

Kommunal- og distriktsdepartementet

Deres ref.: 24/3830

Oslo, 31. januar 2025

Vår ref.: HUS

## Høringssvar fra Jussbuss til NOU 2024:19 Ny Boligleielov

Jussbuss viser til høringsbrev fra Kommunal- og distriktsdepartementet med høringsfrist den 31. januar 2025. Høringsuttalelsen følger under.

\*\*\*

Eventuelle spørsmål til høringssvaret kan rettes til Jussbuss på e-post [hog@jussbuss.no](mailto:hog@jussbuss.no) eller på telefon til sentralbord 22 84 29 00, alle hverdager mellom klokken 10.00 og 15.00.

\*\*\*

Med vennlig hilsen,

For Jussbuss v/ Husleie- og ID-svindelgruppen

Ådne Hergot Langås

Ingeborg Jorde Petersheim

Casper Onstad Wethal

Celine Lin Tveter Kristiansen

Camilla Helene Thorvaldsen Hopland

Vebjørn Hegdal

Jelena Ninkov

Dina Blakkisrud

Ingrid Heggholmen Gåssand

Idunn Holte

Jacob Anker Eide



## 1. Om Jussbuss

Jussbuss er et rettshjelptiltak drevet av jusstudenter, og er tilknyttet Universitetet i Oslo. Vi tilbyr gratis rettshjelp i enkeltsaker og jobber rettspolitisk innenfor utvalgte saksområder som faller utenfor den offentlige rettshjelpsordningen. I 2024 behandlet Jussbuss 694 saker om husleierett. Jussbuss bistår med veiledning, men også representasjon i enkeltsaker. Formålet med innspillene våre er å sikre at klientgruppen vår blir hørt når ny politikk og nye regler utformes.

## 2. Overordnede synspunkter

Jussbuss er positiv til at det settes fokus på leietakers rettigheter og botrygghet, og at Husleielovutvalget har lagt frem et forslag til ny boligleielov. Rundt en fjerdedel av husholdningene i Norge leier boligen sin.<sup>1</sup> Av disse er om lag 47% langtidsleiere.<sup>2</sup>

Vi er svært positive til utvalgets mandat hvor det både skal vurderes og foreslås tiltak som skal styrke leietakers rettigheter og sikre grunnleggende botrygghet. De siste tiårene har norsk rett utviklet seg i retning av å gi forbrukere og svakere parter økt beskyttelse i møte med markedskrefter og sterke motparter. Det er på høy tid at tilsvarende vern innføres for de rundt én million leietakerne som omfattes av denne loven. Jussbuss er overordnet positiv til utvalgets tilrådninger, og mener de vil bedre dagens rettstilstand for leietakere.

Jussbuss mener imidlertid at utvalget, ved utformingen av bestemmelsene i ny boligleielov, ikke har gått langt nok i å styrke leietakers rettigheter og grunnleggende botrygghet i tråd med mandatet. Vi viser her til våre merknader til utvalgte bestemmelser under punkt 4 og i vårt høringssvar til Husleielovutvalgets første delrapport *Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold*.

Jussbuss har merket seg at flere interesseorganisasjoner på utleiersiden har uttrykt bekymring for at flere av de foreslåtte endringene vil påvirke lønnsomheten ved utleie, og at dette vil påvirke utleiers ønske om å leie ut. Noe som igjen vil føre til at det blir færre boliger på leiemarkedet. Leietakere har på generelt grunnlag «dårligere boforhold enn boligeiere. De bor ofte trangere, har oftere fukt og råte i boligen sin, og opplever i større grad bomiljøet som

---

<sup>1</sup> NOU 2024:19 s. 33

<sup>2</sup> Ibid s. 42

dårlig. Mange leietakere opplever også bosituasjonen som ustabil og uforutsigbar».<sup>3</sup> Jussbuss mener at hensynet til at leietakere skal ha et trygt og godt boforhold, på lik linje som boligeiere, må veie tyngre enn utleiers økonomiske resultater. Etter vårt syn bør utleiers økonomiske interesser ivaretas gjennom skattelovgivning eller andre virkemidler, fremfor å begrense leietakers rettigheter og botrygghet.

### **3. Høring – Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold**

Jussbuss ser ikke behov for å endre våre merknader til høring om *Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold* i lys av fremleggelsen av NOU 2024:19 *Ny boligleielov*. Vi ber departementet se til vårt høringssvar til *Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold* for våre merknader til ny boligleielovs kapittel 11 om leieavtalens varighet og avslutning.<sup>4</sup>

### **4. Merknader til utvalgte bestemmelser**

#### **4.1 Kapittel 1 Alminnelige bestemmelser**

##### **4.1.1 Til § 1-5 Elektronisk kommunikasjon**

Jussbuss er positiv til § 1-5 om elektronisk kommunikasjon.

Mange av våre klienter stiller spørsmål om e-post eller tekstmelding oppfyller kravet til skriftlighet. Vi mener derfor at en presisering i loven vil være et nyttig og hensiktsmessig tiltak. Dette vil gi økt klarhet og sikre forutsigbarhet for både leietakere og utleiere.

Vi er enig med utvalget i at gruppen som ikke kan kommunisere digitalt bør vernes, ved at elektronisk kommunikasjon må samtykkes til ved begynnelsen av leieforholdet, og at samtykket kan trekkes tilbake. Vi mener det er viktig at loven legger opp til at det er mulig å reservere seg mot digitale løsninger. En del av vår klientgruppe har ikke tilgang til ulike former for teknologiske hjelpemidler som datamaskin, telefon, digitale postkasser, BankID m.m. Vi erfarer at klienter ikke har fått kunnskap om viktige varsler, fordi disse for eksempel har blitt sendt til digitale postkasser som klienten ikke er kjent med grunnet lav digital kompetanse eller utilgjengelighet. At leietaker oversitter en frist på grunn av dette er uheldig. For å unngå slike

---

<sup>3</sup> Ibid s. 42

<sup>4</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kontraktslengde-og-oppsigelsesvern-i-boligleieforhold/id3022719/?uid=cbfe861f-17e5-44b0-b9d4-3cd8a6001123>

situasjoner er det i begge parter interesse å avklare kommunikasjonsrutiner på forhånd. Dette vil bidra til økt forutsigbarhet, noe som er essensielt for å sikre botryggheten til leietaker.

Vi mener det er spesielt viktig at klienten må gi et informert samtykke til elektronisk kommunikasjon, i tråd med utvalgets forslag til § 1-5 første punktum. Vi opplever at leietakere ikke alltid er innforstått med alle detaljer som kommer frem i leiekontrakten, men skriver under i den tro at utleier som profesjonell part vil informere om viktige forhold. For ikke-digitale personer vil elektronisk kommunikasjon være et viktig forhold, og et krav til samtykke vil kunne bevisstgjøre leietakeren på denne delen av avtalen.

At det legges til rette for at den elektroniske kommunikasjonen må sendes på en “betryggende måte” jf. første punktum, og at dette skal vurderes konkret i det enkelte tilfellet, mener vi også er fordelaktig. Vi mener utleier må utvise et skjønn ved utstedelse av varsler, slik at det for eksempel ikke sendes en melding om viktige forhold på sosiale medier, når all annen kommunikasjon har gått via e-post. Bestemmelsens vilkår om betryggende måte understreker dette ansvaret, og tydeliggjør at utleier bør sørge for at kommunikasjonen skjer på en måte som ivaretar leietakerens rettigheter og forutsigbarhet.

Utvalget påpeker at rettsvirkningen av at det sendes elektroniske beskjeder til tross for en reservasjon, er at motparten kan se bort fra varselet.<sup>5</sup> Vi støtter dette, og mener at samme rettsvirkning skal gjelde der varselet ikke sendes på en “betryggende måte” etter første ledd, første punktum. Det kan fremheves i forarbeidene at virkningen av at et varsel ikke sendes på en betryggende måte er at leietaker kan se bort fra det.

#### **4.1.2 Til § 1-14 Bofellesskap**

Jussbuss stiller seg bak forslaget til utvalgets mindretall (Borge m.fl.) om at hver leietaker kun hefter for sin andel av bofellesskapets forpliktelser. Vi erfarer, i likhet med mindretallet, at leietakere i bofellesskap ofte er studenter, unge eller andre med dårlig råd. Et samlet krav for hele bofellesskapets forpliktelser vil dermed kunne gå hardt utover den enkelte leietaker. Vi ser også at denne ordningen blir brukt av utleier som et pressmiddel, for eksempel ved at utleier truer med krav dersom leietaker påpeker mangler eller ulovlige leieøkninger. Det er derfor nødvendig å begrense utleiers krav for å verne den enkelte leietaker.

---

<sup>5</sup> NOU 2024:19 s. 270

Dagens regel om samlet solidaransvar fremgår av ulovfestet rett. En alminnelig leietaker vil derfor ofte ikke være klar over det solidariske ansvaret, og et samlet krav fra utleier kan dermed komme som en overraskelse. En tydeligere regulering vil gi bedre forutsigbarhet og klarhet i reglene.

Et begrenset solidaransvar vil, som mindretallet påpeker, være i samsvar med annen boligregulering, slik som eierseksjonsloven § 30, og vil dermed bidra til et mer enhetlig og forutsigbart regelverk. Etter vårt syn er det også i tråd med alminnelig rettsoppfatning at man ikke skal holdes ansvarlig for andres manglende leiebetaling. Dette gjelder særlig når andre leietakere i boligen ikke er nærstående familie eller en partner, men derimot ukjente personer som det vil være vanskelig for en leietaker å forutse om har betalingsevne og betalingsvilje. Risikoen for at en leietaker får rettet et samlet krav mot seg, vil derfor være vanskelig å kartlegge. Dette medfører en uforutsigbarhet i leietakerens personlige økonomi.

Jussbuss mener det generelt er behov for en regulering av bofellesskap, og er enig med utvalgets flertall i at det bør foretas en utredning på området. Bofellesskap er i vekst og vår erfaring er at det ofte er uoversiktlige leieforhold med hyppige utskiftninger av leietakere i felleskontrakter. Dette medfører blant annet at leietakere blir holdt ansvarlige for skader i boligen som har oppstått før de flyttet inn.

Videre erfarer vi at mange som leier i bofellesskap har problemer knyttet til oppsigelse. Vi mener derfor at det blant annet bør settes krav om individuelle leiekontrakter, for å bøte på de særlige problemstillingene som reises ved oppsigelse med felleskontrakt. Vi oppfordrer departementet til å se nærmere på denne problemstillingen. Se også våre merknader under punkt 3.9.4 i vårt høringsvar til Husleielovutvalgets første delrapport *Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold*.<sup>6</sup>

Dersom en utredning om bofellesskap ikke blir gjennomført, mener Jussbuss at det likevel er både mulig og nødvendig å innføre en minimumsregulering som omfatter et begrenset solidaransvar. Dette vil bidra til å sikre en mer rettferdig og forutsigbar ordning for leietakerne.

## 4.2 Kapittel 2 Overlevering av boligen

<sup>6</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kontraktslengde-og-oppsigelsesvern-i-boligleieforhold/id3022719/?uid=cbfe861f-17e5-44b0-b9d4-3cd8a6001123>

#### **4.2.1 Til § 2-2 Innflyttingsprotokoll**

Jussbuss er positiv til at utvalget i § 2-2 oppfordrer til at partene ved overleveringen bør gjennomgå boligen sammen og anmerke boligens tilstand i en innflyttingsprotokoll eller på annen måte. En slik protokoll vil ha stor verdi som bevis ved eventuell tvist mellom partene.

Vi ønsker imidlertid å påpeke at begrepet «protokoll» fremstår vagt og at innholdet er uklart. Jussbuss foreslår derfor at departementet utformer en tydeligere ordlyd som presiserer hva begrepet omfatter. Videre anbefaler vi at bestemmelsen eksplisitt oppfordrer til å dokumentere boligens tilstand ved innflytting gjennom bilder, og at dette bør inngå som en del av protokollen. Dette vil bidra til å styrke dokumentasjonen ved en eventuell konflikt og redusere risikoen for konflikter.

