan være at forbrukeren leier et klesplagg til bruk i en gallatilstelning, men får tilsendt et plagg som er langt fra å oppfylle den formelle kleskoden for en slik anledning, eller at man for en ukes telttur på Finnmarksvidda i strid med avtalen har fått med seg et telt uten myggnetting.

Tredje ledd inneholder to avgrensninger av erstatningsansvaret. For det første avgrenses det mot tap som følge av personskade. Dette er i samsvar med det alminnelige utgangspunktet om at kontraktsansvaret ikke gjelder personskader. Dette er forutsetningsvis lagt til grunn i kjøpsloven og håndverkertjenesteloven, men fremgår uttrykkelig av forbrukerkjøpsloven § 52 annet ledd bokstav a.

For det andre avgrenses det mot tap i forbrukerens næringsvirksomhet. Bestemmelsen svarer til forbrukerkjøpsloven § 52 annet ledd bokstav b. Om den nærmere begrunnelsen for den sistnevnte avgrensningen vises det til punkt 18.6.

Til § 49 Særlige begrensninger i forbrukerens erstatningsansvar

Paragrafen må sees i sammenheng med § 48 om erstatningens omfang og inneholder en særlig avgrensning av forbrukerens erstatningsansvar.

Første ledd første punktum bygger på kjøpslovens sondring mellom direkte og indirekte tap, jf. kjøpsloven § 67, og fastsetter hvilke tap utleieren ikke kan kreve dekket hvis tapet ikke skyldes feil eller forsømmelse fra forbrukerens side. Det vil si at hvis forbrukeren ikke har utvist feil eller forsømmelse, men bare er erstatningsansvarlig etter kontrollansvaret, kan utleieren ikke kreve dekket tap som skyldes driftsavbrudd eller avsavnstap. Dettes svarer til kjøpsloven § 67 annet ledd bokstav a og b.

Annet punktum svarer innholdsmessig til kjøpsloven § 67 annet ledd bokstav c, men det er usikkert om denne bestemmelsen har selvstendig rettslig betydning utover tapsbegrensingsplikten i kjøpsloven § 70 første ledd, jf. tilsvarende i lovforslaget § 50 første ledd. Kjøpsloven § 67 annet ledd bokstav c har på dette grunnlaget vært kritisert i juridisk litteratur, jf. bl.a. Gjendemsjø, «Indirekte tap» i

Tidsrift for rettsvitenskap 2021 nr. 4 s. 377–409, med videre henvisninger til bl.a. Krüger, Kjøpsrett, 1999, s. 512.

Kjøpsloven § 67 annet ledd bokstav d om tingsskade er ikke tatt med i lovforslaget, se nærmere om dette punkt 18.6.

Annet ledd bygger på kjøpsloven § 67 tredje ledd og angir hvilke tap som ikke er unntatt etter første ledd og derfor likevel kan kreves dekket selv om forbrukeren bare er erstatningsansvarlig etter kontrollansvaret. Første del av bestemmelsen svarer til kjøpsloven § 67 tredje ledd bokstav a, men er tilpasset at bestemmelsen gjelder forbrukerens erstatningsansvar i et leieforhold. Siste del av bestemmelsen svarer til kjøpsloven § 67 tredje ledd bokstav b.

Til § 50 Plikt til å begrense tapet. Lemping av ansvaret

Første ledd svarer til forbrukerkjøpsloven § 54 første ledd, mens *annet ledd* svarer til forbrukerkjøpsloven § 54 annet ledd. Tapsbegrensningsplikten vil for eksempel kunne gjøre seg gjeldende der forbrukeren har fått et tilbud om omlevering, jf. lovforslaget § 31 tredje ledd, men har nektet å ta det imot, og tapet av den grunn blir større enn det ville vært om forbrukeren hadde akseptert omlevering.

