

TILSVAR TIL KLAGE I SAK 2025/1260

1. Innledning

1.1 Om saken

Spørsmålet i saken er om oppsigelse av leieforhold er gyldig. Klager mener at den er gyldig fordi leieavtalen ikke stenger for den og fordi den er rimelig. Innklagede mener at den er ugyldig, prinsipielt fordi den er i strid med leieavtalen og subsidiært fordi den er urimelig.

2. Sakens faktiske side

2.1. Om avtaleinngåelsen

I november 2017 ble det lagt ut en annonse om utleie av boligen i [REDACTED] på FINN (se vedlegg 1). Annonser var EiendomsMegler 1 Boligutleie ved [REDACTED]. Innklagede viste interesse for eiendommen ved melding av 13. november 2017. Innklagede ble dagen etterpå oppfordret til å gi mer informasjon om sin familie og innklagede selv. Oppfordringen ble besvart samme dag. (Det vises til vedlegg 2.)

Det ble deretter avtalt visning på fredag 17. november 2017. I forkant av visningen fikk innklagede overlevert et budskjema fra megler. Budskjemaet ble utfylt 16. november 2017 og oversendt dagen etterpå (se vedlegg 3). Som det fremgår av skjemaet, var det påkrevd bl.a. å gi et bindende leietilbud, å oppgi referanser og å legge ved kopi av budgivers legitimasjon. I skjemaet opplyste innklagede at han samtykket til at megleren kunne utføre kredittsjekk av innklagede og ektefelle. Jeg er ikke kjent med om kredittsjekk ble foretatt.

Den 27. november 2017 fikk innklagede tilsendt leieavtalen, som er utstedt av EiendomsMegler 1. Det understrekes her at innklagede ikke har hatt noen som helst innflytelse i utformingen av selve avtalen, verken når det gjelder form eller innhold.

Den 29. november 2017 ble avtalen signert av innklagede og kopi oversendt til megleren. Den 29. desember 2017 fikk innklagede tilsendt kopi av avtalen signert av alle parter, dvs. av undertegnede, [REDACTED] og [REDACTED]. Denne avtalen har klager sendt som vedlegg til klagen hans, og det er da ikke nødvendig at denne legges ved dette tilsvaret.

Jeg gjengir hendelsesforløpet rundt avtaleinngåelsen så detaljert som mulig for at Husleietvistutvalget skal kunne bygge på riktig faktagrunnlag ved vektlegging av selve avtalen. Jeg nøyer meg med å påpeke at EiendomsMegler 1 Boligutleie er en profesjonell aktør og at [REDACTED] er jurist og var advokat og partner i [REDACTED] Advokatfirma fra 2005 til 2014 (se vedlegg 4). Det er ikke anført eller dokumentert at [REDACTED] på inngåelsestidspunktet var syk. Mitt syn er dermed at han var i stand til å vurdere avtalens rettsvirkninger nøye og eventuelt be om en reformulering av ordlyden før avtalen ble signert.

2.2. Om oppsigelsen

Klager sendte oppsigelse av leieforholdet i brev datert 10. desember 2024. Oppsigelsen ble mottatt 13. desember 2024 per ordinær post. Oppsigelsen er begrunnet i planlagt eiendomssalg

uten leietaker. Husleietvistutvalget har allerede fått fremlagt oppsigelsesbrevet. Vedlagt dette brevet fulgte et notat fra klagers sønn, [REDACTED] (se vedlegg 5).

2.3. Om bestridelsen og den videre dialogen

Innklagede protesterte rettidig mot oppsigelsen ved e-post av 23. desember 2024 (se vedlegg 6). Jeg vil bemerke at klagers advokat har lagt den nevnte bestridelsen ved sin klage, men at følgende setninger i avsnitt 7 er sladdet:

«Vi krever ikke å bli boende her på ubestemt tid, men bare frem til at vi er i stand til å kjøpe egen bolig. Dersom dere er enige i å trekke oppsigelsen, er vi villige til å betale kr 20 000 i måneden istedenfor kr 18 000 som nå».

