

Husleietvistutvalget

KLAGE
til
HUSLEIETVISTUTVALGET

11.03.2025

Vår ref.:

Sak nr.: -

Klager:

Prosessfullmektig:

Innklaget:

Prosessfullmektig:

Egen

Saken gjelder:

Bestridt oppsigelse i husleieforhold (bolig)

1 INNLEDNING

Klage til Husleietvistutvalget inngis med dette på vegne av utleier [REDACTED] er en ikke-profesjonell utleier. Saken gjelder protest mot oppsigelse. Leieobjektet er en enebolig på [REDACTED] i [REDACTED] kommune. Oppsigelse er gitt på grunn av planlagt salg, som følge av at utleier har store helsemessige utfordringer, og har pådratt seg gjeld. Han har sterkt behov for å selge eiendommen.

Som det fremgår av punkt 2, har utleier allerede forsøkt å oppnå en minnelig løsning gjennom å tilby vesentlig lengre frist for fraflytting. Tilbudene er ikke akseptert av leietaker. Utleier er likevel villig til å forsøke meklings.

2 SAKENS FAKTISKE SIDE

[REDACTED] er 77 år gammel. Han sitter i uskiftet bo, og leier ut hele eneboligen på adresse [REDACTED], i [REDACTED] kommune. [REDACTED], etter det opplyste utdannet jurist, er leietaker og bor etter det opplyste i boligen med sin kone og fem barn under 18 år.

Leiekontrakten ble inngått 29. november 2017. Leiekontrakten fremstår som en standardavtale fra EiendomsMegler 1. Som det fremgår av kontrakten, var leieperioden fra 1. februar 2018 til 31. januar 2020. Leieforholdet fortsatte etter utløpet av leieperioden uten at utleier foretok seg noe. Leieforholdet er nå tidsbestemt. Leien på 18 000 kroner per måned har ikke blitt indeksjustert eller justert til gjengs leie i leieperioden, men varsel om indeksjustering fra 1. mai 2025 ble sendt 10. mars 2025.

Bilag 1: Leiekontrakt 29. november 2017

Bilag 2: Varsel om indeksregulering fra [REDACTED] til leietaker, 10. mars 2025.

Utleier understreker at det ikke har vært noen innsigelser til leietaker i leieperioden.

[REDACTED] har fått alvorlige helseproblemer, som han fortsatt sliter med. Helseproblemene har kommet gradvis og er noe vanskelige å tidfeste, men de antas å ha startet omkring midten av 2023. Sønnen, [REDACTED], observerte da avvikende adferd. [REDACTED] pådro seg også økonomiske utfordringer da han ikke fulgte opp et kommunalt vedtak om egenandel for sykehjemsopphold for hans (nå avdøde) kone.

[REDACTED] er nå pensjonist, og han er redusert både fysisk og psykisk. Svekkelsene vanskeliggjør administreringen av leieforholdet. Han opparbeidet seg også en del gjeld. [REDACTED] ivaretar i det vesentlige farens interesser etter fullmakt.

Bilag 3: Uttalelse lege 10. mars 2025

Schøyen pådro seg følgende gjeld:

Kredittkort og Svea Finans: 505 476,18 kroner.

Rammelån i Handelsbanken: 698 952 kroner.

Gjeld til [REDACTED] kommune pga. nevnte opphold på sykehjem og eiendomsgebyrer for hans to faste eiendommer som ble misligholdt: totalt 465 688 kroner.

Bilag 4: Oversikt gjeld forut for refinansiering

Den største summen på kr. 1 050 136,72 var det gjenværende lånet fra boligen som han nå bor i. Selv om dette lånet alene ikke er veldig stort målt opp mot verdien av boligen, gjør alle de andre låneforholdene [REDACTED] har pådratt seg situasjonen krevende.

[REDACTED] har fått refinansiert gjelden på farens vegne. Den er p.t. på i overkant av 3,2 millioner kroner.