### **4.3 Kapittel 3 Krav til boligen, mangler mv**

#### **4.3.1 Til § 3-2 Mangel**

Jussbuss er positiv til den pedagogiske utformingen av utvalgets foreslåtte mangelsbestemmelse i § 3-2. Vi deler imidlertid mindretallets bekymring vedrørende utformingen av tredje ledd, som kan få svært negative virkninger for en stor andel av vår klientgruppe. En stor andel av leietakerne som tar kontakt med oss, har spørsmål om hva som utgjør en mangel og hvilke rettigheter de har som følge av en mangel. Å bo i en bolig med en mangel er for mange av våre klienter svært belastende, særlig i de tilfellene hvor det er uenighet mellom leietaker og utleier om hva som utgjør en mangel.

Jussbuss stiller seg positiv til systematikken for sanksjonering ved mangler som er foreslått videre av kapittel 3. Vi erfarer at det å navigere i dagens regler for å avklare sin rettsstilling er krevende. Vi mener derfor at utvalgets foreslåtte struktur vil bidra til å avklare partenes rettsstilling og sikre botrygghet for leietakerne.»

##### ***4.3.1.1 Til § 3-2 tredje ledd***

Jussbuss stiller seg bak mindretallet (Borge m.fl.) om å sløyfe at det kun er når offentligrettslige regulering påvirker leietakers bruk av boligen det foreligger en mangel som følge av offentligrettslige reguleringer. Jussbuss mener i likhet med mindretallet at det er betydningen av den offentligrettslige reguleringen for leietakeren selv, som må være av betydning for mangelsvurderingen.

Dersom boligen ikke er godkjent for utleie etter offentligrettslige reguleringer, vil leietakeren for eksempel miste bostøtten, da boligen ikke oppfyller kravene som følger av offentligrettslige reguleringer. Dette fordi det er et vilkår for bostøtte at boligen er godkjent for utleie. Vi erfarer at dette har store negative konsekvenser for flere av våre klienter, særlig ettersom et presset boligmarked innebærer at leietaker ofte må ta til takke med en bolig som ikke nødvendigvis oppfyller alle krav som følger av offentligrettslige reguleringer. Dette for å sikre tak over hodet.

Vi mener derfor at flertallets forslag om å videreføre dagens rettstilstand i tredje ledd er en unødvendig innskrenkning av leietakers rettigheter. Utleierne er den av partene som er nærliggende til å sørge for at boligen som leies ut oppfyller kravene som følger av offentligrettslige reguleringer. Utleiere har heller ingen beskyttelsesverdige grunner for at det ikke også skal foreligge en mangel når slike offentligrettslige krav ikke er overholdt, ettersom en målsetting bør være at enhver bolig som leies ut på markedet bør være godkjent for utleie.

#### *4.3.1.2 Til § 3-2 fjerde ledd*

Jussbuss er svært positiv til at forslaget om at «som den er» og lignende uspesifiserte forbehold ikke lenger skal få virkning i husleieforhold. Hensynet til leietakers botrygghet tilsier at leietaker alltid bør kunne kreve at boligen er i «vanlig god stand», og at det bør anses som en mangel dersom dette ikke er tilfellet. Etter dagens rettstilstand er dette imidlertid ikke tilfellet. Vår erfaring er at bruken av «som den er»-forbehold er utbredt, og at leietakers svake forhandlingsposisjon fører til at mange må inngå leieavtaler med slike forbehold, og følgelig må bo under dårlige boforhold.

Bestemmelsens fjerde ledd åpner for at det kan inntas spesifiserte forbehold. I dagens leiemarked er leietakere ofte ikke i noen reell forhandlingsposisjon ved inngåelsen av en ny leieavtale. Vi frykter at adgangen til slike forbehold vil uthule effekten av at «som den er»-forbehold ikke lenger har virkning, og at leietakere i praksis fortsatt vil måtte akseptere boliger som ikke er i vanlig god stand. Vi viser for øvrig til våre merknader om avtalefrihet i punkt 5.5

#### **4.3.2 Til § 3-3 Minstekrav til boligen**

Jussbuss er positiv til at det inntas en regel om minstekrav til boligen i § 3-3. Vi mener imidlertid at leietakerens rettigheter knyttet til håndhevelse av bestemmelsen må styrkes.

En regel om minstekrav er nødvendig for å sikre botryggheten til leietakere. Vi erfarer at mange boliger som leies ut har uforsvarlige og farlige mangler. Vi har flere erfaringer med liknende mangler som de som ble nevnt i innspillene til utvalget.<sup>7</sup> Vi erfarer at dårlig brannsikkerhet særlig går igjen hos studenter, der mange leier små leiligheter eller rom som har blitt hyblifisert. Et eksempel er en klient som delte rømningsvei med naboen, og lurte på hva som ville skje ved brann om ikke naboen var hjemme og kunne gi tilgang til rømningsveien. Vi har vært i kontakt med flere klienter som forteller at de har opplevd å bli syke av mugg som har oppstått på bakgrunn av fuktproblemer i boligen. Slike problemer kan kun løses gjennom omfattende oppussing.

Jussbuss mener at leietakeren må gis rett til å heve ved brudd på minstekravene, og at dette må tas inn i hevingsparagrafen. Foreligger det brudd på minstekravene, vil det i mange tilfeller være klart at man ikke kan fortsette å bo i boligen frem til manglene blir rettet. Brudd på minstekravene vil utgjøre svært alvorlige mangler, og derfor må man anses å ha nådd terskelen for heving i disse tilfellene. En slik regel vil også samsvare med svensk rett, hvor man blir løst fra avtalen om boligen er så ødelagt at den ikke kan brukes til det avtalte formålet.<sup>8</sup>

Vi erfarer at leietakere med svært alvorlige mangler i boligen kvier seg for å fremsette hevingskrav. Det er for leietakere en stor økonomisk risiko forbundet med heving, da leietakeren kan bli erstatningsansvarlig ovenfor utleier dersom det ikke forelå hevingsrett. Dette fører til at flere bor i helseskadelige eller utrygge boliger, da de må vente til bindingstiden eller oppsigelsestiden har gått ut. Vi erfarer at det er vanskelig å komme til en avtale om førtidig opphør med utleier. Mange ender også opp med å finne seg en annen midlertidig bolig, mens de fortsatt betaler for boligen med mangler. For at leietakere som leier ubeboelige boliger skal ha et reelt vern etter § 3-3, må retten til heving uttrykkelig tas inn i hevingsparagrafen. Dersom dette ikke gjøres må det fremgå av forarbeidene til bestemmelsen at brudd på denne alltid gir leietakeren hevingsrett.

Videre erfarer vi at mange leietakere ikke vet hvem de skal henvende seg til for å få en avklaring for hvorvidt boligen oppfyller lovpålagte krav til for eksempel brannsikkerhet. Som utvalget påpeker, har ikke kommunene nok ressurser til å føre tilsyn med boligen for leietakere

---

<sup>7</sup> NOU 2024:19 s. 89

<sup>8</sup> Ibid s. 130

som ber om det.<sup>9</sup> Vi ber om at departementet vurderer hvordan kommunene kan få tilstrekkelig kapasitet til å føre tilsyn, og hvordan denne muligheten kan komme tydeligere frem for leietakerne.

#### **4.4 Kapittel 4 Partenes rettigheter og plikter i leietiden**

##### **4.4.1 Til § 4-1 Utleierens plikt til å stille boligen til leierens disposisjon for eksklusiv bruk**

Leietakers eksklusive bruksrett er tett knyttet opp til retten på privatliv etter EMK art 8. Utvalget har ikke vurdert statens menneskerettslige forpliktelser etter artikkel 8, og Jussbuss ber derfor departementet om å foreta en slik vurdering. Se mer om dette under punkt 4.4.1.2.

Jussbuss støtter mindretallets (Borge m.fl.) tilråkning. For øvrig er vi positive til utvalgets forslag om å lovfeste leietakers eksklusive bruksrett til boligen. En slik lovfesting, som klargjør at leietakers bruksrett til boligen i leietiden er eksklusiv og at overtredelser kan sanksjoneres, vil sikre en klarere forståelse av partenes rettigheter og plikter. Gjennom vår saksbehandling erfarer vi at dagens regler om dette er utilgjengelige for leietakerne, og at de ofte brytes av utleiere.

##### ***4.4.1.1 Merknad til mindretallets tilråkning***

Jussbuss er enig med mindretallets forslag (Borge m.fl.) om at leietakeren kan kreve standardkompensasjon hvis utleieren urettmessig tar seg inn i boligen.<sup>10</sup> Gjennom vår saksbehandling erfarer vi at flere leietakere opplever at utleiere ulovlig tar seg inn i boligen. I de mest alvorlige tilfellene har leietakere vi har vært i kontakt med blitt utsatt for vold av utleier som har kommet inn uten lovlig grunn. Vi mottar ofte saker der utleiere har låst seg inn uten samtykke eller lovhjemmel, på ugunstige tidspunkter og uten å varsle leietakeren på forhånd. Eksempelvis tok en leietaker kontakt med oss og fortalte at utleieren hadde gitt en håndverker tilgang til å låse seg inn i boligen kl. 07 på en lørdag uten å varsle leieren, fordi utleieren trodde at leieren var bortreist. Denne typen inngrep svekker leietakerens følelse av trygghet og tilknytning til boligen som et hjem. Slike alvorlige brudd på leietakerens private sfære må kunne sanksjoneres.

---

<sup>9</sup> Ibid s. 90

<sup>10</sup> Ibid s. 308

Vi mener at standardkompensasjon tilsvarende én månedsleie dersom utleier urettmessig tar seg inn i boligen, vil styrke leietakernes rett til privatliv og den eksklusive bruksretten. En slik kompensasjon vil ha en avskrekkende effekt på utleier og samtidig gjøre det enklere for leietaker å fremme krav ved overtredelser.

Flertallets forslag om å henvise til kapittel 5 vil ikke klarlegge for leietakeren hvordan hen skal gå frem dersom utleieren ikke respekterer leietakernes eksklusive bruksrett. Ved prisavslag vil det være vanskelig å fastslå et beløp, og ikke minst å bli enig om et beløp som kan trekkes fra i leien. Å kreve prisavslag for utleiers urettmessige adgang til boligen vil derfor ofte resultere i konflikt. Erstatning vil i de fleste tilfeller ikke være en relevant kompensasjon, fordi brudd på § 4-1 ikke nødvendigvis fører til et økonomisk tap for leieren. Svekket botrygghet er vanskelig å fastslå i et erstatningsbeløp. Retting er heller ikke en passende sanksjon ettersom en urettmessig inntreden ikke kan reverseres. Heving er heller ikke et godt alternativ for de leietakerne som ønsker å bli boende i hjemmet sitt. På bakgrunn av det pressede leiemarkedet og mangelen på leieboliger vil det også være urealistisk for mange leietakere å heve leieforholdet. Dessuten erfarer vi at hevingsvurderinger er komplekse og vanskelige. Mange leietakere vil derfor vegre seg for å heve, i frykt for å bli erstatningsansvarlig om det viser seg at hevingsterskelen ikke er nådd.

En standardkompensasjon vil virke avskrekkende for utleier samtidig som det vil gi leietaker en reell mulighet for å fremme krav ved overtredelser. I dag er denne muligheten illusorisk, og Jussbuss mener det er nødvendig at leietaker tilkjennes en mulighet for standardkompensasjon for å realisere regelens hensikt.

#### *4.4.1.2 EMK artikkel 8*

Etter avkriminaliseringen av utleiers krenkelse av leietakers bruksrett har leietakere vært henvist til å benytte seg av sanksjonsmulighetene i husleieloven for tilfeller der utleier urettmessig har tatt seg inn i leietakers bolig.<sup>11</sup> Som påpekt under punkt 4.4.1.1 passer de eksisterende misligholdsbeføyelsene svært dårlig på slike tilfeller.

CASE OF BĂRBULESCU v. ROMANIA gjaldt retten til respekt for privatliv og kommunikasjon i forbindelse med klagers arbeidsforhold. I avsnitt 116 tar EMD til orde for at en stat kan bli pålagt å ha et lovverk som beskytter borgernes rett til respekt for sitt privatliv i arbeidsforhold.

