

## Notat

**Til:** Kommunal - og regionaldepartementet, Bolig- og bygningsavdelingen

**Fra:** Advokatfirmaet Hjort DA

**Ansvarlig partner:** Advokat Kristin Bjella (H)

**Dato:** 15. oktober 2012

### OFFENTLIGRETTLIGE KRAV SOM MANGEL ETTER HUSLEIELOVEN

#### 1 BAKGRUNN OG PROBLEMSTILLING

Vi har fått i oppdrag å utarbeide en juridisk utredning for Kommunal- og regionaldepartementet om konsekvensene av en eventuell endring av husleielovens 2-2. Bakgrunnen for henvendelsen er et forslag fra Leieboerforeningen i deres utredning 14. desember 2011 med tittel Graverende leieforhold. I denne rapporten foreslår Leieboerforeningen at Husleieloven endres slik at det tas inn en henvisning til offentligrettslige forhold i husleieloven § 2-2 (som gjelder krav til utleieobjektets tilstand). I rapporten pkt 5.2.2.4 heter det:

*”Leieboerforeningen mener det bør lages en tydeligere kobling mellom de offentligrettslige og privatrettslige reglene. I henhold til husll. § 2-17 vil det være en mangel om den avtalte bruken hindres av bestemmelser i offentligrettslig lovgivning, eller offentlige vedtak. Foreningen mener en henvisning til offentligrettslige krav til en bolig burde innlemmes i husll. § 2-2, slik at leieboerne lettere vil kunne anføre en mangel også ved brudd på øvrige offentligrettslige krav.”*

Formålet med å innta en henvisning til offentligrettslige krav i husleielovens mangelsbestemmelse skulle være å sikre at leieobjekter oppfyller offentligrettslige krav, og at graverende mangler ved utleieboliger slik kan forhindres. Spørsmålet er om en slik regel ville virke etter sin hensikt, og hvilke konsekvenser lovendringen ville ha for forholdet mellom utleier og leietaker, og utleiemarkedet generelt.

Utredningen innledes med kapittel 3, der de gjeldende rettslige rammer for notatet omtales. I første del av dette kapitlet gis en oversikt over gjeldende offentligrettslige krav til utleieboliger. Hensikten er

M 353211.1

ikke å gi en uttømmende oversikt over hvilke krav som gjelder, men å ha et grunnlag for de videre vurderinger til behovet for regulering, og til konsekvensene av en lovendring. Videre gis en oversikt over husleielovens regler om mangler ved utleieboligen, så langt nødvendig for å kunne vurdere om dagens regler i tilstrekkelig grad gir anledning til å påberope seg brudd på offentligrettslige krav som en mangel. I kapittel 4 og 5 drøfter vi konkret behovet for en regel som foreslått av Leieboerforeningen, og legger fram forslag til en slik regel i flere alternativer. Et sammendrag med tilråding er inntatt i kapittel 2.

## **2 SAMMENDRAG OG TILRÅDING**

### **2.1 Formål og ramme for vurderingen**

Formålet med å innta en henvisning til offentligrettslige krav i husleielovens mangelsbestemmelse skulle være å sikre at leieobjekter oppfyller offentligrettslige krav, og at graverende mangler ved utleieboliger slik kan forhindres. Spørsmålet er om en slik regel ville virke etter sin hensikt, og hvilke konsekvenser lovendringen ville ha for forholdet mellom utleier og leietaker, og utleiemarkedet generelt.

Formålet med å innta en slik regulering gjelder ikke den situasjonen at den avtalte bruken hindres av rådighetsbegrensninger, men at det foreligger andre offentligrettslige mangler ved boligen.

I en vurdering av om brudd på offentligrettslige krav generelt skal være en mangel etter husleieloven, må det tas i betraktning at utleieboliger varierer mye i standard, alder og bruksformål. Det kreves ingen særlig godkjenning av boenheter for å kunne få lov til å leie den ut. Det stilles byggetekniske krav til oppføring av boliger, som indirekte utgjør en godkjenningsordning. Men byggetekniske krav til nyoppføring eller rehabilitering av boliger i dag vil nødvendigvis være andre enn krav som ble stilt til eldre boliger, og som er lovlig oppført etter de dagjeldende kravene. Bedømmelsen av om en utleieenhet er i samsvar med offentligrettslige krav, må følgelig vurderes i forhold til de kravene som gjaldt da boligen ble oppført, og ikke etter någjeldende krav.

### **2.2 Gjeldende rettslige rammer**

Som hovedregel er enhver oppføring, tilbygg, og påbygg av bygning søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, underlagt lovens krav til teknisk utforming mv, og krever tillatelse til å tas i bruk etter formålet. Dersom en eksisterende bygning skal tas i bruk som bolig, kan det kreves bruksendring. Men det stilles også generelle krav til boliger og andre bygg, uavhengig av om bygningen er oppført i samsvar med tidligere krav. Lov om brann- og eksplosjonsvern og forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn vil gjelde generelt for både nyoppføring av boenheter og for eksisterende enheter. Også plan- og bygningsloven pålegger generelle plikter uavhengig av om det utføres nye byggetiltak.

Offentlige myndigheter har utstrakt myndighet til å gripe inn overfor ulovlig bruk eller manglende oppfølging av ulovlige forhold knyttet til utleieboliger, og har virkemidler som er egnet til å stanse slik ulovlig bruk eller iverksette retting av ulovlige tiltak. Slike sanksjoner vil kunne gripe direkte inn i et etablert leieforhold.

Husleielovens utgangspunkt er at partene selv avtaler leieobjektets kvaliteter og innhold. Men husleielovens regler kan ikke fravikes til ugunst for leietakere ved leie av husrom til bolig. Lovens bestemmelser om mangler i kapittel 2 vil gi grunnlag for å påberope brudd på offentligrettslige krav som mangel i leieforholdet.

Utgangspunktet er at partene selv kan bestemme i husleieavtalen hvilke kvaliteter utleieenheten skal tilfredsstillende, og husrom kan også leies ut "som det er". Dette innebærer normalt at leietakeren aksepterer den standard boligen har når avtalen inngås og leietiden starter, noe som begrenser hvilke mangler han kan påberope seg i leieforholdet. Det følger av rettspraksis at også offentligrettslige mangler vil være omfattet av § 2-5 i den forstand at disse ikke uten videre kan gjøres gjeldende dersom leieobjektet leies ut som det er. Men dersom det foreligger brudd på kravene til opplysninger om boligen, eller boligen er i vesentlig dårligere stand enn leietakeren hadde grunn til å regne med, vil han likevel kunne gjøre mangelen gjeldende. Dersom det foreligger grove brudd på offentligrettslige regler, vil det være vanskelig å tenke seg at forholdet ikke vil kunne anses som en mangel, selv om boligen er leid ut som den er.

Foreligger det først en mangel ved leieboligen, kan flere mangelsbeføyelser gjøres gjeldende. Leier kan under nærmere vilkår kreve mangelen rettet, kreve avslag i leien, heve avtalen, samt kreve erstatning. Leietakeren har også rett til å holde tilbake så mye av leien at det sikrer de kravene han har mot utleier som følge av mangelen.

### **2.3 Om formål med og behov for lovendring**

Formålet med å innta en henvisning til offentligrettslige krav i husleielovens mangelsbestemmelse skulle ikke være å ramme brudd som ville hindre den avtalte bruken av husværet. Det uttalte behov for regulering gjelder derfor ikke den situasjonen at den avtalte bruken hindres av rådighetsbegrensninger, men andre offentligrettslige mangler ved boligen.

Leieboerforeningens bekymring gjelder forhold som ikke myndighetene av eget tiltak tar tak i, og som leietakeren av ulike årsaker ikke vil, kan eller klarer å få rettet i forhold til utleier.

Generelt gjelder at brudd på offentligrettslige krav, manglende oppfølging av pålegg eller brudd på bestemmelser i lov eller forskrift, vil kunne utgjøre mangel etter husleieloven selv om dette ikke er uttalt uttrykkelig i 2-2 eller ellers i kapittel 2. Også for en bolig som er leid ut "som den er" vil avvik fra offentlig rettslige krav etter omstendighetene kunne utgjøre mangel.

Vi kan ikke se at det kan være tjenlig for verken utleier eller leietaker å innføre en regel i loven om at ethvert brudd på offentligrettslige regler skal utgjøre en mangel etter avtalen mellom partene. Etter vårt syn vil balansen i leieforholdet være sikret og begge parters behov ivaretatt ved at også brudd på offentligrettslige krav må vurderes konkret i forhold til om de utgjør en mangel i den konkrete avtalen, og hvilken virkning dette i så fall må få.

Men det kan likevel være grunn til å vurdere om det kan være tjenlig av pedagogiske hensyn å ha en særlig bestemmelse i loven som uttrykkelig viser at brudd på offentligrettslige krav kan utgjøre en mangel. Det er mulig at en slik bestemmelse kan være egnet til å skjerpe avtalepartenes

oppmerksomhet på slike forhold. For utleier kan dette virke positivt i den forstand at han får fokus på at slike krav må være overholdt. For leietaker kan en slik bestemmelse være opplysende og gi en viss styrke til å reise spørsmål ved slike forhold, som leietaker kanskje ellers ville kvidd seg for.

#### **2.4 Forslag**

De offentligrettslige krav som stilles til boenheter etter gjeldende lovverk er svært omfattende og i stor grad detaljregulert. En lovendring som foreslått av Leieboerforeningen kan tenkes i ulike alternativer, alle med svært ulik rekkevidde og konsekvenser. Slik Leieboerforeningen synes å mene, ønskes en generell henvisning til offentligrettslige krav eller pålegg. Dette kan tenkes innført i loven som en tekst tilsvarende avhendingslova § 3-2 andre ledd. Etter denne bestemmelsen skal ein eiendom som selges i forbrukerkjøp være i samsvar med offentligrettslige krav som gjaldt da avtalen ble inngått. Bestemmelsen er fravikelig.

Et annet alternativ kan være en henvisning til en nærmere spesifisert kategori offentlige krav, f eks slik at henvisningen begrenses til krav som har betydning for boligens kvaliteter i forhold til liv eller helse. Det kan også tenkes en kombinasjon, f eks slik at mange mindre brudd til sammen kan utgjøre en mangel, men at manglende oppfyllelse i forhold til krav som skal sikre liv og helse alltid er en mangel.

Den nærliggende regulering er å innta en regel tilsvarende avhendingslova § 3-2 andre ledd. Problemet med en slik regel i husleieloven er at den vil måtte gjøres ufravikelig, i motsetning til avhendingslovas regel. Å gjøre en slik regel fravikelig etter husleieloven ville kunne gi utleier en enkel vei ut av ellers viktige forpliktelser i forhold til leietaker, og dermed virke tvert i mot hensikten med å innføre en særlig regel om offentlige krav i § 2-2. Konsekvensen av dette blir at en regel som foreslått over gir leietaker en absolutt rett til å kunne påberope seg enhver offentligrettslig mangel, fordi slike mangler også vil kunne beropes selv om boligen leies ut som den er. Etter vårt syn vil dette være prosesskapende og uheldig. Vi kan vanskelig se at det er behov for at leietaker skal kunne påberope seg enhver bagatellmessig mangel i forhold til offentligrettslige krav. Dette vil virke prosesskapende og ikke være tjenlig for husleieforhold generelt.

Et alternativ til en regel tilsvarende avhendingslova § 3-2 andre ledd, kan være en mer spesifikk regel om at brudd på offentligrettslige regler og krav knyttet til vitale interesser, som liv, sikkerhet, helse, alltid skal utgjøre en mangel.

Etter forslaget vil det måtte vurderes konkret om det aktuelle offentligrettslige kravet faller innenfor begrepet liv og helse. Brudd på brannforskrifter vil etter vårt syn som hovedregel falle inn under en slik bestemmelse. Det samme vil gjelde brudd på krav til tekniske innretninger som kan utgjøre fare for beboeren på annet vis. Vi vil anta at det vil være naturlig å legge til grunn samme kriterier for tolkning av disse begrepene som for mangler ellers. Dette innebærer at rent bagatellmessige brudd uten praktisk betydning for liv eller helse ikke vil være mangel, selv om det er bestemmelser i regelverk som har som formål å sikre slike verdier. Men mange bagatellmessige brudd kan til sammen utgjøre en mangel, eller vesentlig mangel.