Tredje ledd gjelder nedsettelse av forbrukerens erstatningsansvar der utleierens tap kunne vært dekket av en forsikring. Bestemmelsen bygger på modellreglene for leie av løsøre i artikkel 6: 105 (1) med noen modifikasjoner. Den gjelder tilfeller hvor utleieren ikke har tegnet en forsikring som dekker utleierens tap, men hvor det hadde vært rimelig å forvente at utleieren hadde tegnet forsikring. Bestemmelsen må sees i sammenheng med at det ikke foreslås regler om forsikringsplikt annet enn det som fremgår av § 16 tredje ledd. Bestemmelsen er ment å virke som et insentiv for utleieren til å sørge for forsikringsdekning. I hvilke tilfeller det er rimelig å forvente at utleieren hadde tegnet forsikring, må vurderes konkret. Departementet antar at bestemmelsen er særlig praktisk ved korttidsleie av kostbare ting, hvor forbrukeren kan ha en forventning om at tingen er forsikret, men hvor det senere viser seg at dette ikke er tilfellet. Se for øvrig punkt 18.9.

Til § 51 Verdiforskjell ved dekningstransaksjon

Paragrafen svarer i hovedsak til forbrukerkjøpsloven § 53 første ledd, men er tilpasset leieavtalens egenart og bygger i den forbindelse på modellreglene for leie av løsøre artikkel 4: 105 og artikkel 6: 104 slik de er inntatt i PLE LG, 2008. Bestemmelsene er ikke inntatt i DFCR. Sammenliknet med forbrukerkjøpsloven § 53 første ledd er begrepet «prisforskjellen» byttet ut med «verdiforskjellen», og begrepene «dekningskjøp» og «dekningssalg» er byttet ut med «dekningstransaksjon». Sistnevnte er gjort for å tydeliggjøre at også andre former for dekningstransaksjoner, slik som dekningsutleie og dekningsleie, også er omfattet.

Se for øvrig punkt 18.8.

Til § 52 Eierskifte. Ny utleier

Paragrafen bygger på husleieloven § 8-6 og modellreglene for leie av løsøre artikkel 7: 101. *Første ledd* svarer til husleieloven § 8-6 første ledd og fastsetter at

utleieren kan overføre rettigheter eller plikter etter leieavtalen til den som blir ny eier av leietingen. I likhet med hva som er lagt til grunn i NOU 1993: 4 s. 164 og s. 169, skal begrepet «eierskifte» omfatte alle former for frivillig overføring av eiendomsrett.

Annet ledd oppstiller et subsidiært ansvar for den tidligere eieren for krav som springer ut av leieavtalen. Bestemmelsen svarer i hovedsak til modelloven artikkel 7: 101 (1) annet punktum. Bestemmelsen har som formål å sørge for at forbrukerens rettigheter etter loven ikke svekkes ved at utleieren overfører sine forpliktelser til en tredjeperson. Bestemmelsen innebærer at dersom den nye eieren ikke ivaretar sine plikter etter avtalen eller loven, kan forbrukeren rette sine krav mot den tidligere eieren. Ansvaret er subsidiært i den forstand at forbrukeren først kan rette krav mot den tidligere utleieren dersom det viser seg at den nye eieren ikke oppfyller sine plikter. Forbrukeren må altså først rette sine krav mot den nye utleieren. Bestemmelsen forutsetter at utleieren gir forbrukeren melding om eierskiftet.

Det vises ellers til punkt 20.3.

Til § 53 Overføring av leieretten

Første ledd første punktum svarer i hovedsak til husleieloven § 8-1 og fastsetter en hovedregel om at forbrukeren ikke kan overføre rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre med mindre utleieren samtykker til dette. Dette samsvarer med alminnelige prinsipper om samtykke til debitorskrifte. Til forskjell fra husleieloven § 8-1 gjelder ikke bestemmelsen «med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse». Når det gjelder husleielovens henvisning til hva som følger av «lovbestemmelse», vises det til punkt 20.2. Når det gjelder henvisning til hva som følger av avtale, legger departementet til grunn at det ikke er nødvendig med en slik henvisning fordi dette uansett vil følge av lovens system. En avtale som åpner for at leieretten kan overdras uten utleieres samtykke, vil gi forbrukeren et bedre vern enn det som følger av lovens bestemmelse, og lovens ufravikelighetskrav i § 3 er ikke til hinder for dette.