Husleietvistutvalget må ta stilling til hva som kan ha vært hensikten med å sladde disse setningene. Min vurdering er at dette er gjort for å legge skjul på at jeg har vært åpen for en minnelig løsning fra første stund.

I etterkant av bestridelsen er det kommet utfyllende forklaringer fra begge parter. Forklaringene går frem av e-poster datert 15. januar, 19. januar, 27. januar og 30. januar 2025. (Det vises til vedlegg 6.) I hovedtrekk fastholdt klager på at oppsigelsen var gyldig og innklagede på at den var ugyldig.

Den 7. februar 2025 sendte motparten søksmålsvarsel til undertegnede. Varselet er allerede vedlagt klagen. Den 14. februar 2025 innga innklagede tilsvaret til e-postadresse [REDACTED].com (se vedlegg 7 og 8), etterfulgt av en tilleggsmerknad (se vedlegg 9). Verken tilsvaret eller tilleggsmerknaden er så mye som nevnt i klagen.

I tilsvaret og tilleggsmerknaden har undertegnede begrunnet hvorfor jeg mener at oppsigelsen er ugyldig, både i lys av avtalen og av husleieloven.

Den 11. mars 2025 innga motparten klage til Husleietvistutvalget. Klagen ble forkynt undertegnede 7. april 2025. Både bekreftelse på mottatt klage og tilsvaret er sendt rettidig til Husleietvistutvalget.

3. Sakens rettslige side

3.1. Leieavtalen

Husleierett er en spesiell del av alminnelig avtalerett. Dette følger implisitt av husleieloven (husll.) § 1-1 første ledd og av lovens navn, som er Lov om husleieavtaler. Dette er videre fastslått i juridisk teori, se f.eks. Bragdo-Ellenes og Pærelus, *Husleieavtaler* (2023) på s. 29. Det sentrale rettsgrunnlaget i ethvert leieforhold vil derfor være selve leieavtalen, med den begrensning om at det ikke kan avtales vilkår som er mindre gunstige for leier enn dem som er fastsatt i loven, jf. husll. § 1-2 første ledd.

Av leieavtalen datert 29. november 2017 på s. 1 går det frem at leieperioden er fra 1. februar 2018 til 31. januar 2020. Det følger imidlertid av husll. § 9-3 første ledd at det ikke er adgang til å inngå tidsbestemte leieavtaler for bolig for kortere tid enn tre år, med noen unntak, jf. samme bestemmelses bokstaver a og b. Disse unntakene er ikke gjort gjeldende av utleier. Da leieperioden er fastsatt i strid med lovens § 9-3 første ledd, er leieavtalen å anse som

tidsubestemt, jf. § 9-3 tredje ledd. Dette er ikke bestridt av motparten, selv om han har vist til lovens § 9-2 tredje ledd.

Videre pålegger leieavtalen eieren til å overføre alle rettigheter og forpliktelser etter avtalen til ny eier ved salg (se avtalens siste avsnitt på s. 5). Bestemmelsen har følgende ordlyd:

«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».

Motparten mener at denne bestemmelse ikke avskjærer oppsigelse begrunnet i salg. Motparten mener at bestemmelsen skal kun gjelde i «leieperioden» og at den ikke kommer til anvendelse i denne saken, ettersom leieforholdet er oppsagt. Motparten finner støtte til dette standpunktet i at oppsigelsesadgang på s. 2 ikke er begrenset av salg. For øvrig vises det til motpartens argumentasjon:

«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 for 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».

Her leses bestemmelsen i lys av husll. I loven er det imidlertid ingen preceptorisk regel for fastlegging av utleiers plikter. Loven er kun ufravikelig der det er tale om å verne om leier, jf. § 1-2. Det er derfor feil rettsanvendelse å gjøre gjeldende at bestemmelsen skal tolkes med grunnlag i loven. Når det gjelder selve argumentasjonen, består denne av en rekke påstand uten logisk sammenheng og uten forankring i selve bestemmelse. Den kan da etter mitt syn ikke tillegges vekt. Slik jeg ser det, må den tvert imot anses som et forsøk på å lede oppmerksomheten bort fra selve innholdet i bestemmelsen.