Et siste alternativ kan være en kombinasjon av forslagene over, slik at det vil utgjøre en mangel som kan kreves rettet eller som kan gi grunnlag for heving om det enten foreligger brudd på regler som kan

gi fare for liv eller helse, jf over, eller dersom det kan påvises flere sammenfallende brudd på andre offentligrettslige krav som hver for seg ikke nødvendigvis utgjør en mangel. Slik mangel vil imidlertid ikke gi umiddelbar krav om retting eller heving, slik som for mangler etter første setning.

Formuleringen er ment å ramme flere brudd på regler som hver for seg ikke ville utgjøre en mangel. I forslaget er begrepet ”omfattende” benyttet. Dette tilsier at det må foreligge så mange separate brudd at de samlet sett vil utgjøre en mangel.

Boliger som leies ut som de er vil alltid ha mangel dersom utleieren har satt sine plikter etter § 2-3 eller 2-4 til side, jf § 2-5. Ettersom et nytt siste ledd i § 2-2 vil være ufravikelig, jf § 1-2, vil det være naturlig å ta inn en tilsvarende henvisning i § 2-5 til § 2-2 tredje ledd. Dette gjelder alle alternativer over.

Se pkt 2.6 om tilråding.

## **2.5 Håndheving**

Det er for en stor del etablert egne tvisteløsningsorganer for husleieforhold (husleietvistutvalgene), der en leietaker bl a kan påberope seg at utleieboligen har mangler som følge av brudd på offentligrettslige krav, jf husleieloven 12-5. Etter vårt syn vil det være svært viktig for å ivareta det behovet

Leieboerforeningen adresserer, at det er sikret tilgang til tvisteløsningsorganer som sikrer en enkel og rask avklaring på slike tvister som kan følge av uenighet om mangler. Det fører for langt her å se på hvordan f eks husleietvistutvalget fungerer i praksis, og om dette organet er egnet til å dekke dette behovet. Etter vårt syn vil det imidlertid være nærliggende å vurdere hvordan dette organet kan styrkes for å sikre tilgangen til en rask og effektiv tvisteløsning i husleieforhold.

## **2.6 Tilråding**

Vi vil ikke anbefale lovfestet en regel om at ethvert brudd på offentligrettslige regler skulle utgjøre en mangel. Vi kan ikke se at det er behov for en slik regel, og den vil opplagt virke prosesskapende og dermed uheldig.

Dersom departementet mener det er behov for en regel i husleieloven som uttrykkelig opplyser at offentligrettslige brudd skal utgjøre en mangel, er vår tilråding at dette lovfestes ved at det inntas et nytt tredje ledd i § 2-2 som kan lyde som følger:

*Brudd på offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov av hensyn til liv og helse skal alltid anses som mangel som kan kreves rettet eller gi grunnlag for heving av leieavtalen.*

Videre må det tas inn en henvisning til § 2-2 tredje ledd i § 2-5 første setning.

Etter vårt syn vil en regel om at brudd på bestemmelser som er fastsatt av hensyn til liv eller helse alltid skal utgjøre en mangel, være dekkende for det behovet Leieboerforeningen adresserer i sin rapport. Dette vil kunne skape fokus på betydningen av at slike bestemmelser overholdes, og kanskje gi leietaker styrke til å konfrontere utleier i større grad enn i dag ved brudd på slike forhold.

En regel som kombinerer brudd på slike bestemmelser med at også mange sammenfallende brudd skal utgjøre en mangel, kan også tenkes. Innvendingen til en slik regel er at den kan skape tolkningstvil og dermed være prosedrivende i den forstand at det vil være opp til et skjønn å bedømme hva som til sammen vil utgjøre en mangel.

Etter vårt syn taler derfor de beste hensyn for at en endring av § 2-2 bør begrenses til å gjelde brudd på bestemmelser som skal sikre liv og helse, som omtalt i pkt 5.3.

En god og effektiv tvisteløsning vil være avgjørende for å sikre partenes rettigheter etter loven. Etter vårt syn bør det vurderes om de lovfestede tvisteløsningsorganene i husleieloven fungerer tilfredsstillende, og om de eventuelt kan effektiviseres og styrkes.

### **3 GJELDENE RETTSLIGE RAMMER**

#### **3.1 Gjeldende offentligrettslige krav til utleieboliger**

##### **3.1.1 Innledning**

Husleieloven har som virkeområde avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag.<sup>1</sup> Med husrom menes etter loven både bolig og andre lokaler. Bolig er definert som husrom som fullt ut eller for en ikke ubetydelig del skal brukes til beboelse. Utredningen her har som fokus problemstillinger knyttet til husrom som brukes som bolig, ikke øvrige lokaler.

I en vurdering av om brudd på offentligrettslige krav generelt skal være en mangel etter husleieloven, må det tas i betraktning at utleieboliger varierer mye i standard, alder og bruksformål. Det kreves ingen særlig godkjenning av boenheten for å kunne få lov til å leie den ut. Det stilles byggetekniske krav til oppføring av boliger, som indirekte utgjør en godkjenningsordning. Men byggetekniske krav til nyoppføring eller rehabilitering av boliger i dag vil nødvendigvis være andre enn krav som ble stilt til eldre boliger, og som er lovlig oppført etter de dagjeldende kravene.

De offentligrettslige krav til bolig reguleres i dag i hovedsak av plan- og bygningsloven av 2008<sup>2</sup>, og forskrifter til denne, herunder Byggeteknisk forskrift (TEK10)<sup>3</sup> og Byggesaksforskriften<sup>4</sup>. Videre bør nevnes lov om brann- og eksplosjonsvern<sup>5</sup> og forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn<sup>6</sup>. Også folkehelseloven har bestemmelser som kan gi rom for krav til husrom<sup>7</sup>. Det hører ikke hjemme i utredningen her å gi noen uttømmende oversikt over aktuelle offentligrettslige krav til utleieboliger. I det følgende har vi forsøkt å trekke fram eksempler på offentligrettslige krav som stilles. Hensikten med dette er å gi grunnlag for en nyansert vurdering av behovet for, samt rekkevidden og konsekvensene av en mulig henvisning i husleieloven § 2-2 som foreslått av Leieboerforeningen.

---

<sup>1</sup> Husleieloven § 1-1

<sup>2</sup> Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) 27. juni 2008 nr 71

<sup>3</sup> Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggeteknisk forskrift) 26. mars 2010 nr 489

<sup>4</sup> Forskrift om byggesak (Byggesakforskriften) 26. mars 2010 nr 488

<sup>5</sup> Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver 14. juni 2002 nr 20

<sup>6</sup> Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn 26. juni 2002 nr 847

<sup>7</sup> Lov om folkehelsearbeid 24. juni 2011 nr 29

### 3.1.2 Generelle krav til eksisterende boliger

Eksisterende boliger/boenheter må oppfylle de offentligrettslige kravene som gjaldt for boligen på den tiden den ble oppført/bygget. Dagens byggetekniske krav til utforming av nye boliger vil ikke kunne overføres til eldre boliger uten særlig hjemmel for det. Det må derfor skilles mellom hvilke offentligrettslige krav som i praksis stilles til eldre boliger, og hva som kreves for nye bygg eller nye tiltak på eksisterende bygg, og hvilke krav som stiles til begge grupper.

Utgangspunktet er at en bolig som er oppført i samsvar med de kravene som gjaldt da den ble oppført, utgjør en lovlig boenhet hva enten den brukes av eieren selv, eller den leies ut. Selv om den ikke etter dagens krav ville blitt tillatt bygget slik den er oppført, f eks på grunn av takhøyde, ventilasjon eller romstørrelse, vil den kunne bebos lovlig uten hinder av offentligrettslig regelverk. Bedømmelsen av om en utleieenhet er i samsvar med offentligrettslige krav, må følgelig vurderes i forhold til de kravene som gjaldt da boligen ble oppført, og ikke etter någjeldende krav.

Men det stilles også generelle krav til boliger og andre bygg, uavhengig av om bygningen er oppført i samsvar med tidligere krav.

Lov om brann- og eksplosjonsvern og forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn vil gjelde generelt for både nyoppføring av boenheter og for eksisterende enheter. Etter brann – og eksplosjonsvernloven § 5<sup>8</sup> påhviler det den enkelte en plikt til å forebygge og begrense skadevirkningen av brann mv. En utleier av bolig vil som eier av byggverk etter lovens § 6 ha ansvar for å sørge for nødvendige sikringstiltak for å forebygge og begrense brann, eksplosjon eller annen ulykke. Det hviler en plikt på både eier og bruker av byggverk å holde byggetekniske konstruksjoner, sikkerhetsinnretninger mv til vern mot slike hendelser i forsvarlig stand. I forskrift til loven – forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn - stilles det i kapittel 2 generelle krav til eier og bruker av brannobjekter. Det påhviler eieren en plikt til å sikre at objektet er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med lov og forskrift om forebygging av brann<sup>9</sup>. Når det gjelder eldre bygninger heter det i § 2-1 fjerde ledd:

*Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.*

*Oppgraderingen skal skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike.*

Eieren har videre plikt til å sørge for at en boenhet har rømningsvei, og at kvalifisert personell foretar jevnlig kontroll, ettersyn og vedlikehold av installasjoner, utstyr, mv for å hindre teknisk forfall som kan redusere brannsikkerheten. Dette må innebære at utleier vil ha plikt til å sørge for at det elektriske anlegget er i forsvarlig brannteknisk stand. Det følger av § 2-1 at eiers forpliktelser etter forskriften ikke kan fravikes ved avtale.

<sup>8</sup> Se note 5

<sup>9</sup> Forskriften § 2-1 første ledd, jf note 6

Også plan- og bygningsloven (2008) pålegger generelle plikter uavhengig av om det utføres nye byggetiltak. Etter § 31-3 første ledd plikter eier å holde byggverk og installasjoner som omfattes av loven i slik stand at

*det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.*

Bestemmelsen gjelder selv om byggverket eller installasjonen i sin tid ikke var søknadspliktig. Det pålegges ikke generell vedlikeholdsplikt, men en plikt til å forhindre de situasjonene som beskrives, jf Innjord (red), kommentarutgave til Plan- og bygningsloven.<sup>10</sup> Innjord skriver videre:

*I en tolkningsuttalelse fra Kommunal – og regionaldepartementet i 1993... er det lagt til grunn at det vil foreligge "fare" for skade på "eiendom" når det foreligger bygningsmessige feil som gjør at andre deler av det samme bygget kan ta skade. Som eksempel nevnes lekkasje i tak og feil ved elektrisk anlegg.... Departementet la også til grunn at økonomiske forhold kunne ha betydning for hvor strenge krav som skal stilles, men at man skal se bort fra den enkelte eiers konkrete økonomiske situasjon. Det er heller ikke grunn til å lempe på kravene dersom byggverkets tilstand er resultatet av at eier gjennom en årrekke har unnlatt å foreta nødvendig vedlikehold uten rimelig grunn.*

Bestemmelsen fantes tilsvarende i tidligere plan- og bygningslov, men nytt i loven av 2008 er at tiltaksplikten også omfatter risiko for skade på miljø. Eksempler på dette kan være at det i gamle bygg er brukt byggemateriale som i dag anses skadelig for miljø. Plikten etter § 31-3 påhviler ikke bare eier av bygget, men også andre ansvarlige, som også konkret kan omfatte en leietaker.

Etter § 31-3 andre ledd kan kommunen pålegge den ansvarlige sikring og istandsetting dersom det foreligger brudd på første ledd. Dette innebærer at det kan pålegges tiltak som er nødvendige for at bygget ikke lenger skal utgjøre fare eller ulempe som omhandlet i første ledd.

### **3.1.3 Bygging av boenheter**

Som hovedregel er enhver oppføring, tilbygg, og påbygg av bygning søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, underlagt lovens krav til teknisk utforming mv, og krever tillatelse til å tas i bruk etter formålet. Nærmere angitte mindre tiltak kan likevel utføres uten søknad og tillatelse (§20-3). Plan og bygningsloven kapittel 29 oppstiller generelle krav til utforming av tiltaket. Dette gjelder blant annet krav til visuelle kvaliteter, universell utforming og forsvarlighet. I § 29- 5 fremgår de overordnede tekniske krav:

*Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.  
Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.*

<sup>10</sup> Frode A Innjord (red) Plan- og bygningsloven (2010) s 853



*For å sikre at ethvert tiltak får en forsvarlig og tilsiktet levetid, skal det ved prosjektering og utførelse tas særlig hensyn til geografiske forskjeller og klimatiske forhold på stedet.*

Bestemmelsen angir de grunnleggende tekniske krav til byggverk og andre tiltak. Kravene er nærmere beskrevet i TEK 10.