Som det fremgår av punkt 20.2, er det også foreslått en bestemmelse om at utleieren må ha saklig grunn for å nekte å gi samtykke, se *annet punktum*. Slik saklig grunn kan for eksempel være at utleieren har holdepunkter for at en eventuell ny leier ikke vil kunne oppfylle de økonomiske forpliktelsene etter avtalen eller vil gjøre det vanskelig for utleieren å gjennomføre vedlikehold eller inspeksjon av tingen.

Annet ledd svarer innholdsmessig til husleieloven § 9-10 første ledd.

Til § 54 Kapittelets virkeområde

I kapittel 12 er det gitt enkelte særregler om leiefinansiering. § 54 angir kapittelets virkeområde. Dette er nærmere behandlet i punkt 21.2. Se også punkt 21.1 om begrepene «leasing» og «leiefinansiering».

I *første ledd* angis at lovens alminnelige regler i utgangspunktet gjelder for avtaler om leiefinansiering, men med de særlige tilpasningene som følger av reglene i kapittel 12.

I *annet ledd* gis det en definisjon av leiefinansiering.

Definisjonen av «leiefinansiering» angir hva som skal til for at det skal foreligge en avtale om leiefinansiering etter lovforslaget. Definisjonen angir kriterier som skiller disse avtalene fra ordinære leieavtaler, og som derfor begrunner at det gis særregler for denne avtaletypen. Vilkårene i annet ledd er kumulative.

Etter annet ledd *bokstav a* må utleierens formål med anskaffelsen av tingen være at det skal inngås en leieavtale med forbrukeren. Avtaler om restverdileasing faller innenfor definisjonen ettersom hovedformålet er en avtale om leiefinansiering med forbrukeren selv om utleieren etter leieperioden sitter igjen med en ting med en restverdi.

Annet ledd *bokstav b* tydeliggjør at utleieren må følge forbrukerens spesifikasjoner for valg av tingen. Det innebærer at det er forbrukeren som fastsetter hvilke egenskaper tingen utleieren anskaffer, skal ha.

Bokstav c innebærer at utleieren må rette seg etter forbrukerens valg av leverandør av tingen. Bestemmelsen er ikke til hinder for at utleieren kan foreslå aktuelle leverandører for forbrukeren, men det er forbrukeren som må foreta det endelige valget av leverandør av tingen.

Etter annet ledd *bokstav d* skal leien fastsettes slik at en ikke uvesentlig del av utleierens anskaffelseskostnad skal nedbetales med leieinntektene i løpet av leieperioden. Det er leien slik den er fastsatt på avtaletidspunktet, som er avgjørende. Hvorvidt anskaffelseskostnaden rent faktisk er blitt helt eller delvis nedbetalt ved leieavtalens opphør, har ikke betydning. Når det vises til «den avtalte leieperioden», innebærer det at avtaler som løper på ubestemt tid, ikke anses som leiefinansiering etter lovforslaget. Et spørsmål som reiser seg, er hvor stor andel av anskaffelseskostnadene som skal nedbetales i den avtalte leieperioden. En mulighet kunne ha vært å angi dette som en «en vesentlig del». Vilkåret «en ikke uvesentlig del» er imidlertid valgt får å sørge for at også avtaler med en betydelig restverdi etter avtalt leieperiode skal være omfattet. Det vises til at restverdileasing fremstår som det mest praktiske.

Departementet har vært i tvil om det også bør stilles krav til avtalens varighet for at den skal være omfattet av lovforslagets regler om leiefinansiering. Det vises her til at særreglene om leiefinansiering i kapittel 12 på noen punkter innebærer en svakere forbrukerbeskyttelse enn lovforslaget ellers. Ikke alle former for utleie bør derfor enkelt kunne innrettes slik at de faller inn under reglene om leiefinansiering. Et krav om minste varighet på avtalen vil kunne forhindre omgåelse av lovens øvrige regler, slik at ting som i dag er gjenstand for alminnelig leie, i stedet tilbys som leiefinansiering. Et mulig krav om avtalens varighet er inntatt i *bokstav e*.

Hvem som anses som «leverandør», jf. annet ledd bokstav c, er nærmere definert i *tredje ledd.* Leverandøren må være næringsdrivende, noe som innebærer at leiefinansiering etter kapittel 12 ikke kan gjelde ting som er anskaffet fra en annen forbruker i bruktmarkedet for tingen.