---

<sup>11</sup> Se straffeloven § 346 og Ot.prp. nr. 22 (2008–2009) på side 297–298

Ettersom saken gjelder et kontraktsforhold med en antatt sterkere part vil saken etter vårt syn ha overføringsverdi til husleierettens område. Dersom leietaker ikke skal kunne gis standardkompensasjon for tilfeller der utleier urettmessig tar seg inn i leietakers bolig, mener vi at departementet må vurdere om staten oppfyller sin sikringsplikt etter EMK artikkel 8.

#### **4.4.2 Til § 4-3 Ordensregler og dyrehold**

Jussbuss er kritisk til at utleiers plikt til å opprettholde ro og orden på eiendommen kan fravikes ved avtale. Gjennom vår saksbehandling har vi sett mange tilfeller av leietakere som bor i belastende bomiljøer. Vi har flere eksempler på tilfeller der en leietaker opptrer sjenerende overfor andre leietakere. I slike tilfeller påligger det utleier å gripe inn for å sikre et trygt og ordnet bomiljø, se blant annet HTU-2023-443. Vår erfaring er at det er svært vanskelig for leietakere å kunne gripe inn og løse problemene i tilfeller der denne plikten er lagt over på dem. Jussbuss foreslår derfor at utleiers plikt til å opprettholde ro og orden på eiendommen ikke skal kunne fravikes ved avtale. Vi viser for øvrig til våre merknader om avtalefrihet i punkt 5.5.

#### **4.4.3 Til § 4-4 Vedlikehold mv.**

Jussbuss er delvis enig med utvalgets forslag til § 4-4 om vedlikehold. Jussbuss mener imidlertid at forslaget sitt sjette ledd må utgå.

Vi er positive til den pedagogiske presiseringen av gjeldende rett. Gjennom vår saksbehandling erfarer vi at det etter formuleringene i dagens lov kan virke uklart hvem som har ansvar for det aktuelle vedlikeholdet. Vi erfarer også at utleiende forsøker å dekke kostnader de har i forbindelse med utbedring av tilfeldige skader, ved å sende leietaker en faktura for dette i ettertid av utbedringen. Selv om bestemmelsen i all hovedsak viderefører gjeldende rett, mener Jussbuss at det er nødvendig at vedlikeholdsplikten presiseres i lovens foreslåtte § 4-4. Vi mener en presisering vil virke konfliktdempende på leieforholdet, da dette vil gjøre det enklere for partene å avklare sine rettsstillinger.

##### ***4.4.3.1 Til § 4-4 Sjette ledd***

Jussbuss er positiv til mindretallets (Björkfors m.fl.) tilråkning om at bestemmelsens sjette ledd må utgå. Vi viser i denne forbindelse til våre overordnede kommentarer til avtalefriheten loven legger opp til i punkt 33.6.

Jussbuss erfarer at mange leietakere får tilbudt leiekontrakter med en mye bredere vedlikeholdsplikt enn loven i utgangspunktet legger opp til. Videre erfarer vi at vedlikeholdspliktene gjerne fremstår som vage og uklare, slik at leietaker ikke forstår hva hen forplikter seg til ved kontraktsinngåelsen. Disse vide vedlikeholdspliktene utgjør svært ofte en urimelig forskyving av ansvar over på leietaker. Gjennom vår saksbehandling har vi blant annet sett leiekontrakter som pålegger leieren ansvar for snømåking, utskifting av gulv, maling, oppstaking av rør og vedlikehold av balkong. Vi ser imidlertid sjeldent at slike utstrakte vedlikeholdsplikter blir kompensert for. Etter vår erfaring fører altså den store avtalefriheten på området til urimelige kontrakter for leietakerne.

Til tross for at loven legger opp til at leietaker og utleier kan forhandle om vedlikeholdsansvaret og utforme en balansert kontrakt, erfarer vi at leietaker sjelden opplever å ha en reell forhandlingsmulighet. Dette skyldes at et svært presset leiemarked gir utleiere en mulighet til å diktere vilkårene for vedlikeholdsansvaret, uten at leietaker har reell mulighet til å påvirke dette. Loven åpner dermed opp for at ansvarsfordelingen kan omgås, selv om partene ikke er enige om hvordan vedlikeholdet skal fordeles. Det er derfor svært uheldig at utvalget tilrår en utstrakt avtalefrihet knyttet til vedlikeholdsansvaret når deres mandat er å styrke leietakers rettigheter og botrygghet.

Det vil virke urimelig at loven ikke legger opp til at leietaker kan fritas fra å oppfylle vidtrekkende vedlikeholdsplikter dersom etterfølgende omstendigheter gjør det vanskelig leietaker å oppfylle. Eksempelvis kan det nevnes leiekontrakter som pålegger leietaker å klippe gresset eller å måke snø gjennom vinteren. Om leietaker i en periode er sykemeldt eller liknende, risikerer hen at utleier sier opp eller hever kontrakten som følge av et ufrivillig mislighold av kontrakten. Som påpekt av utvalgsmedlemmene Björkfors m.fl. kan et utvidet vedlikeholdsansvar i slike tilfeller medføre stor usikkerhet for leietakerne.<sup>12</sup> Som påpekt i punkt 5.4 og 5.5, bør slike arbeidsoppgaver i stedet reguleres i en separat sideavtale. Dette vil redusere risikoen for at de fører til mislighold av leieavtalen. Dersom utvalgets tilrådning i § 4-4 sjette ledd blir stående, vil dette etter vårt syn være i strid med utvalgets mandat, og svekke leietakernes botrygghet.

Jussbuss mener derfor i likhet med utvalgets mindretall (Björkfors m.fl.) at sjetteledd må utgå.

---

<sup>12</sup> NOU 2024:19 s. 111

#### **4.4.4 Til § 4-5 Forandringer i boligen og på eiendommen for øvrig**

Jussbuss er positiv til utvalgets forslag til annet ledd, som gir leietakere adgang til å gjøre forandringer i boligen. Vi mener dette er et viktig skritt for å sikre reell botrygghet og forbedre leietakeres livskvalitet.

For mange leietakere er muligheten til å sette et personlig preg på leieboligen en sentral del av å gjøre boligen til et hjem. Jussbuss erfarer at dagens regler oppleves som restriktive, noe som fører til at mange leietakere får en mindre personlig tilknytning til boligen. Vi erfarer at leietakere ikke får lov til å gjøre små forandringer som for eksempel å henge opp et bilde, med mindre de lover å sparkle før de flytter ut igjen. Dette gjør at leieboligen for mange oppleves som et midlertidig oppholdssted snarere enn et hjem. Dette er spesielt problematisk for langtidsleiere og barnefamilier, som har et særskilt behov for stabilitet og tilhørighet.

Utvalgets forslag om å mykne opp regelverket vil gi leietakere en berettiget frihet til å tilpasse boligen etter egne behov og preferanser. Denne lovfestede retten er et viktig skritt i riktig retning for å sikre at leietakere opplever boligen som et hjem. Dette vil også bidra til større stabilitet for utleiere. Leietakere som føler en tilknytning til boligen vil ha et ønske om å bli boende. Utleiere vil da oppleve færre utskiftninger og unngå at boligen står tom. Samtidig vil færre utskiftninger medføre færre administrative kostnader for utleier.

Jussbuss er enig i flertallets forslag om en bestemmelse som gir leietakeren rett til å gjøre visse uttrykkelig angitte forandringer i boligen uten utleierens samtykke. Vi mener imidlertid at leietaker, i tillegg til å kunne henge opp bilder og hyller, skal ha rett til å male uten utleiers samtykke, i leieforhold hvor utleier er næringsdrivende eller leier ut sekundærbolig. For næringsdrivende utleiere og utleiere av sekundærbolig, som først og fremst har et formål om avkastning, er det viktigste at eiendommens verdi ikke forringes.

Dette ivaretas i dag gjennom at husrommet etter husleieloven § 10-2 annet ledd skal leveres tilbake i samme stand som ved overleveringen. I tillegg kan utleier kreve erstatning for utbedringskostnader dersom husrommet ikke er i samme stand ved tilbakelevering, samt erstatning for «annet tap» som følge av leietakers mislighold, jf. husleieloven § 10-3 annet og tredje ledd. Disse reglene er foreslått videreført i ny boligleielov. Utleiere er med andre ord allerede godt beskyttet mot at leietakere skal foreta endringer som forringer boligens verdi, og som gir utleier mindre avkastning på leieobjektet.

Vi anser det som usannsynlig at leietakers mulighet til å male vil få betydning for leieprisen ved nyutleie. Dette da neste leietaker selv vil kunne male boligen etter eget ønske. Dersom en slik lovendring vil føre til noe mindre avkastning mener vi uansett at leietakers mulighet til å innrette boligen etter eget ønske, og skape seg et hjem, må gå foran et eventuelt tap i leieinntekt.

Jussbuss foreslår følgende ordlyd til § 4-5 (2):

*Leieren kan male, samt henge opp bilder, hyller og liknende, samt utføre mindre energiøkonomiserende tiltak i boligen uten utleierens samtykke. Andre forandringer på boligen eller på eiendommen for øvrig kan bare gjøres med utleierens samtykke. Ved utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13 kan leieren bare foreta forandringer i boligen eller på eiendommen for øvrig med utleierens samtykke.*

#### 4.4.4.1 Til de øvrige leddene

Jussbuss er positiv til de øvrige språklige endringene i paragrafen og anser disse som et viktig grep for å fremme økt forståelse for både leietakere- og utleiere. Det er et godt pedagogisk grep med henvisningen til § 12-3 i fjerde ledd.

#### **4.4.5 Til § 4-7 Utleierens og andres adgang til boligen**

Jussbuss har merknader til utformingen og innholdet av bestemmelsen. Overordnet mener vi at bestemmelsen legger opp til skjønnsmessige vurderinger som vil være vanskelige å forstå og følge for begge partene i et leieforhold. For en bestemmelse som aktualiserer leietakers rett til privatliv, mener vi at loven i større grad bør legge opp til enkle og anvendelige regler for både leietakere og utleiere.

Et siktemål med ny boligleielov er konfliktdempende tiltak, brukervennlige regler, god systematikk og et enkelt og klart språk.<sup>13</sup> På bakgrunn av dette siktemålet mener Jussbuss at nåværende § 4-7 om når leietaker plikter å gi utleier adgang til boligen burde komme etter § 4-1 om utleierens plikt til å stille boligen til leierens disposisjon for eksklusiv bruk. Dette er av hensyn til at § 4-1 oppstiller hovedregelen om leietakers eksklusive bruk, mens nåværende § 4-7 oppstiller unntaket fra når leietaker har eksklusiv bruksrett og heller plikter å gi utleier adgang til boligen. En slik systematikk vil være enklere for leietaker og utleier å forstå og vil

---

<sup>13</sup> Ibid s. 17

dermed dempe konflikter i leieforholdet.

#### *4.4.5.1 Til § 4-7 første ledd*

Jussbuss mener at bestemmelsen slik den er foreslått overlater viktige presiseringer til lovens forarbeider. Det er blant annet presisert at «[t]ilgang for fotografering, boligstyling eller andre aktiviteter som har et annet formål enn å undersøke boligens tilstand, faller [...] utenfor tilsynsbestemmelsen, og må i tilfelle bygge på leierens uttrykkelige samtykke.»<sup>14</sup>. Vi erfarer at utleiery i stor grad krenker leietakers eksklusive bruksrett til boligen for å gjennomføre boligstyling og andre aktiviteter. Vi har erfart at utleiery krever at leietakere må ha møblene sine på et lager i flere uker for å legge til rette for utleiers boligstyling. I disse tilfellene får utleiers tilgang til boligen stor innvirkning for leietakeren.

Et siktemål med ny boligleielov er konfliktdempende tiltak, brukervennlige regler, systematikk og et enkelt og klart språk.<sup>15</sup> Vi mener derfor at presiseringene i forarbeidene bør komme tydeligere fram i lovteksten.