Plan og bygningsloven § 31-2 angir krav til tiltak på eksisterende byggverk. Det følger av denne bestemmelsens andre ledd at kommunen kan stille krav til resten av bygget som vilkår for å tillate det omsøkte tiltaket:

*Kommunen kan sette som vilkår for å tillate tiltak etter § 20-1 at også andre deler av byggverket enn det tiltaket gjelder settes i forsvarlig stand i samsvar med relevante tekniske krav. Dette kan gjøres når kommunen finner at byggverket er i så dårlig stand at det av hensyn til helse, miljø eller sikkerhet ellers ikke vil være tilrådelig å gjennomføre det omsøkte tiltaket....*

Ved tiltak på eksisterende byggverk må det være en sammenheng mellom tiltaket og kravet.

De materielle krav til bolig i plan- og bygningsloven utdypes av TEK 10, blant annet kapittel 11 om sikkerhet ved brann, kapittel 12 om planløsning og bygningsdeler i byggverk, kapittel 13 om miljø og helse og kapittel 14 om energi.

TEK 10 kapittel 12 inneholder en rekke bestemmelser vedrørende krav til planløsning og bygningsdeler i byggverk, som for eksempel krav til romhøyde i oppholdsrom og minste areal for rom for varig opphold.

TEK 10 kapittel 11 omhandler sikkerhet ved brann, og deler byggverk inn i ulike risikoklasser og brannklasser avhengig av hvilken trussel en brann kan utgjøre og hvilke konsekvenser den kan innebære, jf. §§ 11-2 og 11-3. Brannklassen og risikoklassen skal legges til grunn for prosjektering og utførelse. Det følger av veiledningen at bestemmelsen innebærer at en boenhet må være egen branncelle. Det fremgår videre at "*hybelleilighet og lignende som innehar alle nødvendige funksjoner regnes som egen boenhet.*" Det stilles videre krav til rømningsveier mv. I tillegg til rømningsvei bør det være rømningsvinduer i minst annethvert rom for varig opphold<sup>11</sup>

TEK 10 kapittel 13 omfatter bestemmelser om luftkvalitet, termisk inn klima, strålingsmiljø, lyd og vibrasjoner, lys og utsyn, fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner. Bestemmelsene skal bidra til å forebygge helseskader og negativ komfortopplevelse.<sup>12</sup> Forskriften fastsetter særlige krav til ventilasjon og lysforhold for boenheter, spesifisert i forhold til bruksformålet for de enkelte rom.

#### **3.1.4 Bruksendring**

Dersom en eksisterende bygning skal tas i bruk som bolig, kan det kreves bruksendring, jf plan- og bygningsloven § 20-1 d). Tiltaket krever tillatelse dersom det er: "*bruksendring eller vesentlig*

<sup>11</sup> Direktoratet for Byggkvalitet, Veiledning om tekniske krav til byggverk § 11-13.

<sup>12</sup> Direktoratet for Byggkvalitet, Veiledning om tekniske krav til byggverk kapittel 13

*utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a.” Følgende tiltak fremgår av bokstav a: ”oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg.”*

Søknadpliktig bruksendring er nærmere definert i byggesaksforskriften § 2-1<sup>13</sup>:

*§ 2-1. Bruksendring*

*Bruksendring er søknadspliktig dersom*

- a. byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,*
- b. endret bruk av byggverk eller del av byggverk kan påvirke de hensyn som skal ivaretas i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser, eller*
- c. tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt.*

Søknadsplikten i medhold av bokstav a avhenger av om en bygning skal brukes til noe annet enn det som er forutsatt i byggetillatelsen, eller til et annet formål enn tidligere. Hva som er lovlig bruk før endring skjer må vurderes ut ifra de bestemmelser og forutsetninger som gjaldt den gang nåværende bruk ble lovlig etablert.<sup>14</sup>

Ved bruksendring vil gjeldende bygningstekniske krav, for eksempel krav til arkitektonisk utforming, energi, universell utforming med videre, kunne kreves oppfylt i den grad de er nødvendige for den nye bruken ut fra hensynet til helse, miljø og sikkerhet. Det må dermed kunne stilles de samme krav ved bruksendring som ved nybygging. Dette modifiseres likevel av § 31-2 fjerde ledd. Denne bestemmelsen ble endret ved lov 10. august 2012 nr. 61. Det er gitt et nytt siste punktum i fjerde ledd, og et nytt femte ledd. Bestemmelsen lyder etter dette slik:

*Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.*

*For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende eiendom.*

I byggesaksforskriften er det gitt et nytt kapittel 19 om kommunenes adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.

<sup>13</sup> Se note 4

<sup>14</sup> Direktoratet for byggkvalitet, Veiledning om byggesak, kommentarer til § 2-1 bokstav a.

### 3.1.5 Ettersyn og sanksjoner mot brudd

Offentlige myndigheter har utstrakt myndighet til å gripe inn overfor ulovlig bruk eller manglende oppfølging av ulovlige forhold knyttet til utleieboliger. I det følgende skal vi gjennomgå hovedtrekkene i de mest sentrale hjemler for inngripen.

#### (i) Sanksjoner i medhold av plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven § 33-2 første ledd gir bygningsmyndighetene hjemmel til å foreta undersøkelser på fast eiendom ”med sikte på gjennomføring av loven eller bestemmelser i medhold av loven”. Plan- og bygningsetaten har hjemmel til å ilegge pålegg, tvangsmulkt, forelegg, og overtredelsesgebyr.

§ 32-1 har følgende ordlyd:

*Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.*

*Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.*

Kommunen har således en plikt til å forfølge ulovligheter, men en skjønnsmessig adgang til å avstå fra å forfølge overtredelser av mindre betydning. Ved forfølgelse av ulovlighet skal kommunen i medhold av § 32-2 sende et forhåndsvarsel med en uttalelsesfrist før kommunen kan iverksette tiltak.

Plan- og bygingsloven § 32-3 gir hjemmel til ”pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.” Påleggskompetansen gjelder alle forhold som er ”i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.” § 32-3 tredje ledd hjemler fastsettelse av tvangsmulkt samtidig med utferdigelse av pålegg. Dersom ikke pålegget oppfylles innen en fastsatt frist vil tvangsmulkten begynne å løpe. § 32-3 fjerde ledd hjemler tinglysning av endelig pålegg på eiendommen.

Det fremgår av § 32-4 at ”om nødvendig kan plan – og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning.” Dette krever ikke forhåndsvarsel. Adgangen til øyeblikkelig stans er en ”kan-bestemmelse”, og kommunen bør ved vurderingen av om adgangen skal benyttes, blant annet legge vekt på risiko og fare forbundet med at det ulovlige forhold fortsetter, samt kostnadmessige og rettssikkerhetsmessige forhold.<sup>15</sup>

Et pålegg kan følges opp med tvangsmulkt i henhold til § 32-5 eller forelegg i henhold til § 32-6. Formålet med tvangsmulkt er å påvirke den ansvarlige til å etterleve pålegget. Tvangsmulkt kan pålegges ”for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist.” Dersom ikke tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis et eget forhåndsvarsel for tvangsmulkt. Det fremgår av Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) side 355 at bestemmelsen om tvangsmulkt er plassert foran bestemmelsen om forelegg for å markere at bruk av tvangsmulkt er den vanligste og ofte mest hensiktsmessige måten for å framtvinge et pålegg.

<sup>15</sup> Ot.prp.nr.45 (2007-2008) side 355

Tvangsmulkten ilegges den som er ansvarlig for overtredelsen, noe som innebærer at det som er sagt om hvem et pålegg om retting kan rettes mot gjelder tilsvarende. Adressaten for tvangsmulkten må være den samme som for det forutgående pålegget.<sup>16</sup>

§ 32-6 fastsetter at plan- og bygningsmyndighetene “ *kan utferdige forelegg om plikt til å etterkomme pålegg mot den som innen en fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med hjemmel i denne lov.* “

Plan- og bygningsmyndighetene kan la de nødvendige arbeider utføre dersom pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke er etterkommet.<sup>17</sup> Pålegg etter plan- og bygningsloven utgjør videre særlig tvangsgrunnlag dersom pålegget gjelder forhold som medfører fare for de som oppholder seg i bygningen eller andre, og pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist. I medhold av tvangsfullbyrdelsesloven § 13-14 kan retten enten beslutte at bygningsmyndighetene gis rett til å utføre den aktuelle handling, eller at namsmyndighetene selv utfører handlingen, eller at den private part pålegges en løpende mulkt for hver dag eller uke som går uten at pålegget oppfylles. Dersom bygningsmyndighetene eller namsmyndighetene utfører handlingen, skal den private part betale kostnadene.

Plan- og bygningsmyndighetene har en skjønnsmessig adgang til å ilegge overtredelsesgebyr i medhold av § 32-8 ved forsettlig eller uaktsom overtredelse av forhold som er listet opp i bestemmelsens bokstav a til l. Overtredelsesgebyr kan også ilegges ved overtredelse av forskrift gitt i medhold av bestemmelsen, dersom det fremgår av forskriften at overtredelse av den aktuelle bestemmelse kan medføre overtredelsesgebyr.

I medhold av § 32-9 straffes vesentlige og forsettlig eller grovt uaktsomme overtredelser av de forhold som er listet opp i § 32-8 første ledd. Dette gjelder også overtredelser av bestemmelser gitt i medhold av loven når det er fastsatt at den aktuelle bestemmelse er straffbar. Bestemmelsen gir videre nærmere anvisning på når en overtredelse er vesentlig.

Plan- og bygningsmyndighetene har et ansvar for å samordne de ovennevnte sanksjoner ved iverksettelse av flere sanksjoner for samme overtredelse slik at sanksjonene står i rimelig forhold til ulovligheten, jf. § 32-10.

## **(ii) Sanksjoner i medhold av brann- og eksplosjonsvernloven av 14. juni 2002**

Brann- og eksplosjonsvernloven kapittel 7 regulerer tilsyn, håndheving, sanksjoner, opplysningsplikt m.m. Loven inneholder i hovedsak de samme sanksjonshjemlene som plan- og bygningsloven. Loven rekkevidde er imidlertid lenger, i det loven også stiller krav til eksisterende boliger, uavhengig av om boligen var lovlig oppført etter de dagjeldende reglene.

<sup>16</sup> Ot.prp.nr.45 (2007-2008) side 355

<sup>17</sup> Plan- og bygningsloven § 32-7 første ledd

I medhold av § 37 første ledd har tilsynsmyndigheten hjemmel til å “*gi de pålegg og treffer ellers de enkeltvedtak som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne loven.*” Det skal gis en frist for pålegget, og dersom pålegget ikke oppfylles innen fristen kan tilsynsmyndigheten “*helt eller delvis stanse virksomheten eller helt eller delvis forby bruken av vedkommende byggverk, område, produkt mv.*” Ved overhengende fare kan bruken stanses uten at pålegg er gitt.

Det fremgår videre av § 39 at det kan

*fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylning av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som en engangsmulkt. Sentral tilsynsmyndighet kan frafalle påløpt tvangsmulkt.*

Videre regulerer § 40 tvangsgjennomføring av unnlattelse av å etterkomme pålegg eller forbud, og § 42 regulerer straffesanksjoner.

### **(iii) Sanksjoner i medhold av folkehelseloven av 24. juni 2011**

Lov om folkehelsearbeid kapittel 3 omhandler miljørettet helsevern, og kommunen har med hjemmel i dette kapittelet sanksjonsmuligheter i form av retting, tvangsmulkt, stansing, og straff.

Det følger av § 14 første ledd at

*kommunen kan pålegge forhold ved en eiendom eller virksomhet i kommunen rettet hvis forholdet direkte eller indirekte kan ha negativ innvirkning på helsen eller er i strid med bestemmelser gitt i medhold av dette kapittel. Retting kan bare kreves dersom ulempene ved å foreta rettingen står i rimelig forhold til de helsemessige hensyn som tilsier at forholdet rettes.*

Det kan videre ilegges tvangsmulkt i henhold til § 15 dersom pålegg i medhold av § 14 ikke følges. § 16 gir hjemmel til stansing dersom det foreligger overhengende fare for helseskade. I medhold av § 17 kan departementet fastsette forskrift vedrørende overtredelsesgebyr. Ved overtredelse av pålegg eller forskrift gitt i medhold av kapittel 3 om miljørettet helsevern fastsetter § 18 at det kan ilegges straff.

## **3.2 Husleielovens krav til utleieboliger**

### **3.2.1 Innledning**

Som nevnt innledningsvis i utredningen, har husleieloven som virkeområde avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag.<sup>18</sup> Med husrom menes både lokale og bolig. Bolig er definert som husrom som fullt ut eller for en ikke ubetydelig del skal brukes til beboelse. Utredningen her har som fokus problemstillinger knyttet til husrom som brukes som bolig, ikke øvrige lokaler. I vår vurdering av mangelsregler for utleieboliger er det viktig å ha for øye at det kan være grunn til å skille mellom kravene til husrom for beboelse og andre lokaler.