I *fjerde ledd* er det inntatt en mulig personell innsnevring av virkeområdet for reglene i kapittel 12, se punkt 21.2.2. For begrepet «utleier» gjelder i utgangspunktet definisjonen i § 1 fjerde ledd, men i § 54 fjerde ledd er det inntatt en definisjon som snevrer inn utleierbegrepet ytterligere. Skal det foreslås en slik bestemmelse, vil det innebære at utleieren også må være et finansforetak med tillatelse eller annen godkjenning etter reglene i finansforetaksloven og tilhørende

regelverk til å kunne drive finansieringsvirksomhet. Ordlyden er ment å ta høyde for de ulike grunnlagene som kan gi et finansforetak rett til å drive finansieringsvirksomhet i riket. Bestemmelsen angir ikke selv noen kriterier for hva som skal til for at et finansforetak kan drive finansieringsvirksomhet, men viser til finansforetakslovens regler om dette.

Til § 55 Plikter etter finansavtaleloven
Bestemmelsen gir regler om at visse regler i finansavtaleloven skal gjelde ved leiefinansiering. Sammenliknet med alminnelige leieavtaler innebærer leiefinansiering for forbrukeren en større risiko i kontraktsforholdet, normalt en større økonomisk forpliktelse og potensielt større uforutsigbarhet med hensyn til kostnader idet leieprisen også kan inneholde en plikt til å betale rente, jf. lovforslaget § 58. Det svekkede kontraktsrettslige vernet for forbrukeren bør oppveies av et større vern på det prekontraktuelle stadiet. Det vises til vurderingene i punkt 21.3.

I *første ledd* gis finansavtalelovens regler om forklaringsplikt, kredittvurderingsplikt, opplysningsplikt i forbindelse med kredittvurderingen og avslagsplikt tilsvarende anvendelse for utleieren i en avtale om leiefinansiering. Plikten gjelder likevel bare så langt de passer. Når det gjelder forklaringsplikten etter finansavtaleloven § 5-1, foreslås det å presisere at den veiledningsplikten i finansavtaleloven § 3-1 tredje ledd som § 5-1 viser til, ikke gjelder. Forklaringsplikten er derfor avgrenset til å gjelde de forhold som nevnes i § 5-1 første og annet ledd. Bestemmelsen skal likevel ikke forstås slik at utleieren etter å ha oppfylt forklaringsplikten kan unnlate å gi forbrukeren opplysninger om andre forhold som det ville være illojalt etter alminnelige prinsipper å ikke opplyse forbrukeren om.

For en nærmere redegjørelse for innholdet i de enkelte bestemmelsene i finansavtaleloven som § 55 første ledd henviser til, vises det til rettspraksis og merknadene til finansavtalelovens bestemmelser i Prop. 92 LS (2019–2020) s. 388–391.

Annet ledd regulerer konsekvensene av utleierens brudd på kredittvurderingsplikten og avslagsplikten etter første ledd bokstav b og d. Dette foreslås regulert annerledes enn det som følger av finansavtaleloven § 5-5, i og med at avtaler om leiefinansiering på vesentlige punker skiller seg fra kredittavtaler. For øvrig vises til punkt 21.3.

Til § 56 Partenes rettigheter og plikter i leieperioden
Paragrafen gjelder partenes rettigheter og plikter i leieperioden og gir partene en adgang til å avtale en avvikende ansvarsfordeling sammenliknet med reglene i lovforslaget kapittel 4 (om partenes rettigheter og plikter i leieperioden). Den bygger til dels på modelloven artikkel 3: 104 (2) og 5: 104 (2), jf. Lilleholt mfl., Principles of European Law, Lease of goods, OUP 2008, s. 74 og s. 77.