Bilag 5: Oversikt gjeld etter refinansiering

For å redusere sine forpliktelser i en vanskelig livssituasjon, redusere sin gjeldsbelastning, og for å redusere kapitalstrømmen når han trenger fast sykehjemsplass, kom [redacted] fram til at det var fornuftig å selge [redacted]. På grunn av [redacted] store helsemessige utfordringer, har hans sønn [redacted] i stor grad også håndtert denne prosessen etter fullmakt.

Oppsigelse signert av [redacted] ble sendt til leietaker den 10. desember 2024. Oppsigelsesfristen er 31. mars 2025, og oppsigelsen angir planlagt salg som årsaken til oppsigelsen. Leietaker ble orientert om retten til å protestere mot oppsigelsen, og virkningen av manglende protest, mv.

Bilag 6: Oppsigelse av leieforhold 10. desember 2024.

Leietaker protesterte mot oppsigelsen ved epost 23. desember 2024.

I protesten gjorde leietaker gjeldende flere grunner til at oppsigelsen ikke ble godtatt. Leietaker skrev blant annet at siden de «billigste boliger med nok plass til oss alle ligger på kr 25 000 per måned, må vi dessverre bestride oppsigelsen». Dette gjorde de, fordi kontrakten var tidsbestemt. Leietaker viste også til romlighetsbegrensningen, og påpekte at de hadde fem barn under 18 år, hvorav to skal ha helsemessige utfordringer som kan forverres ved uønskede, plutselige forandringer. I tillegg påpekte leietaker at han selv hadde 100 % stilling i [redacted], og at hans kone hadde 50 % stilling som vikar som [redacted]. Inntekten gjorde at de ikke hadde rett på bostøtte fra Husbanken, og heller ikke hadde rett på startlån. Det ble anført at deres situasjon var særlig sårbar hva gjelder bolig. Videre ble det påpekt at de ikke disponerte bil, slik at flytting ville bli vanskelig og påføre dem ytterligere kostnad, samt at hovedregelen i leiemarkedet var tidsbestemte leiekontrakter. Leietaker ba om at utleier vurderte å trekke tilbake oppsigelsen. Leietaker fremla diverse annonser for leieobjekter i nærområdet.

[redacted] vurderte forespørselen om at oppsigelsen ble trukket tilbake. I epost 15. januar 2025 gav [redacted] mer bakgrunn for hvorfor eiendommen skulle selges. Det ble formidlet at hans daglige fungering var redusert. Det ble også formidlet at [redacted] helse situasjon på det tidspunktet, og slik den er forventet å utvikle seg, ville innebære at han ikke hadde kapasitet til å følge opp sine forpliktelser som utleier. I tillegg ble leietaker forklart at gjeldsbelastningen var en alvorlig ekstrabelasting for ham i en allerede vanskelig tid. Det var av stor betydning å redusere gjeldsbelastningen mest mulig. Leietaker ble bedt om å akseptere oppsigelsen, og [redacted] bekreftet at eiendommen ikke ville bli solgt før oppsigelsesfristen lop ut.

Leietaker har fastholdt at oppsigelsen er ugyldig, både fordi den var i strid med leiekontrakten og fordi den var urimelig. [redacted] fremsatte tilbud om utvidet frist for utflytting til 31. mai 2025 ved epost 27. januar 2025. Dette ble avslått av leietaker 30. januar 2025.

Bilag 7: Epostkorrespondanse 23. desember-30. jan.

Bilag 8: Leieannonser vedlagt leietakers protest 23. des. 2024

Undertegnede sendte varsel om søksmål 7. februar 2025, jf. tvisteloven § 5-2. Varselet inneholdt tilbud om utvidet frist for utflytting til 31. august 2025. Tilbudet ble avslått av leietaker.

Bilag 9: Varsel om søksmål 7. februar 2025

Utleier har innhentet uttalelse fra megler som er gitt salgsoppdraget. Mekleren er bedt om å gi uttalelse om sannsynligheten for salg av eiendommen med leiekontrakten påheftet, og priskonsekvensen av dette. Som det fremgår, er kjøpergruppen familier, som ønsker å bruke eiendommen selv – altså, ikke investorer. Det sier seg selv at et salg med leieforholdet påheftet dermed vil ekskludere den største kjøpergruppen. Ingen investorer ville heller finne objektet interessant all den tid etablert leienivå ligger mellom 25-30 000 kroner. Markedspris var vurdert til 6,5 MNOK uten leiekontrakten. Dersom eiendommen ble solgt med leieforholdet, antok eiendomsmekleren at markedsprisen ville være 1,5 til 2 millioner dersom eiendommen skulle være interessant for utleiere.