<sup>18</sup> Husleieloven § 1-1

Husleieloven skiller i liten grad mellom husrom til beboelse og andre lokaler. Kapittel 2 om overlevering og krav til husrommet, som også regulerer hva som er en mangel og beføyelsene knyttet til dette, inneholder de samme bestemmelsene for alle typer husrom. Men et viktig skille er likevel at hele kapittel 2 kan fravikes ved avtale for leie av lokaler. Ved leie til boligformål vil det ikke kunne avtales vilkår som er mindre gunstige for leieren enn etter loven, herunder kapittel 2.<sup>19</sup>

### 3.2.2 Krav til tilstanden til husrom

Husleieloven kapittel 2 inneholder bestemmelser om hvilke krav det stilles til leieboligen. I § 2-2 heter det under overskriften ”Generelle krav til tilstand”:

*Husrommet skal ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen. Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.*

*Er ikke annet avtalt, har husrommet dessuten en mangel dersom det ikke*

- a) *passer til de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til, eller*
- b) *passer til de særlige formål som leieren etter avtalen skulle bruke husrommet til, med mindre forholdene viser at leieren for så vidt ikke bygde på utleierens sakkunnskap eller vurdering eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det.*

Lovens hovedregel er altså at hvilke krav som stilles leieboligen avgjøres på bakgrunn av leieavtalen, jf. § 2-2 første ledd første punktum. Hvis leieavtalen er uklar eller ufullstendig, må den tolkes og utfylles.

Med andre ord er det en utstrakt grad av avtalefrihet med hensyn til kravene til leieboligen. Partene i avtalen kan derfor avtale at boligen skal oppfylle de relevante offentligrettslige krav. I prinsippet kan partene også avtale at disse kravene ikke skal gjelde for boligen. Det er likevel noe usikkert om domstolene kommer til å håndheve en slik avtale fullt ut etter sin ordlyd. For det første har husleieloven et klart preg av forbrukervern, og husleieloven kan ikke avvikes til ugunst for leieren ved utleie av leiebolig, jf. § 1-2. På denne bakgrunn kan det være at domstolen stiller strenge krav til vedtakelse av slike avtalebestemmelser, eventuelt anvender den såkalte uklarhetsregelen, hvis det etter at man har vurdert de vanlige avtaletolkningsmomentene fortsatt er tvil om tolkningsresultatet. For det andre kan det være at en bestemmelse om at de offentligrettslige krav til boligen ikke skal gjelde i det konkrete tilfellet er i strid med lov og ærbarhet i NL 5-1-2, og at bestemmelsen av den grunn er ugyldig (se nedenfor om NL5-1-2).

Hvis ikke annet er avtalt, ”skal husrommet med tilbehør ved overleveringen være... i vanlig god stand”, jf. § 2-2 første ledd annet punktum. Denne bestemmelsen er subsidiær det som kan utledes avtalen.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Husleieloven § 1-4

<sup>20</sup> Jf. NOU 1993: 4 s. 106.

Hva som er vanlig god stand vurderes ”på bakgrunn av bygningens alder, størrelsen på leien og hva som ellers anses som vanlig for sammenlignbare husrom”.<sup>21</sup> I NOU 1993: 4 uttaler man på s. 106:

*Husrommet skal være i vanlig god stand. Har en ikke holdepunkter for annet, kan leieren kreve at husrommet holder vanlig god standard hensett til dets alder, beliggenhet, leiens størrelse m.m. Hva som nærmere ligger i dette, kan være vanskelig å avgjøre fordi to eiendommer sjelden er like. Uttrykket vanlig god stand bygger på en forutsetning om at det finnes andre husrom av liknende art som leies ut til tilsvarende formål. I praksis kan det være vanskelig å finne et tilfredsstillende sammenligningsgrunnlag, og da må en i stor utstrekning falle tilbake på mer generelle typesynspunkter. For eksempel må leieren - hvor ikke annet er uttrykkelig avtalt - kunne gå ut i fra at vindusrutene i husrommet er hele, at det elektriske anlegget er lovlig installert og funksjonsdyktig, at det ikke er vann eller fuktighet ut over det normale i kjelleren, at taket er tett, at låsene i ytterdørene er brukbare og at husrommet er utstyrt med nødvendig tilbehør som påbudt brannvernustyr.*

Kravene til boligen beror prinsipielt på en tolkning av lovens begrep ”vanlig god stand”. Forarbeidene henviser ikke direkte til de relevante offentligrettslige reglene når man skal avgjøre om leieboligen er i ”vanlig god stand”, men oppstiller flere momenter av mer generell karakter.

*Magistad*<sup>22</sup> synes å gå noe lenger. Hun skriver om kravet til ”vanlig god stand” på s. 91:

*Plan- og bygningslovens krav og byggeforskrifter må være tilfredsstillt. Dette supplerer de spesifiserte standardkravene til leieobjektet i leiekontrakten.*

*Magistads* begrunner ikke dette nærmere med henvisninger til forarbeidene, praksis eller teori. Etter vårt syn det neppe trekkes en helt generell konklusjon om at offentligrettslige mangler er en mangel i husleielovens forstand. Men i henvisningen til hva som er vanlig for sammenlignbare husrom må det likevel ligge at leietakeren skal kunne ha en berettiget forventning om at husrommet tilfredsstillende de samme kravene til offentlige tillatelser som andre husrom av samme karakter og alder. Svikter det her, vil han følgelig kunne påberope seg mangel, forutsatt at ikke annet er avtalt. Videre må det kunne konkluderes at brudd på offentligrettslige krav til sikkerhet for liv og helse, så som f eks pålagte tiltak for å hindre brann, alltid vil utgjøre en mangel, og uavhengig av hva som måtte være avtalt.

Etter § 2-2 annet ledd bokstav a skal husrommet passe til ”de formål tilsvarende husrom vanligvis brukes til”. Skal husrommet brukes som leiebolig, så skal det også kunne brukes til boligformål. Om denne bestemmelsen uttaler man i NOU 1993: 4 s. 106 følgende:

*I bokstav a er det fastsatt at husrommet skal passe for de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til. Husrommet skal etter denne bestemmelse oppfylle en viss standard når det gjelder egenskaper, og denne standard må fastlegges på grunnlag av det som er vanlig bruk på avtaletidspunktet. Det kan foreligge en mangel selv om husrommet ikke er*

<sup>21</sup> Jf. Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 27.

<sup>22</sup> *Magistad, Vigdis Knutsen Leie av lokaler*, Oslo 2008.

*totalt uegnet til vanlig bruk; mangler husrommet egenskaper som tilsvarende husrom vanligvis har, kan det bli ansett som mangelfullt selv om det nok kan anvendes til det avtalte formål. Skal husrommet for eksempel nyttes som bolig, kan det ha mangler dersom det er meget trekkfullt og uten isolering, og det selv om det i prinsippet er beboelig. Det er allikevel grunn til å understreke at husrom for utleie innbyrdes er svært forskjellige, og det er ikke uten videre sagt at de dårligste på markedet også er mangelfulle. Som eksempel på tilfelle der bestemmelsen kan få betydning kan nevnes at leieren skal bruke et lokale til bilverksted, og det så viser seg at gulvet er for svakt dimensjonert til å tåle vekten av biler.*

Som ved vurderingen av "vanlig god standard" etter § 2-2 første ledd annet punktum, skal man også etter denne bestemmelsen fastlegge en standard for hva som er vanlig bruk på avtaletidspunktet. På samme måte kan også de offentligrettslige krav til boligen (indirekte) bidra til å fastlegge hva man i alminnelighet forventer av egenskaper i en leiebolig. Videre kan brudd på sentrale bestemmelser om helse, miljø og sikkerhet medføre at husrommet må anses uegnet til boligformål, selv om man strengt tatt kan bo der.

Samtidig fremtrer det her at man ikke kan gå til den ytterlighet å fastlegge standarden ved en direkte anvendelse av de offentligrettslige kravene. Som det blir uttalt av lovutvalget, er det ikke "uten videre sagt at de dårligste [husrommene] på markedet også er mangelfulle." For eksempel kan en leiebolig i en konkret sak nok brukes til boligformål selv om plan- og bygningsregelverkets krav til universell utforming eller utsyn ikke er oppfylt.

Utleiers uriktige opplysninger kan også få betydning for hvilke krav som stilles til leieboligen. Det heter i § 2-3 at:

*Det foreligger en mangel dersom husrommet ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt av utleieren eller på utleierens vegne. Dette gjelder likevel bare dersom det kan antas at opplysningene har virket inn på avtalen, og de ikke i tide er rettet på en tydelig måte.*

Har for eksempel utleieren uttalt at leieboligen tilfredsstillende de relevante offentligrettslige kravene, og dette viser seg feil, utgjør dette en mangel så frem det kan antas at opplysningene har virket inn på avtalen.

Om opplysningene har virket inn på avtalen må avgjøres på grunnlag av en konkret helhetsvurdering. Beviskravet er mindre strengt enn sannsynlighetsovervekt for at avtalen ville blitt inngått på samme vilkår.<sup>23</sup> Når det gjelder uriktige opplysninger om at boligen tilfredsstillende offentligrettslige regler, vil det nok spille inn i vurderingen hvilke regler det er tale om, eller rettere sagt hvilke fysiske forhold de relevante reglene refererer seg til.

Videre kan utleiers mangelfulle opplysninger om husrommet få betydning for hvilke krav som stilles til leieboligen (misligholdt opplysningsplikt). Dette kan for eksempel gjelde manglende opplysninger om avvik fra offentligrettslige krav. Det heter i § 2-4 at:

---

<sup>23</sup> Jf. NOU 1993: 4 s. 108.



*Det foreligger en mangel dersom leieren ikke har fått opplysning om forhold ved husrommet som utleieren kjente eller måtte kjenne til, og som leieren hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare når det kan antas at unnlåtelsen har virket inn på avtalen.*

Man må her "foreta en sammenligning mellom husrommet slik det faktisk er, og det leieren sett på bakgrunn av utleiers taushet hadde grunn til å vente".<sup>24</sup>

Når det gjelder hva leietaker "hadde grunn til å vente" uttales det i NOU 1993: 4 s. 109:

*Dette innebærer at utleiers opplysningsplikt bare omfatter forhold som er av betydning for leieren å få kjennskap til. Utleieren plikter altså ikke å opplyse om alle slags mer trivielle forhold ved husrommet, og heller ikke om forhold som leieren faktisk kjenner til. Hva leieren hadde grunn til å regne med å få av opplysninger, må vurderes konkret, og det lar seg ikke gjøre å stille opp retningslinjer av særlig rekkevidde.*

Utgangspunktet er som nevnt at partene selv kan bestemme i husleieavtalen hvilke kvaliteter utleieenheten skal tilfredsstillende. Husrom kan også leies ut "som det er" eller lignende, som normalt innebærer at leietakeren aksepterer den standard boligen har når leietiden starter. Forutsetningen er at det ikke foreligger brudd på kravene til opplysninger om boligen, jf foran. Dette er presisert i husleieloven § 2-5, som lyder:

*Selv om husrommet er leid « som det er » eller med liknende alminnelig forbehold, har det mangel dersom utleieren eller noen utleieren svarer for, har tilsidesatt sine plikter etter §§ 2-3 eller 2-4. Husrommet har også mangel dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med etter leiens størrelse og forholdene ellers.*

Som det fremgår avslutningsvis i bestemmelsen, har et husrom også mangel dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med. Dette gjelder mao selv om det ikke kan påvises at utleieren har misligholdt sitt ansvar om opplysning. Det gjelder mao et generelt krav til standard for boenheten selv om det er avtalt at den overtas som den er. Men det forutsettes at leieren hadde grunn til å regne med bedre standard. Det må med andre ord finnes holdepunkter i leiens størrelse og andre forhold som har begrunnet leierens forventning, og som må bevises er satt til side i forhold til den standard boenheten har.

Til sist må også § 2-17 om offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger nevnes. Det heter der at:

*Bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende dersom den avtalte bruk hindres av bestemmelser i lovgivningen eller offentlige vedtak i medhold av lov.*

Om denne bestemmelsen uttaler man i NOU 1993: 4 på s. 122:

*Det framgår av paragrafen at bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende dersom den avtalte bruk hindres av bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov. I*

<sup>24</sup> Jf. NOU 1993: 4 s. 108.