Første ledd første punktum åpner for at partene kan avtale at forbrukeren skal være ansvarlig for å holde tingen i samme stand som den var i på leveringstidspunktet, gjennom leieperioden, med unntak av forringelse som skyldes alminnelig slit og elde. Ansvarsfordelingen innebærer at forbrukeren påtar seg risikoen for tilfeldig skade i leieperioden og er forpliktet til å skifte ut deler og reparere feil eller skader som ikke forelå på leveringstidspunktet dersom dette er nødvendig. Ansvaret

innbefatter det økonomiske ansvaret for tingens beskaffenhet i leieperioden. Begrepet alminnelig slit og elde må forstås på samme måte som ellers i lovforslaget, se §§ 16 og 27. *Annet punktum* innebærer at det samme skal gjelde for forbrukeres ansvar for tingen i forbindelse med tilbakelevering ved leieperiodens opphør.

I *annet ledd første punktum* er det presisert at når det er inngått avtale som nevnt i første ledd, gjelder ikke § 16 og § 27 fjerde og femte ledd.

Annet ledd *annet punktum* begrenser forbrukerens erstatningsansvar etter de alminnelige erstatningsreglene for kostnader til utbedring når tingen leveres tilbake. Bestemmelsen er utformet som et bagatellunntak og innebærer at utleieren kan kreve dekket utbedringskostnader bare dersom disse samlet overstiger 7 500 kroner. Utgjør utbedringskostnadene mer enn 7 500 kroner, kan også utbedringskostnader under 7 500 kroner kreves dekket.

Tredje ledd presiserer at selv om ansvaret for tingen i leieperioden overføres til forbrukeren etter reglene i første ledd, har utleieren likevel en plikt til å sørge for at tingen er fri for tredjepersoners rett i tingen som kan hindre eller begrense den avtalte bruken. Dette gjelder også der en tredjeperson krever å ha rett i tingen og dette kan hindre eller begrense den avtalte bruken, med mindre kravet er klart ugrunnet.

Bestemmelsen er nærmere omtalt i punkt 21.4 og 21.5.

Til § 57 Erstatning ved oppsigelse i leieperioden

Bestemmelsen innebærer at det kan avtales at utleieren skal ha krav på tapserstatning utover hva som følger av lovforslaget § 26 annet ledd. Selv om størrelsen på tapet er oppad begrenset til et gitt antall måneders leie, kan tap som kreves dekket etter § 57, potensielt også innebære annet tap enn bortfall av leieinntekter, slik som rentetap. Se ellers punkt 21.6.

Til § 58 Renteklausuler

Første punktum åpner for at det kan avtales at leieprisen skal inneholde en plikt for forbrukeren til å betale rente. Skal renten endres i avtaletiden, gjelder reglene i § 22 for endring av rentevilkårene. Som ellers vil avtaleendring forutsette enighet mellom partene. Det kan avtales at samtykke fra forbrukeren kan gis ved passiv aksept, men i så fall kan endringen settes i verk først etter tolv måneder, jf. § 22 annet ledd. Slik avtaleendring kan være aktuell ved en avtalt variabel rente og avtalt fast rente.

Annet punktum slår fast at renten kan endres i samsvar med en referanserente, også i bindingstiden. Bruk av referanserente i avtaler om leiefinansiering vil derfor ikke være i strid med kravet om at leien skal fastsettes til et bestemt beløp etter § 20 første ledd første punktum. Endringer i renten som følger av en avtalt referanserente, vil ikke være en endring av avtalevilkårene, i motsetning til der renten endres etter initiativ fra utleieren.

Tredje punktum innebærer at finansavtalelovens regler om opplysningsplikt ved renteendringer, herunder endringer i referanserenten, gjelder tilsvarende.

Se for øvrig punkt 21.7.

Til 59 Startinnskudd

Paragrafen gir regler om startinnskudd og må sees i sammenheng med reglene i § 20, og da særlig § 20 tredje ledd. Uten bestemmelsen som er foreslått i § 59 *første punktum*, ville det etter leielovens alminnelige regler ikke kunne kreves startinnskudd fra forbrukeren. I markedet for privatleasing av bil er det etter hva departementet erfarer, imidlertid vanlig å kreve startinnskudd. Startinnskudd kan fylle flere formål. Et formål kan være å verne utleieren mot tap som skyldes et prisfall knyttet til anskaffelseskostnader ved leiefinansiering av biler. Et annet formål kan være å redusere risiko knyttet til svikt i leietakerens betalingsevne. Et tredje formål kan være å gi leietakeren lavere løpende leiekostnader ved at en større del av anskaffelseskostnaden dekkes ved leieperiodens start istedenfor gjennom løpende leie.