Jeg mener at bestemmelsen må klargjøres ved å ta utgangspunkt i en naturlig språklig forståelse av ordlyden¹.

Bestemmelsen fastslår at salg av eiendommen *ikke skal* ha noen innvirkning i de rettighetene og forpliktelsene nedfelt i kontrakten. Bestemmelsen presiserer videre at rettighetene og forpliktelsene *skal* gå over til den nye eieren ved salg. Kan da salg i seg selv være en gyldig grunn for å si opp kontrakten (det vil si for å gå fra kontraktens bestemmelser og vilkår), når det er uttrykkelig regulert at salg ikke skal ha noen innvirkning i samme bestemmelser og vilkår? Jeg mener at dette spørsmålet må åpenbart besvares benektende. At dette ikke uttrykkelig kommer frem under *Oppsigelse* på s. 2 kan ikke anses å ha selvstendig vekt. Det vises omvendt til at selve bestemmelsen ikke er uttrykkelig begrenset av en eventuell oppsigelse.

¹ Jeg finner støtte til dette i f.eks. Woxholt, *Avtalerett* (2024) på s 442: «I dag er det enighet om at målet ved avtaletolkning må være å fastsette kontraktens innhold med grunnlag i det som er sagt eller skrevet, når ordene forstås etter riktig og vedtatt språkbruk – såkalt *objektiv tolkningsteori*. Dette må ses i sammenheng med at det er ordenes vanlige meningsinnhold som gjenspeiler både *partenes vilje* og deres *berettigede forventninger* om hvordan avtalen skal forstås, jf. *forventningsprinsippet* i norsk rett. En objektiv tolkning understøttes også av hensynet til *klarhet og forutberegnelighet*».

Spørsmålet er da om bestemmelsen kun skal gjelde frem til 31. mars 2025 (som er fristen i oppsigelsen signert av utleier) eller så lenge leieforholdet varer ved. Det er ubestridt at leieavtalen er tidsbestemt. Det er videre på det rene at motpartens oppsigelse har ingen virkning, så lenge ikke dette er rettskraftig avgjort. Det vises i den forbindelse til at undertegnede har fortsatt å betale leie etter 31. mars 2025 (se vedlegg 10). Det vises videre til varsel om indeksregulering av leie med virkning fra og med 1. mai 2025 (se vedlegg 11). Leieperioden har da per i dag ingen sluttdato.

Motparten fremholder at det at leieperioden var bestemt må tillegges vekt i lys av Rt. 1963 s. 179. For det første må det påpekes at avgjørelsen gjelder leieforhold mellom to næringsdrivende og at leieobjektene var lokaler. Rettsreglene er altså vesensforskjellige fra dem som regulerer leie av bolig mellom fysiske personer. Videre er de uttalelser det vises til knyttet til dagligdende husleieloven § 10, som regulerer at en tidsbestemt avtale skal bli tidsubestemt etter utløpet av leieperioden ved tålt bruk, jf. nåværende § 9-2. Imidlertid er i denne sak leieperioden blitt tidsubestemt automatisk i henhold til § 9-3 tredje ledd. Høyesteretts uttalelser knytter seg til et annet rettsforhold enn det som gjelder i denne saken. (Det finnes for øvrig ingen bestemmelse som tilsvarer husll. § 9-3 tredje ledd i gammel husleielov). Dommen må da anses å være irrelevant. Den er under enhver omstendighet kun av rettshistorisk interesse, da den ikke er fulgt opp, verken i rettspraksis eller i Husleietvistutvalgets avgjørelser.

Dersom Husleietvistutvalget skulle anse kontraktsbestemmelsen å være uklar, gjør undertegnede uklarhetsregelen i avtaleretten gjeldende. Denne regelen fastslår at man skal tolke kontrakten til ugunst for den som har forfattet det omstridte vilkår eller som har ønsket å gjøre det til en del av kontrakten. Undertegnede har ikke deltatt i eller er blitt spurt om utformingen av kontrakten, som det allerede er nevnt. Bestemmelsen må da anses å ha vært forfattet eller i det minste ønsket av utleier.