Bilag 10: Uttalelse eiendomsmekler [REDACTED] i [REDACTED] 17. februar 2025

Det er også innhentet uttalelse fra eiendomsmekler [REDACTED] i [REDACTED]. Hun skriver at man med leiekontrakten står igjen med en «meget snever kjøpegruppe», og at det «ikke er veldig realistisk å få solgt eiendommen med denne leiekontrakten. Skulle man få solgt eiendommen, vil leiekontrakten være klart prisdempende».

Bilag 11: E-post fra [REDACTED] i [REDACTED] 18. februar 2025

[REDACTED] forventes å måtte innlegges fast på sykehjem som følge av at han over tid har blitt mer og mer pleietrengende. [REDACTED] bor i [REDACTED] kommune. I [REDACTED] kommune betaler beboere på sykehjem for plassen etter inntekt. Langtidsopphold betales med 75 % av inntekt mellom 10 450 kroner og 1 G, og med 85 % av overskytende inntekt. Dermed er det viktig for [REDACTED] økonomiske situasjon å redusere sine løpende inntekter for han kommer på sykehjem. Dette gjelder særlig når betalingen ses i sammenheng med hans øvrige gjeldsbelastning som selvfølgelig også må betales selv om han kommer på sykehjem.

Bilag 12: Informasjon om betaling for helse- og omsorgstjenester – [REDACTED] kommune, sist oppdatert 27. februar 2025.

3 SAKENS RETTSLIGE SIDE

Klagen er inngitt innen lovens frist, jf. husleieloven § 9-8. Oppsigelsen er skriftlig, og ellers i tråd med formkravene i § 9-7, med en oppsigelsesfrist i tråd med § 9-6. Saken reiser altså bare to spørsmål:

- 1) Om leiekontrakten stenger for oppsigelse som følge av salg.
- 2) Hvis nei på spørsmål 1, om oppsigelsen er rimelig, hensynet til leietaker og utleier veid mot en annen.

Utleier gjør gjeldende at kontrakten ikke stenger for oppsigelse som følge av salg, og at oppsigelsen ikke er urimelig. Dette begrunnes i det følgende.

3.1 Regelen om kreditorskifte begrenser ikke utleiers rett til å si opp leiekontrakten

Det er sikker rett at salg av fast eiendom er en saklig grunn for salg. Leietaker har anført at følgende formulering innebærer at utleier likevel er forhindret fra å si opp med grunnlag i salg:

«Dersom utleier selger eller overfører leieobjektet i løpet av leieperioden skal han inkludere i kjøpekontrakten en bestemmelse som binder kjøperen, eller den leieobjektet overføres til, til alle bestemmelser og vilkår i denne leiekontrakt.»

[REDACTED] er uenig i at formuleringen kan forstås som en begrensning i utleiers rett til å si opp leiekontrakten fordi eiendommen skal selges. For det første, er bestemmelsen klart begrenset til «leieperioden». Det er altså i «leieperioden» utleiers plikt til å sikre leietakers interesser overført gjelder. Bestemmelsen gjelder i det hele tatt ikke i et tilfelle hvor leieforholdet sies opp først, og leieobjektet deretter selges – som er situasjonen i vår sak.