Til forskjell fra forhåndsbetaling skal startinnskuddet ikke dekke løpende leie. Dette gjelder selv om det ofte vil være en sammenheng mellom lavere leie og startinnskudd. Startinnskudd er heller ikke å anse som et depositum i den forstand at det ikke tilbakebetales ved leieperiodens opphør eller førtidig oppsigelse fra forbrukeren. Begrepet «innskudd» kan i så måte være noe misvisende, i det startinnskudd tilfaller utleieren som vederlag. Departementet har derfor vurdert om et annet begrep bør benyttes, eksempelvis «startgebyr», «startleie» eller liknende.

Fordi forbrukeren som et utgangspunkt ikke får tilbakebetalt startinnskuddet, er det behov for å verne forbrukerne mot for høye startinnskudd. Etter hva departementet har fått opplyst, kan startinnskudd typisk utgjøre rundt ti prosent av anskaffelseskostnaden. Departementet antar at det kan være behov for å angi grensen på en annen måte enn som en prosentverdi av anskaffelseskostnaden. En mulighet er å knytte størrelsen på startinnskuddet til folketrygdens grunnbeløp. Dette vil sikre en justering over tid. En annen mulighet er å innta et konkret kronetak i lovteksten. Departementet ber om høringsinstansenes syn på hvor en eventuell grense bør gå.

Ved heving som omfatter leverte ytelser (ex tunc) legger departementet til grunn at startinnskudd i samsvar med alminnelig obligasjonsrett skal tilbakeføres i sin helhet. Ved heving som bare omfatter den gjenstående delen av den avtalte leieperioden (ex nunc), reiser det seg spørsmål om forbrukeren bør få tilbakeført hele eller deler av startinnskuddet. Lovforslaget går ut på at forbrukeren ved heving ex nunc har krav på at en forholdsmessig andel av startinnskudd tilbakebetales tilsvarende gjenstående avtalt leieperiode. Se her *annet punktum.*

Se ellers punkt 21.8.

Til § 60 Forbrukerens krav mot utleieren og leverandøren

Paragrafen gjelder forbrukerens direktekravsadgang mot leverandøren og er nærmere behandlet i punkt 21.9.

Bestemmelsen bygger på digitalytelsesloven § 26 med enkelte modifikasjoner, for eksempel at direktekrav ikke kan gjøres gjeldende mot et annet tidligere omsetningsledd enn leverandøren. Direktekravsadgangen gjelder kun for krav som skyldes brudd på regler i lovens kapittel 3. Forbrukeren kan ikke gjøre krav som følge av forsinkelse gjeldende mot leverandøren.

Lovforslaget inneholder ikke en mulighet for subrogasjon etter modell av kjøpsloven § 84, slik forbrukeren har etter regler i digitalytelsesloven § 26 tredje ledd og forbrukerkjøpsloven § 35 femte ledd. Forbrukerens krav etter de sistnevnte bestemmelsene synes først og fremst å gi mening dersom tidligere omsetningsledd ikke opptrer i næringsvirksomhet, eksempelvis når tjenesteyterens eller selgerens tidligere salgsledd er en forbruker. Direktekrav etter lovforslaget er begrenset til «leverandøren», jf. her § 54 tredje ledd. Er utleieobjektet anskaffet fra en som ikke opptrer i næringsvirksomhet, får reglene i lovforslaget kapittel 12 ikke anvendelse.

Til § 61 Forbrukerens ansvar for kontraktsmedhjelpere

Paragrafen gir enkelte avvikende regler for forbrukerens erstatningsansvar for sine kontraktsmedhjelpere sammenliknet med reglene for de alminnelige leieavtalene. Den er nærmere behandlet i punkt 21.10.