3.1.1. Er det adgang til å sette avtalen til side etter avtaleloven (avtl.) § 36?

I norsk rett gjelder prinsippet om at avtaler skal holdes. Det er kun i spesielle tilfeller at de kan settes til side eller endres, og da særlig der avtalen ville virke urimelig ut fra avtalens innhold, parternes stilling, forholdene ved avtalens inngåelse, senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig, jf. avtaleloven § 36. Man skal altså ta utgangspunkt i hele avtalen sett under ett ved vurdering av om den er urimelig, og ikke i isolerte vilkår og bestemmelser.

Av både forarbeider og høyesterettspraksis går det frem at avtaleloven § 36 rammer kun de helt klare urimeligheter og at terskelen for lemping er høy, se f.eks. HR-2012-1938-A og videre HR-2013-1120-A, hvor det er uttalt:

«Etter avtaleloven § 36 kan en avtale settes til side dersom det vil være urimelig å gjøre den gjeldende. Hva som skal til for at en avtale skal kunne settes til side, er avklart ved en rekke saker for Høyesterett, som jeg ikke finner grunn til å referere til. Gjennomgående understrekes det klare utgangspunkt at avtaler skal holdes, og det er klart dekkende å si at det er tale om en heller snever unntaksbestemmelse».

At bestemmelsen i avtalens s. 5 avskjærer oppsigelse begrunnet i eiendomssalg er etter min oppfatning ikke ensbetydende med at avtalen er urimelig. Det påpekes at avtalen fastslår at utleiers alminnelige oppsigelsesfrist er 3 måneder, at det er adgang til å justere leieprisen i takt med KPI, at denne er faktisk justert med virkning fra 1. mai 2025 og at utleiers plikter ikke er uforholdsmessige. Det påpekes videre at oppsigelsesadgang nedfelt i husll. § 9-5 andre ledd er i behold. Det er da ikke grunnlag til å sette avtalen til side etter avtaleloven § 36.

3.2. Husleieloven § 9-8 andre ledd

Hvis Husleietvistutvalget kommer frem til at leieavtalen ikke avskjærer oppsigelse grunnet salg, må det tas stilling til om oppsigelsen er rimelig, jf. husll. § 9-8 andre ledd første og andre punkt. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

«Retten skal prøve om oppsigelsen er lovlig, og om den eventuelt skal settes til side. Oppsigelsen skal settes til side dersom retten ut fra en vurdering av begge parter forhold finner at den vil virke urimelig».

Bestemmelsen er kommentert slik i Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 201:

«Regelen legger opp til en bred avveining av partenes motstridende interesser. Leierens behov for fortsatt å beholde leieretten til husrommet, må veies opp mot utleierens behov for annen bruk. Denne avveiningen må foretas på grunnlag av forholdene slik de er på domstidspunktet».

Det er uomtvistet at salg er en lovlig oppsigelsesgrunn. I denne saken er spørsmålet derfor hvorvidt oppsigelsen er rimelig.

3.2.1. Hvem er den reelle utleieren?

Motparten har gjort gjeldende at [REDACTED] er syk og har gjeld. Undertegnede fremholder imidlertid at den reelle utleieren fra og med 30. november 2024 er [REDACTED]. Det vises til at alle henvendelser fra samme dato (unntatt selve oppsigelsesbrevet, som er signert av [REDACTED]) er sendt av [REDACTED] (se vedlegg 12). Det vises videre til at i klageskjema for Husleietvistutvalget er e-posten til utleier oppgitt som [REDACTED] og mobilnummeret, som [REDACTED]. Både e-postadressen og telefonnummeret tilhører [REDACTED]. I klagen kommer det også frem at sistnevnte ivaretar i det vesentlige farens interesser etter fullmakt.