*dette ligger at utleieren bærer risikoen for at husrommet lovlig kan brukes til det formål som leieren ifølge avtalen skal anvende husrommet til.*

*For det første forutsetter bestemmelsen at det foreligger generelle bestemmelser eller enkeltvedtak som fastsetter innskrenkninger i bruken av det aktuelle husrommet. Generelle bestemmelser kan være gitt i form av formell lov, landsdekkende eller regionale forskrift, eller i kommunal vedtekt eller plan. Enkeltvedtak som innebærer begrensninger i bruken av husrommet kan være truffet av organ for stat, fylkeskommune eller kommune.*

*Dernest forutsetter bestemmelsen at den avtalte bruk hindres av bestemmelsene eller vedtaket. Det er ikke nødvendig at bestemmelsene eller vedtaket hindrer bruken i sin helhet; det er tilstrekkelig dersom bruken må innskrenkes i forhold til det som opprinnelig var forutsatt.*

Wyller kommenterer § 2-17 slik i Gyldendal Rettsdata:

*Om en rådighetsinnskrenkning utgjør en mangel, må avgjøres ut fra de samme regler som gjelder for fysiske mangler. Er leieren kjent med innskrenkningene, representerer de ingen mangel; det samme må gjelde hvis leieren burde vært kjent med dem, jf. Rt. 1990 s. 538. Men hovedregelen ellers er at det er utleieren som har risikoen for at husrommet kan brukes i samsvar med det avtalte eller forutsatte formål, jf. Rt. 2005 s. 16.*

*Foreligger det en rådighetsmangel, gjelder reglene om leiers sanksjoner, jf. §§ 2-10 – 2-15, tilsvarende; dvs. at leieren kan kreve retting (om det er mulig), leieavslag, heving og/eller erstatning dersom vilkårene for de enkelte sanksjoner er til stede. Likeledes kan han holde tilbake leien helt eller delvis til sikkerhet for de krav han måtte ha.*

### **3.2.3 Husleielovens mangelsbegrep, forundersøkelser mv.**

For at det skal foreligge en mangel ved leieboligen, skal som regel to vilkår være oppfylt.<sup>25</sup> For det første må det foreligge et avvik fra riktig oppfyllelse (oppfyllelsssvikt). For det andre må ikke oppfyllelsssvikten kunne føres tilbake til forhold som leietaker har risikoen for.

Om det foreligger avvik fra riktig oppfyllelse må avgjøres på bakgrunn av de krav til leieboligen som følger direkte av avtalen, eventuelt supplert med de krav som følger av husleieloven kapittel 2.

Videre kreves at oppfyllelsssvikten ikke må kunne føres tilbake til forhold som leietaker har risikoen for, for at det skal kunne foreligge en mangel.

Utleiers mangelsansvar kan imidlertid modifiseres av husleieloven krav til forundersøkelser mv. I § 2-6 heter det:

*Det som leieren kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen, kan ikke gjøres gjeldende som mangel.*

<sup>25</sup> Jf. Hagstrøm, Viggo *Obligasjonsrett* 2. utgave, Oslo 2011, s. 327.

*Har leieren før avtaleinngåelsen undersøkt rommet eller uten rimelig grunn unnlatt å etterkomme utleierens oppfordring om å undersøke det, kan leieren ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde ha vært oppdaget ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom utleieren har handlet grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.*

*Bestemmelsene i første og annet ledd gjør ingen innskrenkning i § 2-4 om manglende opplysninger om husrommet.*

Det følger av bestemmelsens første ledd at hvis leier kjenner, eller må kjenne til, de forhold som innebærer et brudd på offentligrettslige regler, kan disse forholdene uansett ikke gjøres gjeldende som mangler.

Bestemmelsens annet ledd regulerer virkningene av at forundersøkelse er foretatt, samt virkningene av at leier har unnlatt å foreta slik undersøkelse til tross for oppfordring om dette fra utleier.

Bestemmelsen innebærer ingen egentlig undersøkelsesplikt; den regulerer kun følgene av at slik undersøkelse faktisk er foretatt.

Med hensyn til hvilke krav som stilles til leiers undersøkelse og de manglene han burde ha oppdaget, er ikke disse alt for strenge. I NOU 1993: 4 S. 110 heter det:

*Hvilke krav som kan stilles til leierens undersøkelse, og hva som burde vært oppdaget gjennom undersøkelsen vil blant annet avhenge av hva slags husrom det gjelder, leierens kvalifikasjoner, den tid som står til disposisjon og om forholdene ellers er lagt til rette for en undersøkelse. Det som ventes av leieren, er at han skal foreta en vanlig aktsom besiktigelse. Som regel innebærer ikke dette annet enn at leieren skal foreta en forholdsvis overfladisk inspeksjon for å kunne danne seg et helhetsinntrykk av husrommet. Bare de mangler som burde vært konstatert ved en slik undersøkelse, er leieren avskåret fra å påberope seg. Sitter leieren inne med spesialkunnskaper, må hans individuelle forutsetninger legges til grunn, slik at undersøkelsesplikten går noe lenger. Når undersøkelsesplikten ikke går lenger, skyldes det at utleiers opplysningsplikt anses som det primære, jf. nedenfor.*

Hvis leier hadde rimelig grunn til å unnlate å etterkomme utleiers oppfordring om å undersøke leieboligen, fører ikke dette til rettstap for leieren at slik undersøkelse ikke er foretatt, jf. § 2-6 annet ledd første punktum. Han vil kunne ha rimelig grunn til å unnlate dette der hvor undersøkelsen ville medført ”urimelig kostnad eller tidsspille, for eksempel reise- og oppholdsutgifter”.<sup>26</sup>

Hvis utleier har utvist grov uaktsomhet eller opptrådt i strid med redelighet og god tro, kan mangelen påberopes til tross for at kravene til forundersøkelse ikke er oppfylt, jf. § 2-6 annet ledd annet punktum.

---

<sup>26</sup> Jf. NOU 1993: 4 s. 110.

### 3.2.4 Mangelsbeføyelser

Foreligger det først en mangel ved leieboligen, kan flere mangelsbeføyelser gjøres gjeldende. Leier kan under nærmere vilkår kreve mangelen rettet (§ 2-10), kreve avslag i leien (§ 2-11), heve avtalen (§ 2-12), samt kreve erstatning (§ 2-13). Det skal også nevnes at leier har rett til å holde tilbake så mye av leien at det sikrer de kravene han har mot utleier som følge av mangelen (§ 2-15).

Leier kan velge å fastholde avtalen ved å kreve at utleier retter mangelen, jf. § 2-10 første ledd. Utleier har i utgangspunktet en objektiv utbedringsplikt,<sup>27</sup> og må rette alle mangler, små som store.<sup>28</sup>

Utbedringen skjer for utleiers regning og innen rimelig tid etter det er fremsatt krav om det, jf. § 2-10 første og tredje ledd.

Retting kan imidlertid ikke kreves hvis dette ikke kan skje uten ”urimelig kostnad eller ulempe for utleieren”, jf. § 2-10 første ledd. I NOU 1993: 4 uttaler man på s. 113 følgende om dette vilkåret:

*Hva som er urimelig kostnad eller ulempe, må avgjøres konkret; det vil her være naturlig å se hen til blant annet omkostningsbeløpet brutto, den avtalte leiens størrelse og husrommets antatte levetid.*

...

*Uttrykket «ulempe» tar sikte på det tidstap, det bryderi m.m. utleieren vil ha ved en eventuell retting. Ved vurderingen av om ulempene er urimelige, bør det blant annet legges vekt på om utleievirksomheten har karakter av næringsdrift.*

...

*Kostnadene og ulempene for utleieren ved eventuell retting må deretter sammenholdes med leierens interesse i og behov for retting. Jo større betydning mangelen har for leieren, jo større byrder vil utleieren måtte bære for å skaffe mangelen av veien.*

...

*Krav om retting av mangler er i realiteten et krav om oppfyllelse av leieavtalen. 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. (vår understreking).*

Leiers krav på retting gjelder altså ikke ubetinget, men det skal litt til for at retting kan avslås på grunnlag av at dette ikke kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe, jf. formuleringen ”klart overstiger leierens interesse”.

Retting kan også skje som defensiv beføyelse fra utleiers side, se § 2-10 annet ledd. For eksempel kan utleier kreve å få rette hvis leier på sin side har gjort mangelen gjeldende ved å kreve avslag i leien etter § 2-11 annet ledd. Utleiers rett til å rette er likevel betinget av at retting kan skje ”uten vesentlig ulempe for leieren, og leieren heller ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg retting”, jf. § 2-10 annet ledd.

Oppfyller ikke utleier sin plikt til å rette, kan leieren kreve erstattet de forsvarlige utgiftene han har hatt ved å få mangelen rettet selv, jf. § 2-10 fjerde ledd.

<sup>27</sup> Jf. Wyller, Christian Fr. *Boligrett* 5. utgave, Stavanger 2009, s. 264.

<sup>28</sup> Jf. NOU 1993: 4 s. 113.

I stedet for å kreve retting kan leier kreve avslag i leien på grunn av mangelen, jf. § 2-11 annet ledd første setning. Dette gjelder likevel ikke i tiden etter at leieren har avslått et tilbud om retting, jf. § 2-10 annet ledd, som han pliktet å motta.

Også bestemmelsen om avslag i leien er objektiv i den forstand at det ikke kreves mer enn at det foreligger en mangel,<sup>29</sup> forutsatt at mangelen har redusert husrommets leieverdi.<sup>30</sup>

Leier har krav på et forholdsmessig avslag i leien. Med andre ord skal forholdet mellom nedsatt og avtalt leie være det samme som forholdet mellom leieboligens leieverdi i mangelfull og kontraktsmessig stand.

Medfører mangelen et "vesentlig mislighold" kan leier heve leieavtalen, jf. § 2-12 første ledd. Heving innebærer at leiers og utleiers gjensidige rett og plikt til å oppfylle leieavtalen opphører.<sup>31</sup>

I NOU 1993: 4 s. 116 uttales det følgende om vesentlig mislighold:

*Hvorvidt vesentlighetskravet er innfridd eller ikke, skal vurderes objektivt, og det avgjørende er om misligholdet er vesentlig for leieren. Utgangspunktet må tas i avviket fra riktig oppfyllelse; vesentlighetskravet innebærer at misligholdet ikke kan være helt ubetydelig. Foreligger det flere mangler ved husrommet, må disse ses under ett når en tar stilling til om misligholdet er vesentlig, og det samme gjelder dersom mangler forekommer i kombinasjon med forsinkelse.*

*Selv om utgangspunktet som nevnt er at misligholdet skal bedømmes individuelt, kommer det ikke i betraktning at mangelen eller forsinkelsen betyr mye for leieren dersom dette skyldes individuelle forhold på hans side som utleieren ikke kunne regne med. Det avgjørende er hva utleieren hadde grunn til å regne som betydningsfullt for leieren. På den annen side er det klart at individuelle forhold som fører til at misligholdet får inngripende virkninger for leieren, kan påberopes dersom utleieren burde hatt kjennskap til disse forhold.*

*Det er fastslått i en omfattende rettspraksis at de materielle vilkår for heving ikke utelukkende beror på en vurdering av mangelen eller forsinkelsens betydning. Hevingsspørsmålet vil i praksis bero på en totalvurdering der en rekke momenter kan tillegges relevans, som eksistensen og graden av skyld på begge sider i kontraktsforholdet, utleiers muligheter for å finne annen praktisk anvendelse for husrommet, verdien av andre og mindre inngripende beføyelser som står til leierens disposisjon o.s.v. Utkastet gjør ingen endring i dette. (våre understrekninger).*

Utgangspunktet er hvilket objektivt avvik som kan konstateres i forhold til riktig oppfyllelse. Dette avviket må ikke være helt ubetydelig. Flere mangler må ses under ett. For øvrig avgjøres

<sup>29</sup> Jf. Wyller, Christian Fr. *Boligrett* 5. utgave, Stavanger 2009, s. 266.

<sup>30</sup> Jf. NOU 1993: 4 s. 116.

<sup>31</sup> Se Hagstrøm, Viggo *Obligasjonsrett* 2. utgave, Oslo 2011, s. 425.

vesentlighetskravet av en helhetsvurdering hvor flere momenter er relevante, blant annet grader av skyld hos utleier og leier, muligheten for andre mindre inngripende beføyelser mv.