#### *4.4.5.2 Til § 4-7 annet ledd*

Jussbuss mener at bestemmelsens ordlyd ikke i tilstrekkelig grad gjør partene kjent med sine rettigheter og plikter, og at viktige presiseringer blir overlatt til forarbeidene. Ordlyden «i rimelig utstrekning» legger opp til en skjønnsmessig vurdering som vil øke faren for at lovens bestemmelse ikke følges av utleiery.

Vi erfarer at utleiery har et annet syn på hva som vil være «rimelig» å kreve av en leietaker enn hva som er presisert i forarbeidene. I vår saksbehandling har vi sett eksempler på at utleiery har hyppige visninger over et langt tidsrom. Ofte stiller utleiery krav til at leietaker rydder vekk, eller fjerner, egne ting fra boligen i forbindelse med visningene. For leietakere vil bestemmelsen omhandle en grunnleggende rett til privatliv, som i stor grad påvirker leietakers botrygghet. For utleiery vil bestemmelsen kunne sies å regulere adgangen til hens investeringsobjekt. Hva som er rimelig etter disse omstendighetene vil derfor variere etter hvilken part som vurderer situasjonen. Bestemmelsen kan på denne måten virke prosessdrivende.

---

<sup>14</sup> Ibid s. 280

<sup>15</sup> Ibid s. 17

For leietakere har regelen stor velferdsmessig betydning. Vi mener derfor at lovens ordlyd bør presisere hva «rimelig utstrekning» innebærer.

#### *4.4.5.3 Til § 4-7 tredje ledd*

Jussbuss er positiv til at bestemmelsen er blitt klarere og mer pedagogisk.

#### *4.4.5.4 Til § 4-7 fjerde ledd*

Jussbuss mener at det bør inntas en fast frist på hvor lang tid i forveien utleieren må varsle før hen trenger tilgang til boligen for å gjennomføre tilsyn, visning eller vedlikeholdsarbeider.

«Rimelig tid» er et juridisk begrep som kan være vanskelig å tolke for den alminnelige leietaker. Utleier kan for eksempel hevde at et varsel en dag i forveien kan være «rimelig», og det kan være vanskelig for leietaker å imøtegå dette uten konkrete holdepunkter for noe annet. En fast frist vil også virke konfliktdempende, fordi det er enkelt å fastslå om utleieren sa ifra innenfor fristen eller ikke. I tillegg vil en fast frist virke skjerpende, ved at utleieren i større grad tar hensyn til sin plikt om å varsle.

Jussbuss foreslår å innta en varslingsfrist på to uker før utleieren eller andre skal ha tilgang til boligen. Vi påpeker at tilsyn og visning vanligvis uansett er avtalt om lag to uker i forkant. For vedlikeholdsarbeid som det ikke haster å gjøre noe med vil det heller ikke være urimelig at utleier plikter å si ifra to uker i forkant. For vedlikeholdsarbeid som må gjøres umiddelbart foreslår vi å videreføre utvalgets forslag til fjerde ledd annet punktum.

Jussbuss mener at klarhet i lovtekst er nødvendig for at partene skal kunne forutse sin rettsstilling. Derfor mener vi at kravet til konkret angivelse av tidspunkt for tiltaket tas inn i lovteksten. Jussbuss mener at det er nødvendig, da lovteksten ikke klart angir at det er et krav, og fordi svært få parter i et leieforhold leser lovens forarbeider.

*Forslag til ny § 4-7 (4):*

*Leieren skal få melding to uker før tilsyn, visning eller vedlikeholdsarbeider. Varselet skal konkret angi tidspunktet for tilsynet, visningen eller vedlikeholdsarbeidene. Dette gjelder likevel*

ikke hvis det er nødvendig med tiltak for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, og det ikke er mulig å varsle leieren.

## 4.5 Kapittel 5 Partenes krav ved avtalebrudd

### **4.5.1 Til § 5-2 Reklamasjonsfrist for mangler som boligen hadde ved overleveringen**

#### *4.5.1.1 Til § 5-2 første ledd*

Jussbuss er svært positiv til utvalgets forslag om at leietakers reklamasjonsfrist aldri kan være kortere enn to måneder fra tidspunktet leietaker burde oppdaget mangelen. Vår opplevelse er at det i mange tilfeller kan være utfordrende for leietaker å oppdage, og forstå, at det foreligger en mangel i boligen. Dette kan for eksempel skyldes at mangelen knytter seg til tekniske forhold som leietaker ikke har kompetanse til å vurdere. Eller at mangelfulle forhold utvikler seg gradvis over tid, slik som muggproblemer. Dagens reklamasjonsfrist på 14 dager er for mange av våre klienter for kort. Den foreslåtte minimumsfristen vil avhjelpe dette. Samt gjøre det lettere for leietakere å forutse sin rettsstilling sammenlignet med dagens tilstand hvor det kun henvises til den rettslige standarden «innen rimelig tid».

Vi mener videre at reklamasjonsfristen må starte på tidspunktet leietakeren *faktisk* oppdaget mangelen, slik utvalget vurderte.<sup>16</sup> Det samme mener vi må gjelde for fristutgangspunktet for reklamasjonsfristen etter første ledd. Vi mener at forbrukerhensyn bør veie tungt ved regulering av husleieavtaler på grunn av det skjeve maktforholdet mellom utleier og leietaker. Derfor må husleielovgivningen legge seg på linje med kravene etter Forbrukerkjøpsdirektivet. Det er mange av de samme hensynene som gjør seg gjeldene for å verne en forbruker som kjøper en vare, og en som leier bolig. Når leietakeren «burde» ha oppdaget en mangel er en utfordrende vurdering å gjøre helt objektivt, og kan derfor virke konfliktskapende mellom partene. Det kan også føre til at utleieren uten videre avviser reklamasjoner fra leietakeren, med anførsel om at mangelen burde vært oppdaget tidligere. Om det ikke finnes gode deponeringsmuligheter, vil leietakeren da havne i en posisjon hvor de er nødt til å klage saken inn til Husleietvistutvalget for å fremme kravet sitt.

#### *4.5.1.2 Til § 5-2 annet ledd*

Jussbuss er positiv til utvalgets tilrådning i annet ledd. Vi mener en regel som sikrer at leietaker ikke taper retten til å gjøre mangler gjeldende når utleier har opptrådt grovt uaktsomt

---

<sup>16</sup> NOU 2024:19 s. 137

eller i strid med redelighet og god tro, sikrer at ansvaret plasseres hos den som er nærmest å ha kunnskap om manglene ved boligen. Dette gjelder selv om leietaker ikke har reklamert rettidig. Regelen er pedagogisk og vil virke konfliktdepende.

#### *4.5.1.3 Til § 5-2 tredje ledd*

Jussbuss er positiv til at det ikke oppstilles en reklamasjonsfrist når mangelen oppstår i leietiden. Vi stiller oss bak utvalgets argumenter for dette.

Tredje ledd viser til at reklamasjonsfristen ikke gjelder for mangler etter kapittel 4. Man kan tolke § 4-4 første ledd dit hen at det heller ikke gjelder en reklamasjonsfrist for mangler etter § 3-3, men dette er lite intuitivt. Jussbuss foreslår derfor at det presiseres i § 5-2 tredje ledd at det ikke skal gjelde en reklamasjonsfrist for brudd på minstekravene til boligen etter § 3-3.

Om utvalget derimot har ment at det skal gjelde en reklamasjonsfrist for mangler etter § 3-3, oppfordrer vi departementet til å gå bort ifra dette. Vi mener at det er uholdbart om det skal gjelde en reklamasjonsfrist for mangler etter § 3-3. Det er urimelig om leietakeren ikke skal kunne påberope seg mangler som gjør boligen helseskadelig å bo i eller som setter sikkerheten til leietakeren i fare, kun fordi man burde ha oppdaget mangelen tidligere. For eksempel vil forhold som går på brannsikkerhet eller det elektriske anlegget, ikke alltid være lett for leietakeren å forstå omfanget av. Derfor bør leietakeren alltid kunne påberope seg brudd på minstekravene til boligen, og dette må fremgå tydelig av lovteksten.

Forslag til ny ordlyd i § 5-2 (3):

*(3) Denne paragrafen gjelder ikke for mangler etter kapittel 4 eller § 3-3.*

#### **4.5.2 Til § 5-4 Krav om retting av mangel**

Jussbuss er positiv til at det i tredje ledd foreslås at utleier skal rette mangelen «uten ugrunnet opphold». Dette er etter vårt syn enklere å forholde seg til enn at mangelen skal rettes «innen rimelig tid», slik det følger etter dagens rettstilstand. Regelen vil på den måten kunne virke konfliktdepende, og tydeliggjøre hvilke plikter utleier har underveis i leieforholdet.

Jussbuss ønsker imidlertid å bemerke at vår erfaring er at mange leietakere sliter med å få håndhevet sine rettekra. Vi ser blant annet tilfeller der utlei. etter gjentatte varsler og krav om retting fra leietakerne, likevel lar være å rette mangelen. Etter vårt syn er muligheten til å

holde tilbake leie det mest effektive middelet leietakere har for å få utleier til å rette mangler i boligen. For at dette skal være et reelt og effektivt virkemiddel må leietaker ha mulighet til å holde tilbake leie uten fare for selv å havne i betalingsmislighold gjennom deponering. Se våre merknader til dette under punkt 4.6.2.

#### **4.5.3 Til § 5-5 Avslag i leie**

Jussbuss er positiv til en bestemmelse som samler reglene for når leietaker har krav på prisavslag, og hvordan dette skal kreves. Endringene vil gjøre dette til en mer pedagogisk og oversiktlig lovtekst. Vi mener imidlertid at det er nødvendig at mindretallet (Borge m.fl.) sine tilrådninger for femte og sjette ledd tas inn i paragrafen.

Vi er positive til at den foreslåtte bestemmelsen i tredje ledd, som uttrykkelig fastslår at leietaker også kan kreve prisavslag for utleiers brudd på kapittel 4. Vi erfarer at det er et gjentakende problem at leietaker ikke vet hvilke sanksjonsmuligheter hen kan påberope seg når utleier ikke overholder sin vedlikeholdsplikt.

##### ***4.5.3.1 Til § 5-5 femte ledd***

Jussbuss er enig med mindretallet (Borge m.fl.) i at det ikke er tilstrekkelig at utleier kun kan sanksjoneres etter kap. 4 etter at reklamasjonsfristen i utgangspunktet er utløpt dersom utleier har «opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro». Jussbuss mener at leietakers krav på prisavslag også må gjelde for de tilfeller hvor utleier har kjent eller burde kjenne til mangelen. Dette vil sikre at ansvaret plasseres hos den som er nærmest til å ha kunnskap om manglene ved boligen.

Hensynet til å verne utleier faller bort dersom utleier «kjente eller burde kjenne til mangelen», slik mindretallet foreslår. Reklamasjonsinstituttet i kontraktsretten bygger på lojalitetsplikten mellom medkontrahentene.<sup>17</sup> Når utleier allerede har kjennskap til mangelen, har vedkommende ingen beskyttelsesverdig grunn til å vernes mot krav fra leietaker.

Flertallets begrunnelse for ikke å gjøre unntak for mangler utleieren kjente eller burde kjenne til, er at det kan være «urimelig», og at et avslag i leien kan «komme overraskende på»

---

<sup>17</sup> Rt. 2012 s. 1779 (55)

dersom det fremmes for sent.<sup>18</sup> Det kan imidlertid verken fremstå som urimelig eller overraskende for utleier dersom vedkommende kjente eller burde kjenne til mangelen.

Gjennom vår saksbehandling møter vi leietakere som ikke oppdager mangler ved boligen før lenge etter innflytting. Dette kan skyldes at manglene er skjulte, eller at de knytter seg til tekniske forhold som en leietaker ikke har kompetanse til å vurdere. Eksempler på slike forhold kan være fukt- eller muggproblemer, eller feil i elektriske anlegg. Dette er forhold som utleier burde ha kjennskap til gjennom regelmessig vedlikehold, og som utleier er mest nærliggende å ha oversikt over.