Det er opplyst at [REDACTED] bor i Oslo. Motpartens advokat fremhever at det er «utenkelig» at han skulle overta leiekontrakten. Det er ikke anført noen konkret begrunnelse for dette.

Jeg viser imidlertid til min dialog med [REDACTED], som gjelder utbedringer i boligen (se vedlegg 13). Det fremheves at [REDACTED] besvarte min henvendelse av 2. april 2025 omgående, at jeg fikk tilsendt etterspurt tørketrommel 10. april 2025 og at maling av huset ble påbegynt i uke 16. [REDACTED] forutsettes å være kjent med håndverkere, byggmestere osv. i området. Etter mitt syn er det ingen praktisk grunn som utelukker at [REDACTED] kan overta funksjonen som utleier. Jeg forstår det slik at han ikke ønsker det, men hans ønske må veies opp mot vårt behov for å fortsette å leie huset. Det gjøres gjeldende at han uansett ikke står bundet til avtalen, all den tid det er adgang til å selge eiendommen.

Det anføres videre at [REDACTED] er avdelingsdirektor i [REDACTED]. Husleietvistutvalget må ta stilling til dette i en eventuell vektning av interesser.

3.2.2. Nærmere om oppsigelsesgrunnen

Oppsigelsen var og er fortsatt begrunnet i salg av eiendom, og ikke i at [REDACTED] er ute av stand til å ivareta forpliktelsene sine grunnet sykdom. Det sistnevnte forholdet er anført som et vektingsmoment, ikke som selve grunnen for oppsigelsen (verken i søksmålsvarselet eller i klagen for utvalget). Oppsigelsesgrunnen er altså av økonomisk art.

Det er opplyst at motparten ville tape mellom 4,5 og 5 millioner kroner dersom huset skulle måtte legges ut for salg med leietakere, som det fremgår av e-posten datert 17. februar 2025 vedlagt klagen. Jeg finner ikke grunn til å betvile dette. Undertegnede har imidlertid forsøkt å løse tvisten i minnelighet ved å tilby oss å flytte ut mot en kompensasjon som er mye lavere enn 4,5 millioner (se tilsvar datert 14. februar 2025). Det kan ikke ses at motparten har kommentert tilbudet.

Det er videre opplyst at [REDACTED] har gjeld på 3 millioner kroner. Advokaten har lagt ved skjermbilder som dokumentasjon for gjelden. Med utgangspunkt i at bestridelsen er sladdet og i at tilsvaret av 14. februar 2025 ikke er nevnt i klagen, kan jeg ikke se at man kan stole på at all relevant dokumentasjon er fremlagt. Jeg mener under enhver omstendighet at en vurdering av motpartens økonomiske stilling kan kun skje ved å ta utgangspunkt i utfylt, fullstendig skattemelding for 2025, evt. skatteoppgjør for 2024 og oversikter (med saldo) over alle kontoer.

Jeg vil uansett bemerke at eiendommen som [REDACTED] bodde i ([REDACTED]) har vært tom siden han ble syk, og at håndverkere går inn og ut omtrent hver eneste dag. Det må etter mitt syn stilles spørsmål ved hvorfor skal nettopp [REDACTED] måtte legges ut for salg nå og ikke [REDACTED]. (Se for øvrig vedlegg 14 og 15.) Undertegnede er ikke kjent med om motparten har andre faste eiendommer.

Motparten fremholder i klagen at det at [REDACTED] ikke har justert leien tidligere er illustrerende for at han ikke makter å håndtere sine interesser under leieforholdet. Til dette bemerkes at det er anført at [REDACTED] ble syk i 2023. Leieforholdet startet imidlertid i februar 2018. Utleier hadde da anledning til å justere leien i 2019, 2020, 2021 og 2022. At dette ikke er gjort i sistnevnte tidsrom tilsier at det ikke er sykdom som er grunnen for manglende justering. Det er på det rene at det ikke er foretatt leiejusteringer før 10. mars 2025. For dette tidspunktet har utleier heller ikke gjennomført noen form for pliktig vedlikehold.