For det andre, er bestemmelsen klart nok en bestemmelse om kreditorskifte (eierskifte i husleielovens terminologi). Det er kjent at kreditorskifte etter bakgrunnsretten normalt kan skje fritt, mens debitorskifte krever samtykke fra kreditor. Bestemmelsen i kontrakten oppstiller altså et krav til utleier ved kreditorskifte. Bestemmelsen innebærer altså en viss endring sammenliknet med bakgrunnsretten, men kan ikke trekkes så langt at den innebærer en begrensning i utleiers rett til oppsigelse. Oppsigelse før salg er ikke et kreditorskifte. Dette fordi leieforholdet har opphørt på salgstidspunktet. Bestemmelsen omhandler altså i det hele tatt ikke oppsigelse. Leierens anførsel er en klart utvidende tolkning uten noen rettslige holdepunkter, eller noen faktiske holdepunkter for at en slik utvidende forståelse var partenes mening på avtaletidspunktet. Det nevnes for så vidt også at husleieloven har en rimelig tilsvarende bestemmelse om eierskifte (§ 8-6), uten at det gjelder noen særregel om oppsigelse i disse tilfellene. For

ovrig er det heller ikke *noen* særbestemmelse knyttet til salg i leiekontrakten (s. 2). Dersom regelen om kreditorskifte skulle ha virkning også for *oppsigelse* måtte man kunne forvente at partene hadde reflektert dette i oppsigelsesbestemmelsen.

Kontrakten stenger ikke for oppsigelse som følge av salg av boligen.

3.2 Oppsigelsen er rimelig begge parter forhold hensyntatt

Oppsigelsen er begrunnet i «annen saklig grunn» i husleieloven § 9-5. Det følger av Ot. prp. nr. 82 (1997-1998) punkt 13.3.1 at det skal «relativt lite til» for en oppsigelse regnes som saklig begrunnet. Dersom leietaker får et for sterkt vern, ville det ifølge forarbeidene kunne redusere det samlede tilbudet av utleieboliger, og høyere leiepriser.

Det er, som nevnt, sikker rett at salg er en saklig grunn for oppsigelse, jf. for eksempel HTU-2020-13, HTU-2023-2602, HTU-2024-2652.

Spørsmålet er altså om oppsigelsen er urimelig for leietaker. Ordlyden «urimelig» tilsier en viss terskel for å sette en saklig oppsigelse til side. Husleietvistutvalgets urimelighetsvurdering er ikke fri. Terskelen for å sette til side en oppsigelse som urimelig er høy, jf. HTU-2024-4847 og HTU-2024-6150.

Rimelighetsvurderingen er kjernen i leietakerens oppsigelsesvern, jf. Ot. prp. nr. 82 (1997-1998) s. 103. I vurderingen må Husleietvistutvalget gjøre en «vid avveining av partenes interesser, der leietakers ønske om å fortsette leieforholdet må veies opp mot utleiers ønske om å bruke boligen på annen måte. Denne avveiningen må foretas med utgangspunkt i situasjonen slik den fremstår på domstidspunktet», jf. s. 102 i nevnte forarbeider.

Husleietvistutvalget må også vektlegge at avtalen var tidsbestemt, men nå er gått over til å være tidsubestemt. Dette innebærer at leietaker ikke har en berettiget forventning om lang varighet. Dette bør få betydning i vektingen av leietakers interesser, se for eksempel Rt. 1963 s. 179 som gjaldt næringsleie. Også i den saken hadde en tidsbegrenset leiekontrakt fortsatt etter at avtaletiden var utløpt. Etter å ha funnet saklig grunn, uttalte Høyesterett i relasjon til rimelighetsvurderingen:

«Etter min oppfatning må denne rimelighetsvurdering skje på bakgrunn av at Materialhandelens leierett ifølge den tidsbegrensede avtale utløp 1. mars 1959, og at Bunkerdepotet således kunne ha krevet at Materialhandelen fraflyttet denne dag, uten hensyn til de økonomiske skadevirkninger dette måtte medføre.»

Husleietvistutvalget må således i vektingen av leierens interesser ta som utgangspunkt at utleier kunne krevd leietaker fraflyttet allerede i januar 2020.

Videre påpekes at Wyller i Husleieloven kapittel 3.3 til § 9-8 anfører at Høyesterett ikke har vært villig til å vektlegge at eieren kan oppnå bedre pris for eiendommen ved å selge den uten leiere, og heller ikke på at leieren har avslått et tilbud om å selv å kjøpe eiendommen. Wyller viser til Rt. 1964 s. 680 i note 30.