For leietakere kan det være vanskelig å oppdage slike mangler, særlig hvis de utvikler seg gradvis. Dersom manglene har vært til stede hele eller deler av leieforholdet, er det urimelig at leietaker ikke skal kunne kreve kompensasjon for perioden før reklamasjonen ble fremsatt. Vi har for eksempel hatt klienter som har vært syke over en lengre periode, men som ikke har forstått at det skyldes muggproblemer som har realisert seg mer og mer, før etter flere måneder. I slike tilfeller er det rimelig at leietakeren får prisavslag for hele perioden hen har vært syk, selv om reklamasjonen ble fremsatt senere. Mindretallets tilrådning gir derfor en tydelig oppfordring til utleiere om å undersøke og utbedre slike mangler.

En regel som gir leietaker rett til kompensasjon når utleier kjenner til eller burde kjenne til mangelen, vil gi leietakeren et rettmessig krav på avslag for hele perioden problemet har eksistert. En slik regel vil styrke leietakers rettigheter og sikre at utleiere overholder sitt ansvar.

Vi mener derfor, i likhet med mindretallet, at utleier ikke har noen grunn til å vernes mot krav når vedkommende «kjente eller burde kjenne til» mangelen etter kapittel 4.

#### *4.5.3.2 Til § 5-5 sjette ledd*

Jussbuss er enig med mindretallet (Borge m.fl.) i at standardkompensasjon bør innføres som et effektivt og disiplinerende sanksjonsmiddel når utleier urettmessig tar seg inn i boligen. Vi viser til våre merknader til § 4-1 for begrunnelsen. Dersom departementet fremmer dette forslaget, bør § 5-5 sjette ledd presiseres slik at standardkompensasjon er den aktuelle

---

<sup>18</sup> NOU 2024:19 s. 139

sanksjonsmuligheten i slike tilfeller, og at leieavslag ikke kan kreves dersom standardkompensasjon er utbetalt.

#### **4.5.4 Til § 5-7 Heving av leieavtalen**

Jussbuss mener at leietakeren må gis rett til å heve ved brudd på minstekravene i foreslåtte § 3-3, se våre merknader til dette under punkt 4.3.2.

Vi foreslår følgende ordlyd til § 5-7 (1).

*Leieren kan heve leieavtalen hvis forsinkelsen eller mangelen innebærer vesentlig mislighold av avtalen. Det er å regne som vesentlig mislighold av avtalen hvis det er forhold ved boligen som gjør den helseskadelig å bo i, eller som setter sikkerheten til leieren i fare.*

#### **4.5.5 Til § 5-9 Erstatningsansvarets omfang**

Jussbuss er uenig i utvalgets forslag om at skade på leietakers ting skal regnes som indirekte tap. Vår erfaring er at det er flere leietakere som i løpet av leieforholdet kan få skader på sine personlige eiendeler som følge av mangelfulle forhold i leieboligen. Dette kan for eksempel skyldes problemer med mugg og fuktproblematikk. I slike tilfeller vil leietakerne ofte være avskåret fra å kreve erstatning for deres tap knyttet til deres personlige eiendeler, da dette etter dagens rettstilstand regnes som et indirekte tap.

Etter vårt syn er det utleier som står nærmest til å dekke tap som følge av skade på leietakers personlige eiendeler når skaden skyldes utleiers kontraktsbrudd. Leietaker har som oftest liten, eller ingen, mulighet til å forhindre at mangelen oppstår. Det er utleier som har den beste forutsetningen for å unngå dette.

Utvalget tar så vidt opp problemstillingen om hvorvidt en utleier som har handlet aktsomt og ikke har forsømt seg, likevel må erstatte leietakers tap som følge av skader på leietakers eiendeler. Utvalget mener at dette ikke er opplagt.

Jussbuss ønsker å bemerke at leietakere i flere tilfeller kan holdes erstatningsansvarlig, selv om de har handlet aktsomt. Dette er ikke nytt i husleieloven. Etter dagens lovgivning kan leietakere som regel holdes ansvarlige for tap som følger av brudd på deres plikter etter §§ 5-1 og 5-6, selv om leietaker har handlet aktsomt. Dette gjelder også for utleiers tap som skyldes

tingsskader, da skade på husrommet med tilbehør regnes som direkte tap.<sup>19</sup> I henhold til dagens § 10-3 annet ledd kan utleier kreve erstatning dersom boligen ikke levers tilbake i samme stand som ved overlevering. Ansvar er objektivt, og det kreves ikke at det er mislighold fra leietaker som gjør at boligen er levert tilbake i dårligere stand.<sup>20</sup> Dagens rettstilstand er foreslått videreført. Jussbuss mener på bakgrunn av dette at det ikke bør anses lite rimelig at en utleier som har brutt sine plikter etter leieavtalen, og som har handlet aktsomt, må erstatte leietakers tap som følge av skader på leietakers ting. Vi viser for øvrig til at utleier, i mer særegne tilfeller, vil kunne gå fri etter kontrollansvaret.

Utvalget synes i sin vurdering å ha lagt vekt på at utleier ikke har mulighet til å forsikre leietakerens innbo.<sup>21</sup> Jussbuss er kritisk til at hvilke forsikringer som er tilgjengelig skal være bestemmende for rettigheter og plikter i husleieforhold, da det generelt er vanskelig å forsikre seg mot tap som følge av brudd på egne kontraktsforpliktelser i et husleieforhold. For eksempel er det, så vidt Jussbuss bekjent, ikke mulig for leietaker å forsikre seg mot tap som følge av at boligen ikke er levert tilbake i samme stand som ved overlevering.

Jussbuss foreslår følgende ordlyd til § 5-8 (2).

*Der loven skiller mellom direkte og indirekte tap, regnes som indirekte tap*

- a. Tap som følge av minsket eller bortfalt produksjon eller omsetning (driftsavbrudd)*
- b. Tapet fortjeneste som følge av at en kontrakt med tredjeperson faller bort hvis leieren uten rimelig grunn lar være å leie en annen bolig eller sette inn andre tiltak for å unngå eller minske tapet*
- c. Tap som følge av tingskade. Tap som følge av skader på leietakers eiendeler, regnes som direkte tap.*

## **4.6 Kapittel 6 Leie og andre ytelser**

### **4.6.1 Til § 6-7 Forbud mot andre ytelser ved leie av bolig**

Jussbuss er positiv til at foreldelsesreglene for ulovlig innbetalt depositum presiseres i lovteksten. Dette ettersom vi erfarer at reglene etter nåværende rettstilstand er fragmentert og vanskelig å navigere i. Vi er imidlertid uenige i nyansen som foreslås i tredje og fjerde ledd.

---

<sup>19</sup> Husleieloven § 5-8

<sup>20</sup> Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s. 205

<sup>21</sup> NOU 2024:19 s. 135

Utvalget har foreslått at leietakeres tilbakebetalingskrav for ulovlig depositum først skal starte foreldelsesprosessen fra «leieforholdets avslutning», jf. forslagetets tredje ledd. For selve forsinkelsesrentekravet på det ulovlige depositumet har imidlertid utvalget foreslått at dette kravet forrentes etter foreldelseslovens regler, jf. forslagetets fjerde ledd. Det vil si fra dagen det ble betalt i strid med foreslåtte § 6-5. Årsaken til at utvalget har valgt å la selve tilbakebetalingskravet på depositumet foreldes først ved leieforholdets slutt, er at leietaker i veldig liten grad har et insentiv til å kreve beløpet tilbakebetalt underveis i leieperioden. Ettersom utvalget ikke har foreslått samme starttidspunkt for foreldelsen av forsinkelsesrentene som for selve depositumet, vil det, med den foreståtte minstetiden for leieavtaler uten tilknytning til utleiers egen bolig på fem år, føre til at leietaker allerede har tapt to år med forsinkelsesrenter når de reelt sett først vil komme til å kreve beløpet tilbakebetalt. Det er problematisk av flere årsaker.

For det første er det slik at når leietaker betaler depositumet til utleiers egen konto har hen den renteavkastningen leietaker ville fått dersom beløpet stod på en depositumskonto.<sup>22</sup> Dette innebærer at depositumsbeløpet gradvis mister verdi for leietaker i løpet av leieforholdet. Samtidig vil utleieren, som urettmessig disponerer beløpet, oppnå renteavkastning i denne perioden.

For det andre løper forsinkelsesrentene på tilbakebetalingskravet som en konsekvens av at utleier ikke har oppfylt sin plikt til å opprette en lovlig depositumskonto. Utvalget har begrunnet ulike starttidspunkter for foreldelse med at forsinkelsesrentene ikke er leietakers egne penger, og dermed ikke har like store beskyttelsesverdige grunner.<sup>23</sup> Jussbuss mener imidlertid at utvalget overser forsinkelsesrentenes funksjon som sanksjon. Forsinkelsesrenter handler ikke om hvilke beskyttelsesverdige hensyn leietaker har eller ikke har som følge av at disse rentene er eller ikke er deres penger. Det er ment å være et sanksjonsmiddel som leietaker kan rette mot utleier når vedkommende ikke overholder plikten sin til å opprette en lovlig depositumskonto. For at forsinkelsesrenter som sanksjonsmiddel skal være effektivt og virke preventivt, må foreldelsesfristen for forsinkelsesrentekravet begynne å løpe fra samme tidspunkt som foreldelsesfristen for selve tilbakebetalingskravet.

---

<sup>22</sup> Jf. Utvalgets foreslåtte ordlyd “beløpet» i § 6-7 (2) og NOU 2024:19 pkt. 20.5 på s. 166

<sup>23</sup> NOU 2024:19 Pkt. 20.6.2 på s. 167

Utvalgets bekymring for at forsinkelsesrentekravet kan bli høyt og utgjøre en betydelig økonomisk belastning, kan ikke være avgjørende for når foreldelsesprosessen for forsinkelsesrentekravet skal starte. Det å opprette en depositumskonto er en enkel handling, og er ment å være en sikkerhet for utleier. Når utleier unnlater å oppfylle lovens krav til sikkerhetsstillelse, foreligger det ingen beskyttelsesverdig grunn til å skjerme vedkommende fra høye forsinkelsesrentekrav. Dette gjelder særlig når, som tidligere nevnt, utleier oppnår en økonomisk fordel ved å ha depositumsbeløpet stående på egen konto, ettersom det gir mulighet for avkastning. Det at forsinkelsesrentekravet kan bli stort ved lengre leieavtaler, kan ikke hindre at foreldelsesfristen starter samtidig som for selve depositumsbeløpet. Ved lengre leieavtaler kan den fortløpende avkastningen av det ulovlige depositumsbeløpet for utleier, utligne leietakers forsinkelsesrentekrav. Dette innebærer at utleier i praksis ikke har blitt sanksjonert for å misligholde sin plikt til å opprette depositumskonto.

For det tredje og siste vil det være upedagogisk å vedta to ulike starttidspunkter for foreldelsesprosessen. Et av hovedhensynene for å presisere starttidspunktene for foreldelsesprosessen i ny boligleielov er at det skal være enklere å avklare sine rettigheter. Dersom det inntas to ulike foreldelsesutgangspunkter i ny boligleielov vil det medføre en mindre klar rettstilstand ettersom disse starttidspunktene vil gjøre det vanskeligere for både leietaker og utleier å avklare rettighetene sine. Dette kan virke prosessskapende og undergrave hensikten med å presisere foreldelse i ny boligleielov.

Jussbuss foreslår dermed at utvalgets forslag til ny boligleielov § 6-7 fjerde ledd siste punktum strykes. Vi foreslår også at bestemmelsen i tredje ledd endres til:

*For depositum som er betalt i strid med første ledd, begynner foreldelsesfristen å løpe den dagen leieforholdet avsluttes. Samme fristutgangspunkt gjelder for forsinkelsesrentekravet.*

#### **4.6.2 Til § 6-8 Deponering av omtvistet leie**

Jussbuss er overordnet positiv til utvalgets forslag til deponering av omtvistet leie. Vi ønsker å vise til mindretallet (Borge m.fl.) sin tilrådning til bestemmelsen i femte ledd.<sup>24</sup> Jussbuss mener at mindretallets tilrådning er nødvendig for at leietaker skal kunne benytte seg av deponeringsinstituttet, ettersom det i dag ikke finnes en lovpålagt plikt for finansinstitusjonene til å tilby deponeringskonto. Jussbuss mener også at det bør presiseres i lovens ordlyd at

---

<sup>24</sup> NOU 2024:19 s. 140-141

leietaker kan deponere som følge av alle misligholdsbeføyelser og standardkompensasjon etter § 5-5 sjette ledd.