Grunnen for oppsigelsen er altså å maksimere gevinst ved salg. Grunnen er ikke i seg selv ulovlig, men er omtalt som svak i forarbeidene, se merknadene til § 9-5 andre ledd bokstav d i NOU 1993:4 s. 168:

«I mange tilfelle kan utleieren tenkes å oppnå en høyere fortjeneste enn for dersom han får frigjort husrommet. Det kan for eksempel tenkes at det er mulig å selge eiendommen for en høyere pris dersom husrommet frigjøres. Slike hensyn må tillegges en viss vekt i interesseavveiningen, men her er det grunn til å vise tilbakeholdenhet»².

Det er dokumentert at [REDACTED] bor på et sykehjem og har helsemessige utfordringer. Da dette ikke er grunnen for oppsigelsen og avtalen må anses å ha gått over til [REDACTED], finner jeg ikke grunn til å utdype forholdet.

3.2.3. Sosiale og helsemessige forhold hos innklagede

² I *Husleieavtaler* (2023) er dette kommentert slik: «At utleier ønsker å selge husrommet og vil kunne oppnå høyere vederlag dersom leieforholdet avsluttes for salg finner sted, vil også være et relevant moment, men det vil ikke være særlig tungtveiende».

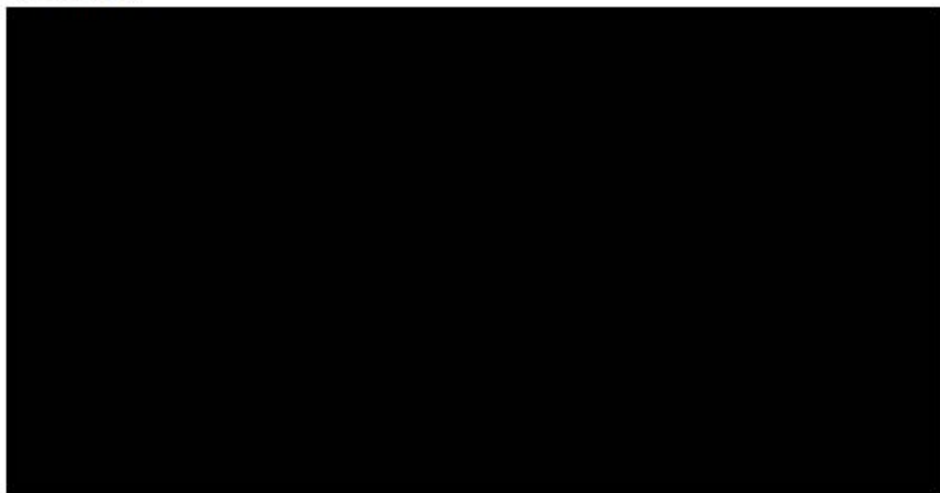
Jeg har anført at oppsigelsen er subsidiært ugyldig fordi den er urimelig. Innledningsvis fremholdes at motparten var kjent for avtaleinngåelsen med at et eventuelt leieforhold med undertegnede ville involvere småbarn. Videre vises det til at undertegnede har bodd i samme bolig med barn og ektefelle i mer enn 7 år. Dette må anses som en lang periode, sett i lys av at hovedregelen er at boliger blir leid ut for begrensede perioder (høyst 3 år).

For en oppsummering om situasjonen vår, vises det til følgende avsnitt i bestridelsen av 23. desember 2024:

«Vi har fem barn under 18 år. Den minste går på barnehagen. Siden vi kom til Norge i 2011, har vi klart å unngå at barna måtte bytte barnehage eller skole grunnet flytting. Dette er fortsatt viktig for alle, men spesielt for to av dem, som har helsemessige utfordringer som kan forverres ved uønskede, plutselige forandringer.