Bestemmelsen fastsetter at partene kan avtale at forbrukeren i avtaler om leiefinansiering også skal være ansvarlig for sine kontraktsmedhjelpere etter det doble kontrollansvaret, slik at forbrukeren må godtgjøre at kontraktsmedhjelperen også har vært rammet av en oppfyllelseshindring utenfor kontraktsmedhjelperens kontroll som ikke med rimelighet burde vært tatt i betraktning eller unngått eller overvunnet følgene av. Om partene ikke inngår en slik avtale, er utgangspunktet etter reglene for de ordinære leieavtalene at forbrukeren kun er ansvarlig for sine kontraktsmedhjelperes handlinger dersom valget av kontraktsmedhjelper var uforsvarlig, jf. § 43 fjerde ledd.

Til § 62 Tilsyn og håndheving

Paragrafen regulerer håndhevingen av leieloven og angir at reglene som gjelder for håndhevingen av markedsføringsloven, også skal gjelde for håndhevingen av leieloven. Paragrafen svarer til digitalytelsesloven § 55. Se for øvrig punkt 22.1.

Til § 63 Overtredelsesgebyr

Paragrafen gir Forbrukertilsynet og Markedsrådet hjemmel til å fatte vedtak om overtredelsesgebyr.

Det er angitt i *første ledd* at det er overtredelser av § 55 første ledd om forklaringsplikt, kredittvurderingsplikt, opplysningsplikt i forbindelse med kredittvurderingen og avslagsplikt som kan sanksjoneres med overtredelsesgebyr. Bestemmelsen bygger på markedsføringsloven § 42 og setter som vilkår for overtredelsesgebyret at overtredelsen enten er «vesentlig» eller «har skjedd gjentatte ganger». På samme måte som etter markedsføringsloven forutsettes det at det er de kvalifiserte overtredelsene som rammes, og at hva som utgjør en «vesentlig» overtredelse, må være opp til praksis å bedømme. For markedsføringslovens bestemmelse det angitt i forarbeidene at overtredelsen først har skjedd gjentatte ganger dersom «overtrederen tidligere er ilagt en reaksjon etter loven (tvangsmulkt, overtredelsesgebyr eller straff) for brudd på den samme bestemmelsen», jf. Ot.prp. nr. 55 (2007-2008) s. 214. For leielovens del foreslås det at det er tilstrekkelig at overtredelsen har skjedd gjentatte ganger. Vilkåret kan med andre ord være oppfylt selv om det ikke tidligere er reagert på overtredelsen.

Det er den som er ansvarlig for overtredelsen, som kan ilegges gebyret.

Annet ledd gir hjemmel for å fastsette nærmere regler om utmålingen av overtredelsesgebyr. Det vises her til det vedlagte forslaget til endringer i forskrift om utmåling av tvangsmulkt og overtredelsesgebyr.

Det vises ellers til punkt 22.2.

Til § 64 Ikrafttredelse
Første ledd overlater det til Kongen å beslutte når loven skal tre i kraft. *Annet ledd* innebærer at ulike deler av loven kan tre i kraft til ulik tid.

Til § 65 Overgangsbestemmelser
Bestemmelsen fastsetter at loven kun skal gjelde for avtaler som inngås etter lovens ikrafttredelse, og at departementet kan fastsette ytterligere overgangsregler.

Til § 66 Endringer i andre lover
Vedtakelsen av en ny leielov vil innebære et behov for å gjøre endringer også i annen lovgivning.

I *nr. 1* foreslås det en endring i forbrukerkjøpsloven § 7 annet ledd for å klargjøre når levering anses for å ha skjedd der forbrukeren allerede er i besittelse av tingen på kjøpstidspunktet som følge av at forbrukeren leier tingen av selgeren forut for kjøpet.

I *nr. 2* foreslås det endringer i finansavtaleloven. Finansavtaleloven har i dag enkelte bestemmelser som stammer fra finansavtaleloven 1999 som ga enkelte regler som bare fikk anvendelse for leieavtaler, se punkt 6.2.3. Det foreslås at bestemmelsene tas ut av finansavtaleloven og erstattes av reglene i leieloven.