Gjennom vår saksbehandling erfarer vi at leietakere ikke har reelle muligheter til å ivareta sine rettigheter på grunn av en manglende mulighet til å deponere. Å holde tilbake leie er etter vår erfaring det mest effektive middelet leietakere har for å få utleier til å rette mangler i boligen. Vi har erfart at mange utleiere kjenner til at det i praksis er svært vanskelig å opprette en deponeringskonto, og som av den grunn aksepterer leietakers forespørsel om dette. Når leietaker da opplever at det ikke lar seg gjøre å opprette en slik konto, mister de i realiteten muligheten til å holde tilbake leie på lovlig vis etter gjeldende rett.

Gjennom saksbehandlingen erfarer vi ofte at tilbakeholdsretten kommer på spissen. Vi ser blant annet tilfeller der utleiere etter gjentatte varsler og krav om retting fra leietakerne, likevel lar være å rette mangelen. Ofte ser vi at utleiere er lite imøtekommende for et krav om prisavslag i leien i slike situasjoner. Vi erfarer samtidig at flere leietakere vegrer seg for å holde tilbake leie i frykt for å misligholde leieavtalen, og i verste fall få rettet et krav mot seg eller bli stående uten et sted å bo.

Dersom leietaker får en rett til å ensidig opprette en deponeringskonto, vil dette problemet langt på vei avbøtes. Det er imidlertid helt essensielt at tilbakeholdsretten er reell og effektiv. I likhet med mindretallet (Borge m.fl.), mener vi det er helt nødvendig at leietaker tilkjennes en rett til å sette det omtvistede beløpet på en separat ordinær konto i eget navn. Dette er særlig viktig på grunn av finansinstitusjonens manglende tilbud om deponeringskonto. Vi viser her til at finansinstitusjoner i dag ikke har noen plikt til å tilby deponeringskonto, jf. FinKN-2023-794. Dette gjør at det i mange tilfeller er svært vanskelig å få opprettet en deponeringskonto på gunstige vilkår.

For at deponeringsretten skal være reell og effektiv må det derfor være mulig for leietaker å sette beløpet på en ordinær konto når deponeringskonto ikke er mulig å opprette. Dersom mindretallets tilrådning ikke blir vedtatt vil det ikke føre til noen sikrere rettstilstand for leietaker. Det skyldes at dersom finansinstitusjonen ikke tilbyr deponeringskonto, vil leietaker uansett ikke kunne deponere lovlig.

Dette gjelder imidlertid bare frem til finansinstitusjonene innfører deponeringskonto som et produkt i deres portefølje. Vi anmoder departementet om å be finansdepartementet se på muligheten for å pålegge finansinstitusjonene å tilby deponeringskonto da det er av stor verdi for at leietakere skal ha en reel sanksjonsmulighet. Lovforslaget som har som formål å styrke leietakers vern kan ikke ha som en forutsetning at bankene vil sette i gang dette på eget initiativ.

Vi ser et behov for å presisere i lovteksten at alle leietakers krav som springer ut av misligholdsbeføyelsene kan holdes tilbake ved deponering, og motregnes i leiebetalingen. Det samme gjelder standardkompensasjon etter den nye § 4-1. Vi erfarer at leietakere ikke er klare over at deponering er en mulighet og hvordan de skal gå frem.

Forslag til endring av ordlyden i § 6-8 (1) annet punktum:

*"Det samme gjelder hvis leietakeren vil motregne med krav som leietaker måtte ha som følge av misligholdsbeføyelser og standardkompensasjon".*

## **4.7 Kapittel 7 Leieprisvern**

### **4.7.1 Til § 7-3 Tilpasning utover indeksregulering**

Jussbuss er kritisk til flertallet (Bergby m.fl.) sitt forslag om at utleier skal kunne justere leien til markedsleie underveis i leieforholdet. Vi støtter mindretallet (Borge m.fl.) sin tilråding om at bestemmelsen bør utgå, og at konsumpris-regulering (KPI) er tilstrekkelig for å ivareta utleiers «økte kostnader». Vi stiller oss bak mindretallets begrunnelse for dette, og vil komme med flere grunner som underbygger vårt syn.

Jussbuss erfarer at mange leietakere ikke klarer å betjene drastiske leieøkninger ved kontraktsfornyelse i dag. Dette tilsvarer i realiteten en justering til markedsleie underveis i leieforholdet. Markedsleie er en størrelse som kan utvikle seg raskt og gjennomgå store svingninger. En rett til å kreve tilpasning til en så usikker størrelse, vil derfor kunne ramme hardt.

Et av argumentene for å tilpasse leien til «gjengs leie» i husleieloven av 1999 var at gjengs leie var «atskillig mindre konjunkturømfintlig enn markedsleien ettersom gjengs leie gjenspeiler et allerede etablert leienivå», se Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) på side 53. I NOU 1993:4 ble det lagt vekt på at gjengs leie ville kunne «avdempe virkningen av svingningene i

eiendomsmarkedet», samt at det kunne bidra til en «stabilisering av leieprisene». Det har vært en enorm leieprisøkning de siste årene, og behovet for en stabilisering av leieprisene har ikke blitt mindre siden forarbeidene til 1999-loven.

Jussbuss er bekymret for at oppjustering til markedsleie blir en ensidig forhøyelse fra utleiers side som leietaker ikke makter å betale. For leietaker vil flytting ofte innebære et økonomisk tap i tillegg til annen belastning. Sikring av forutberegnelighet taler derfor for at det velges et justeringsnivå innenfor rammene av konsumprisindeksjustering. Etter vårt syn prioriterer flertallets forslag profittmaksimering fremfor leietakeres botrygghet, og samsvarer ikke med lovutvalgets mandat.

Det regjeringsutnevnte Skattelovutvalget la i NOU 2022: 20 til grunn at «husleien til bolig vil normalt fastsettes slik at den dekker både løpende kostnader ved boligen (vedlikehold) og sikrer en avkastning av utleiers investering».<sup>25</sup> Når inngangsleien etter dagens praksis allerede antas å ta høyde for utleiers kostnader i tillegg til avkastning, vil det ikke være i tråd med mandatet å innføre prisjustering til markedsleie. Justering til markedsleie innebærer stor grad av uforutsigbarhet, særlig for leietakere. I forlengelse av dette viser undersøkelsene om leiepris, som utvalget har lagt til grunn i NOU 2024:19, at de fleste utleiere kun justerer leien etter KPI underveis i leieforholdet.<sup>26</sup> Dette indikerer at utleiers behov for å kunne justere til markedsleie ikke er så stort, og underbygger at forventede kostnader allerede er tatt høyde for i startleieprisen.

Flertallet uttaler at «leierens økonomiske botrygghet prinsipielt sett primært bør ivaretas av andre virkemidler som bostøtte, sosialhjelp og andre offentlige overføringer (...)».<sup>27</sup> Jussbuss er svært uenig i dette, og mener at dette ikke kan være et gyldig argument for å svekke leietakernes beskyttelse mot leieøkninger. Sosialhjelp og annen offentlig hjelp vil ikke verne en leietaker mot ufrivillig flytting på grunn av store leieøkninger. Om leien etter en justering til markedspris blir svært høy, vil ikke dette dekkes av sosialhjelp. I stedet vil leietakeren bli nødt til å se seg om etter et billigere sted å bo. Vi erfarer videre at mange leietakere er nødt til å inngå leieavtaler med en pris som er helt i grensen av hva de har råd til. En markedsleiejustering vil ramme denne gruppen hardt, da de ikke nødvendigvis oppfyller

---

<sup>25</sup> NOU 2022:4 s.301

<sup>26</sup> NOU 2024: 19 s. 148

<sup>27</sup> NOU 2024:19 s. 160

vilkårene for å få bostøtte eller sosialhjelp. Vi mener flertallets forslag vil svekke botryggheten til leietakerne, og dette vil særlig ramme de med dårligst råd.

I tillegg følger det av NOU 1993:4 at «ved fastsettingen av hva som er markedsleie for husrommet, må det tas hensyn til avtalevilkårene for øvrig; Jo mer byrdefulle plikter leieren har i så måte, jo lavere vil markedsleien være».<sup>28</sup> Jussbuss ønsker å påpeke at man i dag har svært vid avtalefrihet knyttet til vedlikeholdsplikt, og et presset leiemarked hvor leievilkårene nærmest ensidig fastsettes av utleier. Å fastsette markedsleie på en betryggende måte vil dermed være en svært krevende oppgave. Av den grunn er vi enige med utvalgets mindretall om at konsumprisindeksen med sin lette tilgjengelighet vil ha en konfliktdempende og prosessdempende effekt sammenlignet med markedsleiejustering og dagens gjengse leie.

## **4.8 Kapittel 9 Opptak i husstand og framleie**

### **4.8.1 Til § 9-3 Framleie av del av bolig**

Jussbuss støtter mindretallet (Borge m.fl.) sine tilrådninger til tredje ledd ved at bestemmelsen om framleie av del av bolig ikke skal gjelde for bofellesskap i tråd med mindretallets foreslåtte § 1-14. Se våre merknader til foreslåtte § 1-14 (punkt 4.1.2) for våre erfaringer med hvorfor framleie er problematisk i bofellesskap.

En hovedregel om forbud mot framleie av del av bolig i et bofellesskap bidrar til å skape forutsigbarhet for de øvrige leietakerne i bofellesskapet. Da bofellesskap ikke er særskilt regulert i dagens husleielov, er leietakere i bofellesskap ofte solidarisk ansvarlige for hverandres betalingsmislighold. Dersom det tillates å framleie deler av boligen i et bofellesskap, kan dette påføre de øvrige leietakerne en økonomisk usikkerhet da de risikerer å måtte dekke forpliktelser som oppstår som følge av framleietakerens betalingsmislighold.

En ufravikelig oppsigelsesrett og unntaket som mindretallet (Borge m.fl.) har foreslått i § 9-4, vil i tilstrekkelig grad ivareta hensynet til de leietakerne som bor i bofellesskap, og som ønsker å framleie.

### **4.8.2 Til § 9-4 Framleie av bolig ved midlertidig fravær**

---

<sup>28</sup> NOU 1993:4 side 131

Jussbuss støtter mindretallet (Borge m.fl.) sin tilrådning i tredje ledd. Vi mener det er hensiktsmessig at bestemmelsen kun gjelder for framleie av eget rom i bofellesskap, slik det fremgår av den foreslåtte § 1-14.

Jussbuss erfarer at mange leietakere som må flytte i kortere perioder på grunn av forhold som nevnt i § 9-4 første ledd ønsker å returnere til bofellesskapet etter endt fravær. Vi mener at fordelene med en slik unntaksvis adgang til framleie i bofellesskap overveier ulempene det har for bofellesskapet for øvrig. Det midlertidige fraværet kan også gi mulighet for andre leietakere med behov for korttidsleie. Dette vil være fordelaktig da det også finnes andre leietakere som befinner seg tilsvarende situasjoner som har behov for korttidsleie. Særlig ettersom tilbudet fra eksempelvis studentsamskipnader er utilstrekkelig.

Ved å kun tillate framleie av eget rom blir det tydelig hvem som kan holdes ansvarlig for mislighold og skader. At det kun gjelder for midlertidig fravær, slik som studieutveksling eller midlertidig arbeid et annet sted, sørger samtidig for økonomisk trygghet for framleieren. Øvrige leietakere vil samtidig bli ivaretatt, ved at bestemmelsen kun vil gjelde framleie av eget rom. De øvrige leietakerne vil da ikke bli solidarisk ansvarlige for framleietakeren sine mislighold eller skader på leiligheten.

#### **4.8.3 Til § 9-5 Framleie av tidsbestemte leieavtaler**

Jussbuss støtter mindretallet (Borge m.fl.) sin tilrådning til tredje ledd om at bestemmelsen om framleie av tidsbestemte leieavtaler ikke skal gjelde for bofellesskap. Begrunnelsen for en slik regel er nærmere omtalt i våre merknader til § 1-14 (punkt 4.1.2) og § 9-3 (punkt 4.8.1).