Jeg har en fast 100 prosent stilling som [REDACTED], og min kone har en 50 prosent vikariat som [REDACTED]. Grunnet inntekten vår har vi ikke rett til bostøtte fra Husbanken. Vi har heller ikke rett til startlån, da kommunen krever at både jeg og min kone skal ha faste 100 prosent stillinger. Dette gjør at vår nåværende situasjon når det gjelder bolig er særlig sårbar. I den forbindelse må vi vise til at vi ikke har bil, slik at en eventuell flytting vil være knyttet til ytterligere kostnader, samt til at annonserte boliger som hovedregel leies ut for bestemt tid. Dette betyr i praksis at dersom vi skulle flytte ut fra [REDACTED] nå, vil vi måtte flytte ut fra den nye boligen igjen etter høyst tre år».

Den eneste endringen som har skjedd i saksforholdet er at min kone har nå en 100 prosent vikariat fra 2. januar 2025 til 31. juli 2025 (se vedlegg 16). Det er usikkert om kontrakten vil bli forlenget.



Leien vi betaler per i dag utgjør 22 920 kroner, mens den billigste leieboligen med minst 4 soverom i området har en pris på 35 000 kroner. Videre har vi som nevnt ikke bil. I denne saken vil flytting altså medføre betydelige ulemper og kostnader for oss, samt en opprivning fra miljøet, se NOU 1993:4 s. 168 og Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 102.

Motparten viser korrekt til at terskelen for å sette en oppsigelse til side som urimelig er høy, men de avgjørelser han viser til (HTU-2024-4847 og HTU-2024-6150) gjaldt oppsigelse begrunnet med at utleier selv skulle bruke boligen. I slike tilfeller har utleier et sterkere vern enn der hvor oppsigelse begrunnes med salg.

Av avgjørelser der utvalget satte til side oppsigelse av en tidsubestemt leiekontrakt grunnet salg kan HTU-2022-3868 nevnes. Her ble leietakers dårlige helse og økonomi ansett å veie tyngre enn formålet om å maksimere gevinst ved salg i rimelighetsvurderingen.

Det må imidlertid bemerkes at forvaltningspraksis har kun rettskildemessig verdi dersom den er fast og konsistent, se f.eks. HR-2016-2017-A. Det kan ikke ses at utvalget har utviklet en fast praksis som kan være dekkende for foreliggende saksforhold.

3.2.3.1. Hensynet til barnas beste

Ved handlinger og avgjørelser som berører barn, skal barnets beste være et grunnleggende hensyn. Grunnloven § 104 andre ledd. Bestemmelsen er forpliktende for bl.a. offentlig forvaltning.

Det er på det rene at en eventuell oppsigelse vil berøre barn. Spørsmålet er hva som skal anses som barnas beste i denne saken.

FNs barnekomite har utarbeidet en liste over relevante momenter for fastlegging av barnas beste³. Listen er ikke uttømmende. Momentene er følgende:

- Barnets synspunkter
- Barns identitet
- Bevaring av familiemiljøet og opprettholdelse av relasjoner
- Omsorg, beskyttelse og sikkerhet
- Sårbarhetssituasjonen
- Barnets rett til helse
- Barnets rett til utdanning.

Jeg kan bekrefte at mine barn ønsker å fortsette å bo i samme hus, slik at de kan opprettholde forhold til venner og lærere. De er videre i en sårbarhetssituasjon, ved at de har minoritetsbakgrunn samt helseutfordringer. De har derfor et sterkt behov for stabile rammer. Å bli kastet ut av huset vil bli traumatiserende. Det samme vil være det å skulle måtte flytte fra en eventuell ny bolig igjen senest etter tre år.

Barnets beste er i dette tilfelle utvilsomt å bli boende i samme hus.

I Grunnloven § 104 andre ledd kommer det frem at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn. Dette betyr at barnets beste ikke kan vurderes på samme nivå som alle andre hensyn. Derfor må Husleietvistutvalget merke seg at det skal gode grunner til for at andre hensyn går foran.

3.3. Konklusjon

³ https://www.regjeringen.no/contentassets/1376fac2fe2a427389f94b52acdefc/crc_c_gc_14_eng_nor.pdf

Oppsigelsen er ugyldig, prinsipielt fordi den er i strid med leieavtalen og subsidiært fordi den er urimelig.