Heving har kun virkning framover i tid. I tiden før hevingserklæringen må leieren eventuelt gjøre andre mangelsbeføyelser gjeldende.<sup>32</sup>

Når det gjelder krav på erstatning for økonomisk tap på grunn av mangler ved leieboligen, kan utleier hefte på tre ulike grunnlag. Han kan hefte på bakgrunn av et kontrollansvar (§ 2-13 første ledd), skyldansvar (§ 2-13 femte ledd bokstav a), eller tilsikringsansvar (§ 2-13 femte ledd bokstav b).

Grunnlaget utleier hefter for har betydning for omfanget av erstatningsansvaret, eller mao i hvilken grad leier får erstattet sitt økonomiske tap.

Hefter utleier på grunnlag av kontrollansvaret, kan kun leierens såkalte direkte tap erstattes, jf. § 2-13 fjerde ledd. Det direkte tapet er leierens økonomiske tap fratrukket hans indirekte tap. Hva som utgjør det indirekte tapet fremgår av § 2-14 annet ledd. Eksempler på indirekte tap er driftstap og fortjenestetap. Disse tapspostene er vanligvis lite aktuelle ved utleie av bolig.

Hefter utleier på grunnlag av et skyldansvar etter et tilsikringsansvar, erstattes hans fulle økonomiske tap, jf. § 2-13 femte ledd. Med andre ord erstattes både hans direkte og indirekte tap.

Hva gjelder omfanget av erstatningsansvaret er det også grunn til å nevne at leieren for det første har en tapsbegrensningsplikt. Forsømmer han å begrense tapet sitt ved "rimelige tiltak", må han bære tilsvarende del av tapet selv, jf. § 2-14 fjerde ledd. Videre kan erstatningsansvaret lempes på nærmere vilkår, se § 2-14 femte ledd.

Lovens hovedregel er et kontrollansvar for utleier. Dette ansvaret er i utgangspunktet objektivt, jf. § 2-13 første ledd første punktum. Dette likevel slik at utleier er ansvarsfri hvis han godtgjør at de fire kumulative vilkårene i § 2-3 første ledd annen setning er oppfylt. Han må med andre ord godtgjøre at "mangelen skyldes en hindring utenfor utleierens kontroll som utleieren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av". Om vurderingen av disse vilkårene i mangelstilfellene sier man i Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 36:

*Denne vurderingen må være helt konkret og bygge på forholdene i det enkelte tilfellet. Normalt vil det etter departementets vurdering sjeldent forekomme at utleieren blir fritatt for mangelsansvar. Det kan for eksempel tenkes at husrommet blir skadet ved brann eller oversvømmelse umiddelbart før overleveringen, slik at det enten vil oppstå en forsinkelse eventuelt mangler.*

Videre kan utleier hefte hvis "mangelen eller tapet skyldes feil eller forsømmelse på utleierens side", jf. § 2-13 femte ledd bokstav a. Det er her tale om en vanlig skyldvurdering etter mønster fra den alminnelige kontraktsretten. Om denne vurderingen uttaler man i Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. s. 163:

---

<sup>32</sup> Jf. NOU 1993: 4 s. 116.

*Det blir spørsmål om utleieren kan bebreides for forsinkelsen eller mangelen. Hva som representerer en ansvarsbetingende uaktsomhet, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Utleieren kan ha gjort seg skyldig i ansvarsbetingende uaktsomhet allerede under markedsføringen av husrommet, i forhandlingsfasen eller i tiden mellom inngåelsen av avtalen og overleveringen. Spørsmålet er hele tiden om misligholdet kunne og burde ha vært unngått.*

...  
*For leieavtaler som er inngått som en del av en næringsvirksomhet, må en profesjonell vurdering legges til grunn ved vurderingen av uaktsomhet. Individuelle eller særegne forhold bør ikke trekkes inn for å avdempe ansvaret. Derimot vil det være relevant å trekke inn disse momentene ved mer amatørmessig utleie. Her bør det stilles mer moderate krav.*

Tisikringsansvaret etter § 2-13 femte ledd bokstav b innebærer et objektivt ansvar for utleier for egenskaper ved leieboligen som må anses som tilsikret. Ikke enhver opplysning som utleier har gitt om leieboligen kan anses som tilsikret. Forutsetningen er at "leieren på grunnlag av opplysningens betydning og måten den er gitt på hadde særlig grunn til å forutsette at forholdet ikke skulle avvike fra det opplyste."<sup>33</sup>

### 3.3 Generell avtalerett

Alminnelige avtalerettslige bestemmelser og ulovfestede prinsipper kommer til anvendelse. Nevnes kan f.eks. avtaleloven § 33 om at avtaler som strider mot redelighet eller god tro ikke er bindende. Avtaleloven § 36 vil også være aktuell å påberope seg for en leietaker, dersom boligen svikter i forhold til uttalte forutsetninger, avtalen framstår som urimelig i forhold til den faktiske tilstand på boligen osv.

Videre kan nevnes Kong Christian Den Femtes Norske lov 5-1-2, som fastslår at alle avtaler som ikke strider mot lov, skal holdes:

*Alle Contracter som frivilligen giøris af dennem, der ere Myndige, og komne til deris Lavalder, være sig Kiøb, Sal, Gave, Mageskifte, Pant, Laan, Leje, Forpligter, Forløfter og andet ved hvad Navn det nævnis kand, som ikke er imod Loven, eller Ærbarhed, skulle holdis i alle deris Ord og Puncter, saasom de indgangne ere. (vår understreking).*

Det er likevel ikke slik at alle avtaler som strider mot lov er ugyldige. Om dette uttalte Høyesterett i Rt. 2004 s. 1582 følgende (avsnitt 34):

*Som fremhevet i Rt-1993-312 gjelder det imidlertid ingen alminnelig regel om at en avtale med lovstridig innhold er uten virkning mellom partene, men «spørsmålet må avgjøres ved en tolking av den enkelte lov hvor det også legges vekt på enkelte momenter av mer generell karakter – herunder om reelle hensyn tilsier at lovovertrædelsen får slik virkning».*

Woxholth<sup>34</sup> uttaler om den samme problemstillingen:

<sup>33</sup> Jf. Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 164.

<sup>34</sup> Jf. Woxholth, Geir *Avtalerett* 6. utgave, Oslo 2006, s. 333-334.

*Om en avtale i strid med lovgivningen utløser den ene eller den andre rettsvirkning må i prinsippet avgjøres etter en tolkning av den enkelte lov eller lovtekst. Siden lovens ordlyd sjelden gir avgjørende holdepunkter for løsningen av dette spørsmålet, vil lovformålet utgjøre en viktig tolkningsfaktor. Spørsmålet blir på denne bakgrunn ofte om formålet kan realiseres uten at rettsvirkningene blir ugyldighet. Er svaret ja, er det liten grunn til å reagere med ugyldighet.*

...

*Et eksempel på det motsatte gjelder avtaler som innebærer en overtredelse av ufravikelige regler om beskyttelse av forbrukere og andre «svake» kontraktparter: Her vil ugyldighet være den mest hensiktsmessige måten å motarbeide avtalene på, og derfor også den løsning lovgiveren i disse tilfellene har lagt opp til.*

## **4 OVERORDNEDE VURDERINGER**

### **4.1 Formålet med eventuell lovendring**

Leieboerforeningen uttaler i sin rapport pkt 5.2.1:

*”Regelverket som behandler kravene til leieboliger er svært detaljert både med hensyn til kravene som stilles til eksisterende boliger, og oppføringen av nye. Dersom alle krav blir etterfulgt er det vanskelig å se at det skulle finnes mange graverende leieobjekter. Det er nå likevel en kjensgjerning at det finnes svært mange leieobjekter som ikke fyller disse kravene. Dette være seg bevisst eller ikke fra eiers side.”*

Leieboerforeningen viser til at husleieloven § 2-17 fastslår at det vil være en mangel ved utleieenheten dersom den ”*avtalte bruk hindres av bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov*”.

Det uttales videre at formålet med å ta inn en henvisning til offentligrettslige krav i husleieloven § 2-2, skulle være å sikre at

*leieboerne lettere vil kunne anføre en mangel også ved brudd på øvrige offentligrettslige krav.*

Formålet med å innta en henvisning til offentligrettslige krav i husleielovens mangelsbestemmelse skulle følgelig ikke være å ramme brudd som ville hindre den avtalte bruken av husværet. Formålet skulle være å sikre at også andre brudd på offentligrettslige krav enn slike som omfattes av § 2-17 kan anses som en mangel, og dermed påberopes av leieboeren som grunnlag for krav overfor utleieren. Det uttalte behov for regulering gjelder derfor ikke den situasjonen at den avtalte bruken hindres av rådighetsbegrensninger, men andre offentligrettslige mangler ved boligen.



#### 4.2 Regulering i annen lovgivning knyttet til eiendom

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)<sup>35</sup> har i § 3-2 om generelle krav til tilstand en bestemmelse som langt på vei tilsvarende husleieloven § 2-2. Men i avhendingslova § 3-2 andre ledd er inntatt en bestemmelse som ikke finnes tilsvarende i husleieloven. I § 3-2 andre ledd oppstilles særlige krav til eiendommens tilstand, dersom det er tale om forbrukerkjøp:

*Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd skal eiedomen vere i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov, og som gjaldt på den tida då avtala vart inngått. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.*

I forarbeidene til § 3-2 tredje ledd understrekes det at denne bestemmelsen skal være fravikelig, selv om det er tale om forbrukerkjøp. Det heter om dette bl a:<sup>36</sup>

*Elles er det å merke seg at det ikkje er gjort framlegg om at §3-2 andre ledd skal vere ufråvikeleg ved forbrukarkjøp, sml §1-2 andre ledd. Elles kunne det verte uråd å selje uferdige eller renoveringsmodne hus. Men med det utgangspunkt som følgjer av §3-2 andre ledd, må seljaren i så fall sørge for å ta eit klårt atterhald i avtala, i alle fall i dei tilfella ikkje også andre omstende rundt avhendinga gir eit klårt varsel om at samsvar med offentlegrettslege reglar m.m ikkje er føreset. (For øvrig kan §3-10 om synfaring og anna forundersøking kome inn og gjere at kjøparen likevel ikkje kan gjere eit avvik frå offentlege reglar m.m gjeldande som ein mangel, sjå §3-10 med særmerknader.)*

Bestemmelsen gjelder ikke rådighetsbegrensninger. I avhendingslova reguleres dette av en egen regel, som i husleieloven. Departementet uttalte videre om hvilke mangler denne bestemmelsen ville kunne ramme:

*Andre ledd vil for det fyrste gjelde generelle krav til tryggleik og standard i og i medhald av lov. Som døme kan nemnast krav til røyropplegg, til elektrisk anlegg og til brannsikring. Det kan t d etter tilhøva vere ein mangel om ein bolig vert selt utan pliktig brannvarslings og-slokkingsutstyr. Dei offentlegrettslege reglane kan gjelde både eiedomen og utstyr som er tilhøyrle til eiedomen, t d elektriske apparat.*

*I tillegg til generelle offentlege krav, vil andre ledd gjelde krav etter offentlege vedtak som berre gjeld den aktuelle eiedom (einskildvedtak). Døme er at bygningsstyresmaktane har gitt pålegg om å endre huset fordi det er oppført i strid med føresegner i plan- og bygningslovgivinga, eller det kan vere gitt pålegg om tilkopling til offentleg vatn og kloakk. Derimot vil andre ledd ikkje gjelde direkte for anna enn offentlegrettslege krav til eiedomen. T d krav i medhald av grannelovgivinga og negative private servituttar fell utanfor. Ei anna sak er at same resultatet som etter andre ledd også her kan følgje av avtaletolkingsprinsipper. Her kan og visast til paragrafen om offentlegrettslege*

<sup>35</sup> Lov om avhending av fast eiendom 3. juli 1992 nr 93

<sup>36</sup> Ot prp nr 66 (1990-91) s 80-81

*rådvaldsband og tyngsler, jf §4-18 med særmerknader. (For øvrig vil det her og kunne kome inn reglar frå tinglysingslova om ekstinksjon av utinglyste rettar ved erverv i god tru). Andre ledd gjeld berre krav som låg føre då avhendingsavtala vart inngått. Men det kan følgje av avtala at eigedomen også skal vere i samsvar med nyare krav. Spesielt ved kjøp av hus under oppføring som seljaren skal gjere ferdig, kan det vere praktisk å avtale slikt. Dette er eigentleg ikkje eit unntak frå §3-1 andre ledd om kva for tidspunkt ein skal vurdere om det låg føre ein mangel. Det er nemleg like fullt eigedomen sin tilstand når vågnaden går over ein må ta utgangspunkt i, enda om det er offentlegrettslege krav slik dei var på avtaletida ein skal vurdere eigedomen sin tilstand opp mot.*