Dommen kan ikke leses slik Wyller gjør. I rimelighetsvurderingen viste flertallet til hervedstretts dom. Av hervedstretts domsgrunner (som fremgår på s. 688) fremkommer at leieren hadde forretning i samme lokale, og ville måtte «slutta forretninga og vil bli økonomisk ruinert. Etter det han har opplyst om helsen si, vil han ha vanskelig for å greia seg i anna arbeid. Det er og av helseomsyn vanskelig for han å ha forretning på ein annan stad enn der han har husvære, av di han treng hjelp fra kona i butikken. Retten byggjer på det og fin det difor tvillaust at oppseinga er urimeleg ansynes saksøkjaren.» Dette er en helt annen situasjon enn den i foreliggende tilfelle. Dommen kan ikke tas til inntekt for at leiekontraktens prisdempende effekt ikke skal ha betydning for rimelighetsvurderingen. Som kjent følger det også NOU 1993: 4 s. 168 at hensynet til leieobjektets pris ved salg kan tillegges vekt.

har tungtveiende grunner på sin side, og mener det er klart at den høye terskelen for å sette til side oppsigelsen som urimelig ikke er nådd.

helseutfordringer er alvorlige. Han er nå 77 år gammel, og har den siste tiden slitt med store fysiske og psykiske helseutfordringer, som dokumenter ved bilag 2 og 4. Helseutfordringene innebærer for det første en klar

reduksjon i hans evne til å håndtere leieforholdet på en god måte. Dette er dokumentert ved legeerklæringen. Det er for så vidt illustrerende at leien ikke er justert siden leiekontrakten ble inngått i 2017. Ingen av [redacted] barn bor i [redacted]. Den ene sønnen bor i Oslo, mens den andre bor i Irland. Det er utenkelig at disse skal forventes å overta rollen som utleier på farens vegne over lengre tid. Dersom leieforholdet fortsetter, vil det altså innebære en tilleggsbelastning for utleier i en tid hvor han har et klart behov for å fokusere på egen omsorg – ikke på løpende leieforhold. Det vises for så vidt til at utleier etter kontrakten har ansvar for utvendig vedlikehold, og ellers selvfølgelig må administrere leieforholdet.

For det andre har hans helseutfordringer medført at han har pådratt seg gjeld. Denne gjeldsbelastningen er det ønskelig for ham å redusere mest mulig. Salg av utleie-eiendommen gir ham mulighet for gjeldsreduksjon. Hans behov for å selge med høyest mulig pris, er altså ikke begrunnet i et ønske om høyest mulig profit. Dypest sett er salg uten leiekontrakt motivert av best mulig livskvalitet den siste fasen av livet. Dette er noe annet enn de tilfellene lovgiver må ha hatt for øye når det i NOU-en vises til at det er grunn til å vise «tilbakeholdenhet» i vektleggingen av leiekontraktens prisdempende effekt.

Salg med leiekontrakten påheftet vil, som det fremgår av fremlagt uttalelser fra meklere, være klart prisreduserende. Som det fremgår, antar mekler [redacted] at markedsprisen uten leiekontrakten er omkring 6,5 MNOK. Dersom den selges med leieforholdet, antas markedsprisen å være 1,5-2 MNOK. Eiendomsmekler [redacted] anser leiekontrakten som «klart prisdempende», og at «ikke er veldig realistisk» å få solgt eiendommen med kontrakten påheftet. Realiteten er altså at et salg ikke er aktuelt så lenge kontrakten består. Når leiekontrakten er tidsbestemt vil altså utleier reelt sett være forhindret fra å selge eiendommen i overskuelig framtid, med mindre leiekontrakten sies opp. Dette kan ikke være en rimelig balansering av hensynet til leietaker og utleier.

[redacted] forventes å måtte få fast sykehjemsplass. Akkurat når det vil skje er vanskelig å si per nå, men det kan være kort tid til. I [redacted] kommune betaler beboerne, som nevnt, for langtidsopphold på sykehjem etter inntekt. Per tid er kostnaden 75 % av inntekt mellom 10 450 kroner og 1 G, og 85 % av inntekt som overskyter 1 G. Over 75 % av inntekten fra leieforholdet vil altså medgå til å betale for [redacted] sykehjemsplass. Betalingen må ses i sammenheng med hans eksisterende gjeldsbelastning. Betalingen for sykehjemsplass vil innebære at han vil få utfordringer med å betale gjelden sin. Dette anføres å være et vesentlig moment i urimelighetsvurderingen.