4. Oppsummering

Jeg har fra starten vist forståelse for motpartens situasjon og skjønner at både [redacted] og [redacted] har et sterkt ønske om å selge huset. Jeg mener at den klare hovedregelen er at alle må ha rett til å disponere fritt over egen eiendom. Samtidig er det her inngått en avtale som på den ene siden sikrer motparten rettigheter i form av bl.a. faste inntekter og innvendig vedlikehold av boligen, men også er forbundet med plikter. Jeg forstår at det ville vært gunstigst (ikke bare for motparten, men også for alle andre utleiere) å ha løpende leieavtaler så lenge de gir fortjenester og å kunne si dem opp så snart de medførte økonomiske ulemper, f.eks. fordi salg ville vært gunstigere eller fordi leiesummen blir lav, selv om den justeres i takt med KPI. Det er for å motvirke slike tilstander at husleieloven er blitt til.

Jeg har prøvd å få forståelse for at det å være en kasseball fra en utleier til den andre er en stor belastning for en barnefamilie. Fra første stund forsikret jeg at vårt hensyn ikke er å bli boende i eiendommen på ubestemt tid, men kun frem til at vi er i stand til å få startlån. Jeg har informert motparten om at dette vil først kunne skje når min kone har fått seg fast 100 prosent jobb. Vi kan ikke godta noen utflytningsfrist, fordi vi vet ikke når hun vil få en slik ansettelse (det kan være om 1 måned, om 1 år eller senere). Uansett vil vi fortsette å søke aktivt om startlån.

Jeg har videre gitt uttrykk for at vi ville godta at leien ble økt. Da jeg innså at dette ikke ville godtas, tilbød jeg meg til å flytte ut mot en kompensasjon. Jeg har med andre ord gjort mitt ytterste for å løse saken utenomrettslig. Jeg forstår uansett at de taper adskillig mye penger ved å la oss bli boende. Dette kan imidlertid ikke være et avgjørende moment ved løsning av tvisten.

Jeg mener at de grunnene jeg har anført for å bestride oppsigelsen er vektige. Mitt syn er videre at bestridelsen ikke gjelder bare oss, men også alle som er i samme eller lignende situasjon som oss. Leierne er i de aller fleste tilfeller den svake parten. Det er derfor avgjørende at Husleietvistutvalget vurderer saken i lys av selve avtalen og av lovgivers motiver, slik de er kommet til uttrykk i NOU 1993:4 s. 12:

«Skal leie bli en fullverdig tilknytningsform til bolig på linje med eierformer, er det en forutsetning at leieren sikres en grunnleggende trygghet i bosituasjonen. Med den sentrale velferdsmessige betydning boligen har som ramme om et hjem, som base for fritids- og yrkesliv og som det faste holdepunkt i barns oppvekst, kan ikke de rent økonomiske betraktninger råde grunnen alene. Etter utvalgets oppfatning bør det derfor stilles visse minimumskrav til leierens kontraktsrettslige vern, og det selv om enkelte eiere av den grunn vil velge å bruke eiendommen på annen måte framfor å inngå leieavtaler».

5. Påstand

1. Oppsigelse datert 10. desember 2024 kjennes ugyldig.
2. Motparten bærer innklagedes sakskostnader.

[redacted]

Vedlegg:

1. Leieannonse
2. Dialog med eiendomsmegler
3. Budskjema
4. Utdrag fra LinkedIn ([REDACTED])
5. Notat vedlagt oppsigelsen
6. Bestridelse og etterfølgende dialog
7. Kvittering på utsendt tilsva
8. Tilsva 14.02.25
9. Tilleggsmerknad 17.02.25
10. Kvittering på betalt leie for april 2025
11. Varsel om leieøkning
12. Dialog for oppsigelsen
13. Dialog angående utbedringer
14. Grunnbok for [REDACTED]
15. Grunnbok for [REDACTED]
16. Arbeidsavtale med [REDACTED] barnehage
17. Skattemeldinger for 2024
18. Avslag fra Husbanken og klage