Ernst Nordtveit uttaler følgende om hva som kan utgjøre en mangel etter denne bestemmelsen:<sup>37</sup>

*I Rt. 2006 s. 1076 kom HR til at fukt i ei sokkelleilighet viste at leiligheten ikkje fylte krava i byggeforskriftene og at det låg føre ein mangel etter avhl. § 3-1 jf. § 3-2. Offentlegrettslege krav vil omfatta både krav som fylgjer av generelle reglar (t.d. krav til elektrisk opplegg, brannsikring, brannslukkingsutstyr m.m.) og særskilte krav som er fastsett i vedtak som gjeld den einskilde eigedomen, til dømes pålegg om riving eller endring av ulovleg oppført bygning. Føresegna regulerer ikkje kva som gjeld dersom det er knytt offentlegrettslege rådvaldsband til eigedomen, t.d. ved fredingsvedtak etter naturvernlova eller kulturminnelova, sjå derimot § 4-18 som fastset at mangelsreglane gjeld tilsvarande for slike offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlege tyngsler. ....*

Nordtveit viser til rettspaksis som slår fast at ikke et hvert bagatellmessig brudd på offentligrettslige krav kan utgjøre en mangel:

*.....I RG 2000 s. 765 (B) uttaler retten at «ikke et hvert bagatellmessig brudd på forskriftene på kontraktstidspunktet kan utgjøre en relevant rettslig mangel». Det må også gjelda eit visst «vesentleghetskrav», jf. også RG 2000 s. 1063 (Drammen).*

Er en eiendom solgt med et generelt "som den er"-forbehold, vil det forbeholdet også omfatte offentligrettslige mangler etter avhl. § 3-2 andre ledd. Dette ble avgjort ved Rt. 2005 s. 1281, jf. særlig avsnitt 48-53, der Høyesterett slo fast at brudd på offentligrettslige krav må bedømmes på samme måte som andre feil ved eiendommen i forhold til ansvarsfraskrivelser. Dersom eiendommen er solgt "som den er", må de offentligrettslige manglene følgelig enten alene eller sammen med andre forhold innebære at boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9. Alternativt må kjøper påberope seg § 3-7 eller § 3-8.

Regelen om at brudd på offentligrettslige krav kan utgjøre en mangel gjelder med en modifikasjon i forhold til kjøperens forutsetninger. Det vises til siste setning i § 3-2 andre ledd, jf også departementets kommentar:

*På tilsvarande måte som fyrste ledd bokstav b, gjeld andre ledd ikkje dersom tilhøva viser at kjøparen ikkje bygde på seljaren sin sakkunnskap og vurdering. Det same gjeld dersom*

<sup>37</sup> Gyldendal Rettsdata

*kjøparen har bygd på seljaren sin sakkunnskap eller vurdering, men ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det. Det kan vere hvis kjøparen burde sett at han var nærare enn seljaren til å skaffe rede på kva for offentlegrettslege reglar m.m som gjaldt.*

Regelen i avhendingslova gir særskilt beskyttelse i forbrukerkjøp. Husleieloven har ikke noen direkte parallell regel.

### **4.3 Om behov for lovendring**

Som redegjort for i kapittel 3, er både eldre og nyere boliger underlagt et omfattende regelverk for å sikre bokvalitet, liv, helse, miljø mv. Myndighetene har videre vide fullmakter til å gripe inn overfor ulovlig bruk av boliger, og til å pålegge tiltak, retting eller økonomiske sanksjoner dersom bruddene ikke rettes opp. Disse forholdene gjelder direkte relasjonen mellom det offentlige og eieren av utleiebolig. Myndighetene har ikke fullmakt til å gripe direkte inn i avtalen mellom utleier og leietaker, men inngripen overfor utleiers virksomhet vil naturlig få direkte innvirkning på leieforholdet, hva enten det må opphøre eller de kritikkverdige forholdene blir rettet opp.

Leieboerforeningens bekymring gjelder forhold som ikke myndighetene av eget tiltak tar tak i, og som leietakeren av ulike årsaker ikke vil, kan eller klarer å få rettet i forhold til utleier.

Det ligger utenfor mandatet for denne utredningen å vurdere om det burde innføres et eget godkjenningskrav for utleieboliger. Skal det sikres full etterlevelse av offentligrettslige krav i utleieforhold, vil vi anta at det vil være nødvendig å etablere et slikt særlig krav til godkjenning for å få lov til leie ut boenheter over hodet. En leietaker kan i dag selvsagt selv varsle myndighetene om ulovlige forhold knyttet til den boligen han leier, og slik sørge for at det offentlige griper inn. Men noen mulighet til å tvinge fram en slik agering er det vanskelig å tenke seg at han skal kunne ta.

Spørsmålet er så om husleielovens regler om mangelskrav i tilstrekkelig grad verner leietaker mot utleiers manglende oppfølging av offentligrettslige krav.

Som redegjort for i kapittel 3, vil grove brudd på offentligrettslige krav, så som manglende oppfølging av brannforskrifter, krav til elektriske anlegg mv, lett kunne anses som mangler som leietaker vil kunne kreve rettet umiddelbart etter husleielovens bestemmelser, også i de tilfeller hvor boligen er leid ut "som den er", jf. husll. § 2-5. Er bruddene så graverende at de kan anses som vesentlige mangler, vil han kunne heve, og ventelig også kreve erstatning for tap og utlegg som følge av at han må finne annen bolig, så som hotellutgifter osv. I de mest graverende tilfelle kan det være spørsmål om avtalen er gyldig inngått. Men også mindre brudd på offentligrettslige krav vil kunne utgjøre mangler etter lovens bestemmelser i dag, og de kan samlet utgjøre vesentlig mislighold. Denne vurderingen vil avhenge i stor grad av hvilken avtale som er inngått, hvilken bruk som er avtalt, hvilke forventninger leietaker hadde grunn til å ha til husrommet, og hva som normalt kunne forventes, jf kapittel 3.2 over.

Generelt vil vi legge til grunn at brudd på offentligrettslige krav, manglende oppfølging av pålegg eller brudd på bestemmelser i lov eller forskrift, vil kunne utgjøre mangel etter husleieloven selv om dette ikke er uttalt uttrykkelig i 2-2 eller ellers i kapittel 2. Også for en bolig som er leid ut "som den er" vil

avvik fra offentlig rettslige krav etter omstendighetene fort kunne utgjøre mangel etter bestemmelsene i husll. §§ 2-3, 2-4 og 2-5.

Vi kan ikke se at det kan være tjenlig for verken utleier eller leietaker å innføre en regel i loven om at ethvert brudd på offentligrettslige regler skal utgjøre en mangel etter avtalen mellom partene. Etter vårt syn vil balansen i leieforholdet være sikret og begge parter behov ivaretatt ved at også brudd på offentligrettslige krav må vurderes konkret i forhold til om de utgjør en mangel i den konkrete avtalen, og hvilken virkning dette i så fall må få.

Men det kan likevel være grunn til å vurdere om det kan og bør inntas en regel i husleieloven som gir en henvisning til offentligrettslige krav. Det kan være grunn til å vurdere om det kan være tjenlig av pedagogiske hensyn å ha en særlig bestemmelse i loven som uttrykkelig viser at brudd på offentligrettslige krav kan utgjøre en mangel. Det er mulig at en slik bestemmelse kan være egnet til å skjerpe avtalepartenes oppmerksomhet på slike forhold. For utleier kan dette virke positivt i den forstand at han må positivt unnta særlige forhold fra avtalen for å unngå ansvar. For leietaker kan en slik bestemmelse være opplysende og gi en viss styrke til å reise spørsmål ved slike forhold, som leietaker kanskje ellers ville kvidd seg for.

## **5 FORSLAG**

### **5.1 Alternative forslag**

De offentligrettslige krav som stilles til boenheter etter gjeldende lovverk er svært omfattende og i stor grad detaljregulert. En lovendring som foreslått av Leieboerforeningen kan tenkes i ulike alternativer, alle med svært ulik rekkevidde og konsekvenser. Slik Leieboerforeningen synes å mene, ønskes en generell henvisning til offentligrettslige krav eller pålegg. Dette kan tenkes innført i loven som en tekst tilsvarende avhendingslova § 3-2 andre ledd.

Et annet alternativ kan være en henvisning til en nærmere spesifisert kategori offentlige krav, f eks slik at henvisningen begrenses til krav som har betydning for boligens kvaliteter i forhold til liv eller helse. Det kan også tenkes en kombinasjon, f eks slik at mange mindre brudd til sammen kan utgjøre en mangel, men at manglende oppfyllelse i forhold til krav som skal sikre liv og helse alltid er en mangel.

### **5.2 Alternativ 1: Generell henvisning til offentligrettslige krav**

Det kan vurderes å innføre en regel som inntas som nytt tredje ledd i husleieloven § 2-2 og som tilsvarer avhendingslova § 3-2 andre ledd så langt det passer. En slik lovbestemmelse kunne lyde slik, jf forslag til nytt tredje ledd innført i någjeldende § 2-2:

*Husrommet skal ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen. Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.*

*Er ikke annet avtalt, har husrommet dessuten en mangel dersom det ikke*

- a) *passer til de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til, eller*
- b) *passer til de særlige formål som leieren etter avtalen skulle bruke husrommet til, med mindre forholdene viser at leieren for så vidt ikke bygde på utleierens sakkunnskap eller vurdering eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det.*

*Husrom til bolig skal være i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for boligen da leieavtalen ble inngått.*

Ved å innføre en bestemmelse som i størst mulig grad er parallell til gjeldende avhendingslov § 3-2 andre ledd, er det naturlig å slutte at den etablerte forståelse av og rettspraksis til avhendingslovas regel som utgangspunkt kunne få betydning for tolkning og praktisering av husleielovens tilsvarende regel, så langt det måtte passe.

Som etter avhendingslova, måtte de relevante offentligrettslige kravene som kan påberopes være slike som var stilt da avtalen ble inngått. Dette kan likevel ikke innebære at eldre boliger må oppfylle dagens krav til byggestandard mv, så lenge de aktuelle byggene er lovlig oppført etter de dagjeldende kravene. En annen sak er at offentligrettslige krav som gjelder uansett når bygget er oppført, vil kunne påberopes i forhold til bestemmelsen her.

For en slik regel ville det være naturlig å legge til grunn den samme vurderingen av hva som skal til for å utgjøre en mangel, som praksis har lagt til grunn til avhendingslova § 3-2 andre ledd. Dette ville innebære at ikke ethvert bagatellmessig brudd på offentligrettslige regler vil kunne utgjøre en mangel i leieforholdet. Men flere mindre brudd kan sammen komme til å utgjøre en mangel som kan gi grunnlag for krav om avslag i leie mv. Er boligen leid ut "som den er", jf husleieloven § 2-5, skulle et slikt forbehold som nevnt også kunne omfatte offentligrettslige mangler, jf etablert praksis til avhendingslova § 3-9.

Ved brudd på offentligrettslige krav er den mest nærliggende mangelsbeføyelsen å kreve retting etter husleieloven § 2-10. Retting kan etter § 2-10 kreves dersom dette kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe for utleieren. Er det tale om graverende brudd på offentligrettslige krav, kan det vanskelig tenkes at det ikke kan kreves retting, med mindre det er tale om slike forhold som uansett ville gjøre det umulig å benytte husrommet til bolig, evt kreve uforholdsmessig store tiltak.

Vi vil anta at det er formålstjenlig å avgrense anvendelsesområdet for en slik regel til utleie av husrom til bolig, jf også at avhendingslovens bestemmelse gjelder forbrukerkjøp. En annen sak er som nevnt over at mangler som følge av offentligrettslige brudd vil kunne utgjøre en mangel etter husleieloven kapittel 2 uten at dette er uttrykkelig presisert i § 2-2. Slike mangler vil følgelig også kunne påberopes av leietakere for andre lokaler.

Etter vårt syn gjelder det likevel særlige forhold etter husleieloven som etter vårt syn gjør det betenkelig å innføre en slik regel i denne loven. Avhendingslova § 3-2 andre ledd gjelder bare for forbrukerkjøp, og er fravikelig. Dersom en tilsvarende regel skulle gjelde for alle typer husrom etter husleieloven, kunne det tenkes naturlig at bestemmelsen var fravikelig på linje med fravikelighetsbestemmelsene i loven ellers. Men dersom denne skal begrenses til å gjelde husrom til

bolig, kan det synes lite naturlig å gjøre den fravikelig, i motsetning til regelen i avhendingsloven. Det kan synes vanskelig å finne gode grunner til at partene i en husleieavtale skal kunne avtale at brudd på lovbestemte krav ikke skal utgjøre mangel i leieforholdet. Videre ville en slik regel utgjøre en særregel i forhold til det alminnelige prinsippet i husleieloven § 1-2. Det fremgår her at kapittel 2 kan ikke fravikes til leietakers ugunst når det gjelder leie av husrom for bolig.