### **4.9 Kapittel 12 Tilbakelevering av boligen ved leieforholdets avslutning**

#### **4.9.1 Til § 12-2 Utflyttingsprotokoll**

Jussbuss er positiv til at utvalget i § 2-2 oppfordrer til at partene ved tilbakelevering av boligen bør gjennomgå boligen og anmerke boligens tilstand i en utflyttingsprotokoll eller på annen måte. En slik protokoll vil ha stor verdi som bevis ved eventuell tvist mellom partene.

Som tidligere nevnt i tilknytning til § 2-2, mener Jussbuss at begrepet «protokoll» bør defineres. Vi ønsker også å understreke viktigheten av å oppfordre partene til å dokumentere boligens tilstand ved utflytting gjennom bilder, og at dette inkluderes som en del av protokollen.

Dette vil bidra til å styrke dokumentasjonen ved en eventuell konflikt og redusere risikoen for konflikter.

#### **4.9.2 Til § 12-3 Boligens stand ved tilbakelevering**

Jussbuss er svært positiv til flertallets foreslåtte endringer i nye § 12-3.

##### *4.9.2.1 Til § 12-3 første ledd*

Jussbuss støtter utvalgets forslag om å innføre et forbud mot at utleiery kan kreve at boligen eller tilhørende tilbehør skal være i bedre stand ved tilbakelevering enn ved overtakelsen. Gjennom vår saksbehandling erfarer vi at mange leietakere mottar urimelige krav fra utleiery ved avslutning av leieforholdet. Slike krav oppstår ofte som følge av vilkår i leieavtalen som pålegger leietakery en utvidet vedlikeholdsplikt, eller forplikter leietakery til å levere boligen tilbake i bedre stand enn ved overtakelsen. Dette rammer særlig sårbare leietakery, som ofte befinner seg i en svakere forhandlingsposisjon enn utleieryne. Vi erfarer at et presset leiemarked fører til at leietakery blir presset til å godta vilkår de ellers ikke ville akseptert for å skaffe seg et sted å bo. Slike vilkår kan føre leietakery ut i et økonomisk uføre som kan gjøre det vanskeligere for eksempel å betale depositum til ny utleiery.

Gjennom vår saksbehandling erfarer vi at utleiery misbruker avtalefriheten for å få leietakery til å betale for oppussing av boligen før de flytter ut. For eksempel har vi erfart tilfeller hvor leietakery må bytte ut parketten i leiligheten, eller male alle vegger etter kun å ha bodd i boligen i ett år. Hvis leietakery har plikt etter avtalen til å oppgradere boligens standard før hen flytter ut, vil det kunne føre til at hen må spare for å få råd til å flytte. Det vil da uthule leietakeryens oppsigelsesrett, hvis det skal stå på deres økonomi om de kan ta seg råd til kostnadene de er forpliktet til å stå for ved utflyttingen. Et forbud mot å avtale at leietaker skal sette boligen i bedre stand enn den var ved overleveringen er avgjørende for å bøte på den skjeve maktbalansen mellom utleiery og leietaker.

Utvalgets forslag styrker leietakers rettsvern ved utflytting og virker konfliktdepende ved å bidra til økt forutsigbarhet for leietaker. Endringen innebærer at leietakery kun kan holdes ansvarlige for skader som følge av deres eget bruk, og at de skjermes for eksisterende feil som de ikke har forårsaket. Et slikt tiltak vil bidra til å redusere risikoen for krav som ikke bør pålegges leietaker, og som vil bidra til å stryke leietakerynes botrygghet.

#### 4.9.2.2 Til § 12-3 annet ledd:

Jussbuss er positiv til flertallets forslag om at utleier ikke kan kreve at leietaker tilbakefører endringer som hen hadde rett til å gjennomføre etter § 4-5. Videre er vi positive til at forandringer leietakeren har fått samtykke til å gjøre, kun kan kreves tilbakeført om det var avtalt på forhånd.

Jussbuss anser utvalgets foreslåtte presisering i bestemmelsens annet ledd første punktum som avgjørende for å hindre urettmessige krav om tilbakeføring av lovlige endringer. For mange leietakere er muligheten til å gjøre mindre tilpasninger i boligen en grunnleggende forutsetning for å skape et hjem. Dersom leietakere risikerer å bli møtt med tilbakeføringskrav ved leieforholdets slutt for slike rettmessige endringer, må mange leietakere spare opp penger for å gjennomføre tilbakeføringen. Dette er tyngende for leietakeren og kan føre til at hen vegrer seg for å benytte endringsadgangen etter § 4-5. Dette vil svekke verdien av den lovfestede endringsadgangen og bestemmelsen kan derfor oppleves som illusorisk.

Jussbuss er også positiv til at utvalgets forslag i bestemmelsens annet punktum om at godtatte forandringer kun kan kreves tilbakeført dersom det er avtalt. Vi mener forslaget vil fremme større forutsigbarhet og trygghet i leieforholdet, samt styrke leietakerens beskyttelse mot unødvendige og kostbare krav fra utleier. Videre vil en slik endring bidra til å styrke leiemarkedet som helhet, ved at leietakere får større trygghet til å tilpasse boligen innenfor lovens rammer uten frykt for å bli møtt med urimelige krav ved utflytt. Denne tryggheten kan gjøre det lettere for flere å betrakte leiemarkedet som et stabilt og langsiktig alternativ til eie.

Jussbuss mener det er naturlig at utleier må si ifra på tidspunktet hen gir samtykke til en forandring at hen også vil at forandringen skal tilbakeføres ved utflytt. Da får leietakeren et bedre grunnlag for å vurdere om hen ønsker å gjennomføre forandringen eller ikke. Det er lite forutberegnelig for leietaker om utleier underveis i leieforholdet kan samtykke til mange forandringer, for så å kreve at alt tilbakeføres på tilbakeleveringstidspunktet. Har ikke utleier sagt ifra om dette senest samtidig med samtykket, må kostnadene ved tilbakeføring legges på utleieren.

Jussbuss støtter utvalgets forslag og mener at det vil styrke leietakerens botrygghet ved å tydeliggjøre grensene for hvilke endringer som kan, og ikke kan kreves tilbakeført. Samtidig vil

forslaget ha en konfliktdempende effekt ved å bidra til økt forutsigbarhet og en rettferdig balanse mellom leietakers og utleiers rettigheter og plikter.

#### **4.9.3 Til §§ 12-4 Erstatning for forsinkelse og mangel**

##### **4.9.3.1 «Annet tap»**

Jussbuss ønsker at det foretas en presisering av hva som regnes som «annet tap» i forslagets § 12-4 (3). Den foreslåtte bestemmelsen er en videreføring av gjeldende rett.<sup>29</sup> I Ot.prp.nr.82 (1997-1998) angir departementet bestemmelsens virkeområde på side 205 og uttaler at «[p]aragrafen regulerer hvilke virkninger det skal få at husrommet ikke blir levert tilbake i rett tid eller i dårligere stand enn hva utleieren kan kreve». På side 206 heter det videre at [t]redje ledd første punktum inneholder en regel om leierens erstatningsansvar som følge av leierens mislighold ved tilbakeleveringen» (vår understreking).

Vår vurdering er at utleier kan få dekket «annet tap» som oppstår som følge av forsinket tilbakelevering, eller at boligen er levert tilbake i mangelfull tilstand. Vi er kjent med at HTU også har anvendt bestemmelsen til å tilkjenne utleier erstatning for tapte fremtidige leieinntekter i rene betalingsmisligholdstilfeller som har endt med tvangsfravikelse etter tvangsfyllbyrdelesesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a.<sup>30</sup> Vi viser for øvrig til våre merknader til erstatningsansvar i tilfeller av tvangsfravikelse etter tvangsfyllbyrdelesesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a i punkt 6.1.2.

##### **4.9.3.2 Forholdet til leietakers oppsigelsesvern**

Jussbuss ønsker at det foretas en presisering av hvorvidt leietaker kan bli erstatningsansvarlig etter bestemmelsen i tilfeller hvor leietaker blir boende i leieboligen frem til en oppsigelsessak er rettskraftig avgjort. Om slike situasjoner skriver Wyller i Boligrett (2009) på side 386 følgende:

*«Erstatning etter skyldregelen kan det trolig bare bli tale om hvis leieren ikke påberoper seg noen grunn til å bli boende utover at han mangler annen bolig å flytte til. Bestrider han oppsigelsen på noen måte ved å protestere eller å ta til motmæle i en utkastelsessak, er lovens system at han har rett til å bli boende inntil saken er rettskraftig avgjort. Selv om det i alminnelighet læres at rettsvillfarelse er selvforskyldt,*

---

<sup>29</sup> NOU 2024:19 s. 303

<sup>30</sup> Se f.eks. HTU-2017-1018 og HTU-2021-4496

*bør det ikke komme på tale å ilegge ansvar i slike situasjoner. Mer problematisk er forholdet til kontrollansvarsregelen, at leieren med urette bestrider oppsigelsesadgangen kan neppe sies å ligge utenfor det han kan kontrollere. Men også på dette punkt er det intet i forarbeidene som tyder på at man har ment at leieren skal ha et objektivt ansvar for tap utleier påføres ved at tilbakeleveringen blir forsinket. Spørsmålet har imidlertid neppe så stor praktisk betydning fordi leietapet ofte vil være et indirekte tap, jf. husll. § 2-14 annet ledd bokstav b som gjelder tilsvarende»*

Lagmannsretten var ikke enig i Wyllers syn på erstatningsspørsmålet. De kom til at leietaker både kunne holdes ansvarlig etter det objektive kontrollansvaret, og at dette ikke var å regne som et indirekte tap. Jussbuss ønsker å påpeke at dersom leietakere kan holdes ansvarlig i tilfeller der leietaker blir boende i leieboligen frem til en oppsigelsessak er rettskraftig avgjort, vil dette i praksis føre til at mange leietakere er avskåret fra å prøve gyldigheten av utleiers oppsigelse. Dette fordi deres økonomiske situasjon gjør at de ikke kan tåle å bli erstatningsansvarlige i slike tilfeller.

## **5. Merknader til kapittel 33 Problemstillinger som ikke er behandlet**

Jussbuss deler utvalgets oppfordring til departementet om å utrede særlige problemstillinger som utvalget ikke har hatt kapasitet til å utrede. Vi vil komme med noen bemerkninger til bestemmelser vi ser et særlig behov for at behandles.

### **5.1 Til 33.2 Leieprisreglene**

Jussbuss er enig med utvalgsmedlemmene Borge m.fl. i at lovens regler om tilleggsytelser må justeres eller tydeliggjøres. Utvalget peker særlig på §§ 3-1, 3-4 og 3-6 i gjeldende lov.

Jussbuss påpeker at bestemmelsene bør presiseres for å sikre at leietaker ikke dekker utleiers utgifter.

#### ***5.1.1 Til gjeldende § 3-1***

Jussbuss erfarer at flere leietakere opplever at utleier forsøker å kreve tillegg i leien for andre utgifter enn de som anses som forbruksavhengige etter loven. Eksempelvis krever utleier at leietaker skal dekke utgifter til internett og kabel-TV også der dette er inkludert i husleien etter leieavtalen. Andre eksempler er at utleier krever dekket eventuelle fellesutgifter og kommunale utgifter utover utgifter til vann og avløp når disse betales etter målt forbruk, herunder trappevask i borettslag, utgifter til fellesvaskeri og utgifter til reparasjon av heisen i blokka.

Jussbuss deler derfor utvalgets syn på at det bør presiseres at bestemmelsen er uttømmende for hvilke forbrukskostnader det kan avtales at leietakeren skal betale tillegg for, og at utleiers faste avgifter ikke er å anse som forbrukskostnader.