Når det gjelder leietakers forhold, tar [redacted] utgangspunkt i at oppsigelsen ikke vil føre til at leietaker blir bostedsløs. Leietaker har selv vist til andre leieobjekter som er ledige. Det påpekes også at det neppe kan være rimelig å kreve at leietaker skal kunne flytte innenfor et begrenset geografisk område. Leietaker har heller ikke dokumentert noen aktive forsøk på å finne et alternativt bosted.

Leien er ikke justert siden 2018. Utleier sendte, som nevnt, varsel om indeksregulering 10. mars 2025. At leien er lavere enn markedsleie kan derfor ikke få særlig betydning i rimelighetsvurderingen. At leien ikke er justert tidligere er for så vidt til en viss grad illustrerende for at [redacted] ikke makter å håndtere sine interesser under leieforholdet. Det er ikke bærekraftig at leieforholdet administreres av hans sønn som bor i en annen by, og en advokat.

Leietaker har som det fremgår, bodd i boligen siden februar 2018, og har slik sett en viss botid. Som nevnt, kunne imidlertid utleier krevd leietaker fraflyttet allerede i 2020. Botiden er også vesentlig lavere enn praksis hvor dette er momentet har fått særlig vekt, jf. eksempelvis LB-2017-26466 (47 år). Leietaker vil selvfølgelig også kunne kjøpe eiendommen til markedspris.

Hensynet til barna er selvfølgelig relevant, men de særlige forhold som skal gjelde to av leierens barn er ikke dokumenterte. Det er dermed ikke mulig å gjøre noen konkret vektning av dette hensynet. Leieren har imidlertid hatt god tid på å forberede barna på flyttingen – han har endatil fått tilbud om forlengelse av fristen for fraflytting fram til 31. august 2025. Denne tiden kunne han og kona brukt på å forberede barna på flyttingen, og slik redusere belastningen for dem. Det anføres også at familien ikke rammes hardere enn andre familier med barn som flytter – både fordi de ønsker det selv, eller fordi et leieforhold opphører. Som påpekt kunne utleier krevd at familien flyttet allerede i 2020. Risikoen for flytting ligger innebygd i leieforhold, og leietaker har akseptert denne risikoen ved inngåelse av leiekontrakten.

[REDACTED]

At familien ikke kan få bostøtte fra Husbanken eller startlån fra kommunen kan ikke være et moment av betydning. Dette er særlig gunstige ordninger, som det neppe kan gi leietaker et vern mot oppsigelse. Det er klart urimelig dersom utleier skulle ha risikoen for slike forhold på leietakers side. Utleier vil da i praksis være bundet til en leieavtale fram til leierens kone får 100 % stilling. En slik rettstilstand ville klart redusere tilbudet av utleieboliger, og gi en økning i husleie på gjenværende utleieboliger. Det samme gjelder leietakers anførsel om at det må tas hensyn til at de ikke disponerer bil.

Samlet sett anfører utleier at leietakers forhold ikke er særlig tungtveiende. [REDACTED] behov for oppsigelse av leieforholdet overstiger leietakers behov for å fortsette leieforholdet. Terskelen for å sette til side oppsigelsen som urimelig er ikke nådd.

I lovens tilfelle kreves avsagt fraværdom.

Saksbehandlingsgebyret, samt eventuelle forkynningskostnader, kreves dekket av leietaker, jf. forskrift om husleietvistutvalget § 18 fjerde setning.

4 PÅSTAND

Det nedlegges slik

P Å S T A N D :

1. Oppsigelsen 10. desember 2024 er gyldig.
2. [REDACTED] tilkjennes sakskostnader.

Klagen er inngitt digitalt over Husleietvistutvalgets nettsider.

Stavanger, 11.03.2025

[REDACTED]
Advokat