Etter vårt syn er det derfor lite formålstjenlig å innføre en regel tilsvarende avhendingslova § 3-2 andre ledd i husleieloven, dersom den skulle gjøres fravikelig slik som etter avhendingslova. Dette ville kunne gi utleier en enkel vei ut av ellers viktige forpliktelser i forhold til leietaker, og dermed virke tvert i mot hensikten med å innføre en særlig regel om offentlige krav i § 2-2. En regel tilsvarende avhendingslova § 3-2 andre ledd i husleieloven, kan følgelig ikke gjøres fravikelig, som etter avhendingslova.

Konsekvensen av dette er imidlertid at en regel som dette i husleieloven, sammenholdt med den alminnelige regel i § 1-2 om at loven ikke kan fravikes til ugunst for leietaker, vil innskrenke rekkevidden av husll § 2-5 for så vidt gjelder offentligrettslige mangler. Dersom det er uttrykkelig lovfestet at brudd på offentligrettslige krav vil utgjøre en mangel, vil ikke dette kunne fravikes ved et forbehold om at boligen er leid ut ”som den er”. Dersom det skal inntas en slik regel i husleieloven, bør det også presiseres i § 2-5 andre punktum at boligen har en mangel dersom utleier har tilsidesatt sine plikter etter § 2-2 tredje ledd, selv om boligen er leid ut som den er.

En regel som foreslått over ville følgelig gi leietaker en absolutt rett til å kunne påberope seg enhver offentligrettslig mangel. En slik regel i husleieloven ville etter dette ikke kunne tolkes i tråd med tilsvarende regel i avhendingslova, og den alminnelige vurderingen av hva som kan utgjøre en mangel kommer ikke til anvendelse. Etter vårt syn vil dette være prosesskapende og uheldig. Vi kan vanskelig se at det er behov at leietaker skal kunne påberope enhver bagatellmessig mangel i forhold til offentligrettslige krav. Som omtalt tidligere, vil leietaker kunne påberope seg offentligrettslige mangler etter de alminnelige bestemmelsene i husleieloven. Begrunnelsen for å ta inn en særlig regel om slike mangler ville være at det kunne virke pedagogisk og opplysende å ha regulert dette særskilt, og slik kunne styrke leietakeren i drøftinger med utleier. En regel tilsvarende avhendingslova § 3-2 andre ledd ville imidlertid ha andre virkninger enn dette, og etter vårt syn ha uheldige sider. Vi har derfor konkludert med at det ikke er hensiktsmessig å innta en bestemmelse tilsvarende avhendingslova § 3-2 andre ledd i husleieloven.

### **5.3 Alternativ 2: Henvisning til spesifikke offentligrettslige krav**

Et alternativ til en regel tilsvarende avhendingslova § 3-2 andre ledd, kan være en mer spesifikk regel om at brudd på offentligrettslige regler og krav knyttet til vitale interesser, som liv, sikkerhet, helse, alltid skal utgjøre en mangel. En regel som dette kunne inntas som nytt tredje avsnitt i husleieloven § 2-2, og lyde som følger:

*Husrommet skal ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen. Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.*

*Er ikke annet avtalt, har husrommet dessuten en mangel dersom det ikke*

- a) *passer til de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til, eller*
- b) *passer til de særlige formål som leieren etter avtalen skulle bruke husrommet til, med mindre forholdene viser at leieren for så vidt ikke bygde på utleierens sakkunnskap eller vurdering eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det.*

*Brudd på offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov av hensyn til liv og helse skal alltid anses som mangel som kan kreves rettet eller gi grunnlag for heving av leieavtalen.*

I forslaget her har vi presisert at slike mangler alltid skal kunne kreves rettet eller gi grunnlag for heving. Ved alvorlige brudd på slike krav bør manglene kunne kreves rettet straks, eller boligen fraflyttes. Om det skal kunne kreves avslag i leie eller erstatning, vil kunne løses etter de alminnelige bestemmelsene i husleieloven.

Som omtalt over, kan husleielovens regler ikke fravikes til ugunst for leietaker for utleie av husrom til bolig. En regel som foreslått foran vil følgelig heller ikke kunne fravikes selv om boligen leies ut som den er, jf husleieloven § 2-5. Ettersom forslaget her gjelder brudd på offentligrettslige krav til tiltak knyttet til liv eller helse, vil det vanskelig kunne tenkes at ikke slike mangler kan påberopes etter dagens husleielov, selv om boligen er leid ut som den er. Men en særlig regel om dette kan likevel ha en hensikt, i den forstand at det ville understreke leietakerens rettigheter og styrke dennes posisjon i forhold til utleier.

Etter forslaget vil det måtte vurderes konkret om det aktuelle offentligrettslige kravet faller innenfor begrepet liv og helse. Brudd på brannforskrifter vil etter vårt syn som hovedregel falle inn under en slik bestemmelse. Det samme vil gjelde brudd på krav til tekniske innretninger som kan utgjøre fare for beboeren på annet vis. Vi vil anta at det vil være naturlig å legge til grunn samme kriterier for tolkning av disse begrepene som for mangler ellers. Dette innebærer at rent bagatellmessige brudd uten praktisk betydning for liv eller helse ikke vil være mangel, selv om det er bestemmelser i regelverk som har som formål å sikre slike verdier. Men mange bagatellmessige brudd kan til sammen utgjøre en mangel, eller vesentlig mangel.

Boliger som leies ut som de er vil alltid ha mangel dersom utleieren har satt sine plikter etter § 2-3 eller 2-4 til side, jf § 2-5. Ettersom et nytt siste ledd i § 2-2 vil være ufravikelig, jf § 1-2, vil det være naturlig å ta inn en tilsvarende henvisning i § 2-5 til § 2-2 tredje ledd.

#### **5.4 Alternativ 3: Regler om liv og helse, og flere brudd**

Et siste alternativ kan være en kombinasjon av forslagene over, slik at det vil utgjøre en mangel som kan kreves rettet eller som kan gi grunnlag for heving om det enten foreligger brudd på regler som kan gi fare for liv eller helse, jf over, eller dersom det kan påvises flere sammenfallende brudd på andre offentligrettslige krav som hver for seg ikke nødvendigvis utgjør en mangel. Slik mangel vil imidlertid ikke gi umiddelbar krav om retting eller heving, slik som for mangler etter første setning.

*Husrommet skal ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen. Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.*

*Er ikke annet avtalt, har husrommet dessuten en mangel dersom det ikke*

- a) passer til de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til, eller*
- b) passer til de særlige formål som leieren etter avtalen skulle bruke husrommet til, med mindre forholdene viser at leieren for så vidt ikke bygde på utleierens sakkunnskap eller vurdering eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det.*

*Brudd på offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov av hensyn til liv og helse skal alltid anses som mangel som kan kreves rettet eller gi grunnlag for heving av leieavtalen. Dersom det kan påvises omfattende brudd på andre offentligrettslige krav skal dette også alltid kunne anses som mangel.*

Når det gjelder forståelsen av første setning i nytt tredje ledd vises til omtalen i pkt 5.3. Formuleringen i andre setning er ment å ramme flere brudd på regler som hver for seg ikke ville utgjøre en mangel. I forslaget er begrepet ”omfattende” benyttet. Dette tilsier at det må foreligge så mange separate brudd at de samlet sett vil utgjøre en mangel. Hensikten er ikke å utvide den forståelsen av mangelsbegrepet som i dag er lagt til grunn mht flere, mindre betydningsfulle mangler, jf også tilsvarende vurdering etter avhendingslova omtalt i pkt 4.2.

Boliger som leies ut som de er vil alltid ha mangel dersom utleieren har satt sine plikter etter § 2-3 eller 2-4 til side, jf § 2-5. Ettersom et nytt siste ledd i § 2-2 vil være ufravikelig, jf § 1-2, vil det være naturlig å ta inn en tilsvarende henvisning i § 2-5 til § 2-2 tredje ledd.

## **5.5 Håndheving**

Mangelsreglene regulerer det privatrettslige forholdet mellom utleier og leietaker, og skal sikre partene forutsigbarhet og mekanismer for å løse manglende oppfyllelse av avtalen. En utvidelse av kravet til utleieboligens tilstand i husleielovens mangelsbestemmelse i § 2-2 vil ikke gi det offentlige noen annen rolle mht å sikre etterlevelse av kontrakten enn i dag. Håndhevelse av husleielovens regler og av husleieavtalen er regulert ved husleielovens regler om mangelsbeføyelser.

Det offentlige har på ulike vis myndighet til å gripe inn i og gi pålegg om retting av ulovlige forhold knyttet til bygg og anlegg. Dette vil gjelde uavhengig av hvilken avtale som er inngått mellom utleier og leietaker. Leietaker vil uavhengig av avtalen kunne kontakte det offentlige for varsling av ulovlige forhold eller annet, og det offentliges håndheving av regelverket overfor utleier vil være uavhengig av hva som faktisk er avtalt mellom partene.

Med mindre det skulle innføres en særlig ordning om generell ordning om at bare boliger med særlig godkjenning har lov til å leie ut boenheter, er det etter vårt syn vanskelig å tenke seg at det offentlige skulle gis en særlig rolle med hensyn til å sikre at en husleieavtale oppfylles rettmessig.

Leieboerforeningen ønske om lovendring begrunnes i at det bør gjøres enklere for leietaker å påberope



seg brudd på offentligrettslige krav som mangel, og dermed lettere få til en endring i uheldige boforhold. Men i en situasjon med uenighet om mangler i husleieforholdet, vil utleier og leietaker i utgangspunktet være i en tvist. Dersom de ikke kan løse saken selv, vil de ha behov for en mekanisme som enkelt kan løse tvisten.

Det er for en stor del etablert egne tvisteløsningsorganer for husleieforhold (husleietvistutvalgene), der en leietaker bl a kan påberope seg at utleieboligen har mangler som følge av brudd på offentligrettslige krav, jf husleieloven 12-5. Etter vårt syn vil det være svært viktig for å ivareta det behovet Leieboerforeningen adresserer, at det er sikret tilgang til tvisteløsningsorganer som sikrer en enkel og rask avklaring på slike tvister som kan følge av uenighet om mangler. Det fører for langt her å se på hvordan f eks husleietvistutvalget fungerer i praksis, og om dette organet er egnet til å dekke dette behovet. Etter vårt syn vil det imidlertid være nærliggende å vurdere hvordan dette organet kan styrkes for å sikre tilgangen til en rask og effektiv tvisteløsning i husleieforhold.

## **5.6 Tilråding**

Vi vil ikke anbefale lovfestet en regel om at ethvert brudd på offentligrettslige regler skulle utgjøre en mangel. Vi kan ikke se at det er behov for en slik regel, og den vil opplagt virke prosesskapende og dermed uheldig.

Dersom departementet mener det er behov for en regel i husleieloven som uttrykkelig opplyser at offentligrettslige brudd skal utgjøre en mangel, er vår tilråding at dette lovfestes ved at det inntas et nytt tredje ledd i § 2-2 som foreslått i pkt 5.3 over. Etter vårt syn vil en regel om at brudd på bestemmelser som er fastsatt av hensyn til liv eller helse alltid skal utgjøre en mangel, være dekkende for det behovet Leieboerforeningen adresserer i sin rapport. Dette vil kunne skape fokus på betydningen av at slike bestemmelser overholdes, og kanskje gi leietaker styrke til å konfrontere utleier i større grad enn i dag ved brudd på slike forhold.

En regel som kombinerer brudd på slike bestemmelser med at også mange sammenfallende brudd skal utgjøre en mangel, kan også tenkes. Innvendingen til en slik regel er at den kan skape tolkningstvil og dermed være prosessdrivende i den forstand at det vil være opp til et skjønn å bedømme hva som til sammen vil utgjøre en mangel.

Etter vårt syn taler derfor de beste hensyn for at en endring av § 2-2 bør begrenses til å gjelde brudd på bestemmelser som skal sikre liv og helse, som omtalt i pkt 5.3.

En god og effektiv tvisteløsning vil være avgjørende for å sikre partenes rettigheter etter loven. Etter vårt syn bør det vurderes om de lovfestede tvisteløsningsorganene i husleieloven fungerer tilfredsstillende, og om de eventuelt kan effektiviseres og styrkes.