Jussbuss erfarer videre at leietakere opplever at utleier krever økt husleie for å kompensere for økte kostnader til elektrisitet og brensel, selv når disse kostnadene er inkludert i husleien. I disse tilfellene ønsker utleier å øke leien mer enn det er adgang til etter §§ 4-2 og 4-3. I den forbindelse viser utleier ofte til gjeldende § 3-1. Påstanden er at det alltid kan kreves tillegg til husleien for elektrisitet, brensel, vann og avløp, selv om slikt tillegg ikke er avtalt på forhånd. Jussbuss mener derfor at det bør tydeliggjøres at tillegg til husleien bare kan kreves dersom partene har avtalt at leietaker skal dekke de aktuelle forbrukskostnadene som et tillegg til leien.

#### *5.1.2 Til gjeldende § 3-4*

Jussbuss deler utvalgsmedlemmene Borge m.fl. sitt syn på at bestemmelsen bør utformes slik at den i større grad sikrer at leietaker kun betaler for sin andel av utleierens faktiske forbrukskostnader. Jussbuss er også enig i at det bør utredes om leietaker, i tillegg til å kunne kreve at utleier hvert år fremlegger regnskap, burde kunne kreve øvrig dokumentasjon på utleiers faktiske forbrukskostnader, herunder fremleggelse av fakturaer. Vi erfarer at flere leietakere møtes med udokumenterte påstander og krav fra utleier, og at utleier maskerer egne utgifter og forbrukskostnader som forbrukskostnader som skal dekkes av leietaker. Disse erfaringene tilsier at leietaker bør gis en rett til å kreve dokumentasjon på utleiers faktiske forbrukskostnader.

Jussbuss deler også Borge m.fl. sitt syn på at departementet bør utrede om utleier bør pålegges en plikt til å tilbakebetale husleie til leietakeren hvis utleier etterskuddsvis får utbetalt kompensasjon. Jussbuss erfarer at mange leietakere har en sårbar økonomi, slik at økte eller uventede utgifter vil ramme særlig hardt. Det er da svært urimelig om utleier mottar både leiebetaling fra leietaker og kompensasjon fra staten. Dersom det er avtalt at forbrukskostnadene skal deles forholdsmessig mellom brukerne av eiendommen, skal leietakeren også tilbakebetales dersom det viser seg at vedkommende har betalt en uforholdsmessig del av forbrukskostnadene. Jussbuss mener derfor at det er viktig at problemstillingen utredes.

### 5.1.3 Til gjeldende § 3-6

Jussbuss er enig med utvalgsmedlemmene Borge m.fl. i at det må utredes om § 3-6 i gjeldende lov bør justeres slik at dekning etter garantien krever samme aktivitet fra utleieren overfor garantiselskapet som overfor banken ved et ordinært depositum.

Reglene for et ordinært depositum sikrer en ryddig utbetaling av depositumet, der leietakers innsigelser blir hørt. Vi mener at et liknende system bør komme på plass for garanti, da en garanti har samme formål som et ordinært depositum. Også hensynet til sammenheng i loven, taler for at garanti og depositum bør være like trygge alternativer for både utleier og leietaker.

Vi erfarer at mangelen på klare rammer er konfliktskapende. Utleier presser eksempelvis leietaker til å be om dekning fra garantisten, uten først å ta stilling til leietakers innsigelser. Utleier kan også gå direkte til garantisten, og be om dekning for krav som er udokumenterte og som utleier ikke først har fått rettskraftig dom for. Dette slår skjevt ut for leietakere som ikke evner å kommunisere godt med garantist og utleier. I disse tilfellene vil utleier få gjennomslag der dette ikke er tiltenkt etter reglene i husleieloven eller kontrakten, mens leietaker vil få et urettmessig regresskrav rettet mot seg.

Også for NAV-garantier, mener Jussbuss at man bør følge samme prosedyre som for depositumskonto. Jussbuss erfarer at flere utleieryere er skeptiske til NAV-garantier, noe som gjør det vanskeligere for leietakere som har behov for NAV-garanti å finne seg et sted å bo. Dette er problematisk da det medfører en indirekte diskriminering av leietakere med behov for NAV-garanti. Dette er også gjerne de mest sårbare leietakerne. Jussbuss erfarer at det er usikkerheten rundt NAV-garantienes realitet, prosessen med å få garantien utbetalt og hva den faktisk dekker, som er bakgrunnen for utleierens usikkerhet.

For å øke rettssikkerheten til leietaker, og sørge for at loven blir fulgt, støtter Jussbuss derfor at man følger reglene i § 3-5 annet og tredje ledd ved inngåelsen av en garantiavtale. Vi mener det å følge samme prosedyre for garanti som for et ordinært depositum vil være konfliktdempende. Dette vil igjen føre til en mer rettferdig praktisering av regelen om garantistillelse for leietaker.

## **5.2 Til 33.3 Eierskifte**

Jussbuss deler utvalgsmedlemmene Borge m.fl. sitt syn på at det bør utredes om reglene i gjeldende lov § 8-6 bør tydeliggjøres for å sikre den nye eierens etterlevelse.

Som Malek og Aasen har trukket frem, har også vi i vår saksbehandling erfaring med tilfeller der leietaker blir lovet at leieavtalen vil fortsette på samme vilkår etter eierskiftet, for så at ny eier ensidig forsøker å endre leieavtalens vilkår etter eierskiftet. Vi har opplevd at leietaker får presentert en helt ny kontrakt, pålegges en mer omfattende vedlikeholdsplikt, eller møter krav om vilkårlige leieøkninger. Dersom leietakeren ikke aksepterer endringene, blir hen ofte truet med oppsigelse eller utkastelse, for eksempel for ikke å ha betalt tilstrekkelig husleie. Jussbuss erfarer også at mange leietakere som møtes med denne typen endringer, velger å signere en mer ugunstig kontrakt av frykt for å stå uten bolig. Dette skyldes både usikkerhet om regelverket og det pressede leiemarkedet. For å sikre etterlevelse av loven, botrygghet og forutberegnelighet for leietakere ved eierskifte, mener Jussbuss at det bør tydeliggjøres at leieavtalen leietaker har med opprinnelig utleier fortsetter på samme vilkår også etter et eierskifte.

#### **5.4 Til 33.5 Vederlag i annet enn penger**

Jussbuss deler utvalgsmedlemmene Borge m.fl. sitt syn på at det bør forbys at leietaker kan yte arbeid som vederlag for leie. Vi erfarer at slike leieavtaler ofte reiser usikkerhet omkring hvilket arbeid som skal utføres, og at de kan virke konfliktskapende for leieforholdet. Gjennom vår saksbehandling har vi blant annet sett kontrakter der leietaker er forpliktet til å bistå utleier i vedkommendes Airbnb-virksomhet. Dette uten at det har vært spesifisert i kontrakten hva leietaker skal bistå med.

Som utvalget påpeker, svekker slike avtaler leietakers botrygghet. Dette gjelder særlig dersom sykdom eller skade hos leietaker hindrer utførelsen av arbeidet. I en slik situasjon vil leietaker misligholde leiekontrakten, og risikere sanksjoner fra utleier. Utleiers behov for slik bistand kan i stedet ivaretas gjennom en separat arbeidsrettslig avtale, der leietaker forplikter seg til å utføre arbeid for utleier. Slike arbeidsrettslige forpliktelser bør imidlertid *ikke* påvirke partenes innbyrdes rettigheter og plikter etter selve leieavtalen.

#### **5.5 Til 33.6 Avtalefrihet**

Jussbuss er delvis enig med utvalgsmedlemmene Borge m.fl. i deres bemerkning om at hovedregelen i husleieloven § 1-2 om ufravikelighet til leietakers ugunst bør gjelde uten

unntak. Gjennom vår saksbehandling erfarer vi at et svært presset boligmarked gir utleiere betydelig makt til å diktere kontraktsvilkårene, uten at leietaker har en reell forhandlingsmulighet. Dette gjør at leietakere ofte inngår kontrakter med ugunstige vilkår. Vi viser til våre kommentarer om bindingstid i Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold, samt våre merknader til «som den er»-forbehold (punkt 4.3.1.2) og ordensregler (4.4.2). I tillegg har det vært et utstrakt problem at avtalefriheten har resultert i en utstrakt vedlikeholdsplikt og/eller at leietakeren må forbedre boligens standard betraktelig før tilbakelevering av boligen (punkt 4.4.3 og 4.9.2).

Som utvalgsmedlemmene påpeker, er hensynet bak muligheten til å fravike visse bestemmelser at leietakeren skal kunne påta seg et større ansvar der hen ønsker det. Dersom husleieloven § 1-2 blir ufravikelig i forbindelse med kontraktsinngåelsen, er bestemmelsen likevel ikke til hinder for at partene kan inngå en etterfølgende avtale der leietaker påtar seg et mer vidtrekkende ansvar. På denne måten kan hensynet bak fravikelmuligheten bli oppfylt uten at den går utover leietakers trygghet ved avtaleinngåelsen.

I motsetning til utvalget mener Jussbuss at vilkår som er mer til ugunst enn reguleringen i husleieloven ikke bør kunne kompenseres i leieavtalen. Vi mener at en slik regel vil være vanskelig å håndheve, da det er vanskelig å konstatere hvorvidt den enkelte leietaker faktisk er blitt kompensert for ulempen. Når det gjelder vederlagsformen, bør det ikke være adgang til å avtale vilkår som er mindre gunstige for leietaker enn det som er fastsatt i loven. Særskilte ordninger må avtales på måter som ivaretar leietakers rettigheter etter loven, for eksempel i egen avtale ved siden av kontrakten.

## **6. Andre problemstillinger som ikke er behandlet**

### **6.1 Forholdet til tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a**

#### *6.1.1 Forbrukeravtaledirektivet*

Jussbuss ber departementet vurdere om det fortsatt bør være adgang til å avtale utkastelsesklausuler ved betalingsmislighold i boligleieforhold der utleier er næringsdrivende. Vi viser til høringssvaret fra «Juss stipendiater» til høring *Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold*.

#### *6.1.2 Erstatning etter tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd*

#### *bokstav a*

Som nevnt under punkt 4.9.3.1 ser Jussbuss at leietakere blir erstatningsansvarlig for utleiers tapte fremtidige leieinntekter i tilfeller ved tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav a.

Etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav a stilles det ikke krav om kvalifisert mislighold for at tvangsfravikelse skal kunne gjennomføres, se Ot.prp.nr.65 (1990-1991) på side 261. Om bestemmelsen uttalte Høyesterett i Rt. 1979 s. 1436 på side 1140 at «hensikten [må] være å gi utleieren en rask og effektiv fremgangsmåte for å oppnå utkastelse når leieren ikke oppfyller sin plikt til å betale den avtalte leie». Dette ble fulgt opp i Rt. 1996 s. 1605 på side 1606, hvor Høyesterett slo fast at «[u]tkastelsens primære formål er å få frigjort leieobjektet slik at dette kan leies ut til andre». Bestemmelsen formål er altså å sikre at utleier raskt får tilbake disposisjonsretten over boligen ved betalingsmislighold, slik at den kan leies ut på videre til noen andre.

I betalingsmisligholdstilfeller kan utleier velge om hen vil kreve tvangsfravikelse etter § 13-2 tredje ledd bokstav a eller d. Man må da avgjøre om man ønsker å bevise at det foreligger åpenbar hevingsrett, noe som gir rett til erstatning, eller om man raskt og effektivt ønsker å få leieobjektet tilbake for å kunne leie det ut til andre, noe som er hensynet bak fravikelse etter bokstav a, jf. Rt. 1979 s. 1436 og Rt. 1996 s. 1605.

Å miste disposisjonsretten over boligen, men samtidig måtte betale leie, er også en svært inngripende sanksjon som skiller seg markant fra prinsippet om ytelse-mot-ytelse. Den foreslåtte boligleieloven er en vernelov med formål om å verne leietakere. Det bør derfor stilles tvil ved om en så inngripende sanksjon mot den svakere part kan begrunnes ut fra et ikke kvalifisert og objektivt betalingsmislighold. Denne typen sanksjon er bedre begrunnet i tilfeller der leietakers «vesentlige mislighold» medfører at avtalen må avsluttes ved heving fra utleier.

Jussbuss mener på bakgrunn av dette at leietakere ikke bør kunne holdes erstatningsansvarlig for utleiers tapte fremtidige leieinntekter i tilfeller hvor leietaker tvangsfravikes med hjemmel i tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav a.

\*\*\*