Bakgrunnen for forslaget er at leieavtaler kan falle inn under finansavtalelovens virkeområde for det første når leieavtalen er å anse som en «kredittjeneste» etter finansavtaleloven § 1-3 annet ledd, jf. første ledd og § 1-1 første ledd. Se her også definisjon av «kredittavtale» i finansavtaleloven § 1-7 første ledd. Finansavtaleloven kan for det andre få anvendelse også for leieavtaler som ikke er å anse som «kredittjenester». Spørsmålet beror på en tolkning av begrepet «leieavtale» i finansavtaleloven § 5-23 og om hvorvidt § 5-23 skal forstås slik at det dermed er «særskilt bestemt», jf. finansavtaleloven § 1-1 første ledd, at finansavtaleloven gir særskilte regler som gjelder også for leieavtaler som ikke er «kredittjenester». Der finansavtaleloven i dag benytter begrepet «leiefinansiering», vises det til leieavtaler som nevnt i § 5-23 annet ledd. Se her § 1-7 annet ledd, § 3-22 annet ledd bokstav b og § 3-37. Finansavtalelovens regler for øvrig skal fortsatt gjelde for avtaler som etter finansavtaleloven § 1-3 annet ledd og § 1-7 første ledd er å anse som enten «kredittjenester» eller «kredittavtale». Lovforslaget er utformet slik at en avtale kan falle inn under både leieloven og finansavtalelovens regler. Det vises i denne sammenheng til lovforslaget § 2 fjerde ledd.

Det foreslås for det første å oppheve reglene i finansavtaleloven § 5-23. Gjeldende § 5-23 første ledd skal imidlertid fremdeles avgrense virkeområdet for reglene i finansavtaleloven kapittel 5. Bestemmelsen har her sammenheng med direktiv 2008/48/EF artikkel 2 nr. 2 bokstav d. Det foreslås å flytte denne bestemmelsen som en ny bokstav f i § 5-22 første ledd. Bestemmelsene i § 5-23 annet ledd

bokstav a og b om forbrukerens oppsigelsesadgang og tjenesteyterens rett til å kreve gebyr ved oppsigelse erstattes av lovforslaget §§ 25, 26 og 57 om oppsigelse og bindingstid, samt erstatning for oppsigelse i bindingstiden.

Det foreslås også å oppheve de særskilte opplysningspliktene som etter finansavtaleloven § 3-37 og § 3-22 annet ledd bokstav b gjelder for avtaler om leiefinansiering. Departementet viser her til at leieavtalene vil være underlagt de alminnelige opplysningspliktene etter avtaleloven § 38 b og angrerettloven § 8. Selv om disse lovbestemmelsene ikke inneholder en nøyaktig gjengivelse av opplysningsplikter slik de i dag er angitt i finansavtaleloven § 3-37, antas det at forbrukeren vil få tilstrekkelig informasjon om leiebeløpenes størrelse og når de skal betales (finansavtaleloven § 3-37 bokstav b), etter regler i avtaleloven § 38 b nr. 3 og angrerettloven § 8 første ledd bokstav e og om oppsigelse (finansavtaleloven § 3-37 bokstav a) etter regler i avtaleloven § 38 b nr. 6 og angrerettloven § 8 første ledd bokstav n.

Når det gjelder opplysningspliktene som følger av finansavtaleloven § 3-37 bokstav c, antas det videre at opplysningskravene her vil dekkes av avtaleloven § 38 b første ledd nr. 3 annet punktum og angrerettloven § 8 første ledd bokstav e annet punktum. Finansavtaleloven § 3-37 bokstav d om opplysninger om kontantpris dersom utleierne også driver regulert salg av leieobjektet, foreslås ikke videreført.

Når det gjelder de generelle opplysningspliktene som følger av §§ 3-24 til 3-29, jf. den foreslåtte opphevelsen av § 3-22 annet ledd bokstav b, legger departementet til grunn at det er tilstrekkelig at leieavtalene er underlagt de alminnelige opplysningspliktene etter avtaleloven § 38 b og angrerettloven § 8.

For leieavtaler som er omfattet av finansavtalelovens alminnelige virkeområde, vil finansavtalelovens gjenværende opplysningsplikter fortsatt gjelde så langt det følger av reglene i finansavtaleloven.

25 Merknad til endringene i forskrift om utmåling av tvangsmulkt og overtredelsesgebyr

Det foreslås å legge til leieloven § 63 i opplistingen i forskriften §§ 1og 3, slik at forskriften gir regler om overtredelsesgebyr også for leieloven. Se punkt 22.2.