

HUSLEIETVISTUTVALGET

VEDTAK

Dato	17. juli 2025
Saksnummer:	2025/1260
Utvalgets sammensetning:	Saksleder Frida Kulleseid og utvalgsmedlemmene Even Komnæs og Stine Sofie Frøystad Farstad
Klager:	[REDACTED] (utleier)
Prosessfullmektig for klager:	[REDACTED] Advokatfirma AS v/ [REDACTED]
Innklaget:	[REDACTED] (leietaker)
Leieobjektets adresse:	[REDACTED]
Saken gjelder:	Utleiers krav om oppsigelse.
Resultat:	Utleier har fått medhold.

1. Innledning

Sakens bakgrunn

Saken gjelder utleiers krav om oppsigelse.

Bakgrunnen for saken er leieforholdet i [REDACTED].

Saksgang

Utleier klaget inn saken for Husleietvistutvalget ved klage av 11. mars 2025. Leietaker sendte inn tilsvaret den 25. april 2025. Begge parter har sendt inn flere uttalelser i saken.

Partene har ikke meklet saken i Husleietvistutvalget. Husleietvistutvalget avgjør saken på grunnlag av opplysningene som har kommet inn, jf. forskrift om Husleietvistutvalget (HTU-forskriften) § 12 tredje ledd.

Det ble gjennomført sakslederbytte 7. juli 2025.

2. Partenes påstander og påstandsgrunnlag

Utleier har i hovedsak gjort gjeldende:

Utleier krever oppsigelse av leieforholdet. Oppsigelsen er begrunnet i at boligen skal selges, og det er sikker rett at salg er en saklig grunn for oppsigelse.

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.

Utleier gjør gjeldende at kontrakten ikke stenger for oppsigelse som følge av salg. Bestemmelsen er begrenset til leieperioden, og oppstiller krav til utleier ved kreditorskifte. Oppsigelse før salg er ikke et kreditorskifte, og bestemmelsen omhandler ikke oppsigelse i det hele tatt.

Utleier anfører at oppsigelsen ikke er urimelig. Utleier har alvorlige helseutfordringer og innebærer en klar reduksjon i hans evne til å håndtere leieforholdet på en god måte. Helseutfordringene har også medført at utleier har pådratt seg gjeld, og det er ønskelig å redusere gjeldsbelastningen mest mulig ved salg av utleie-eiendommen. Salg med leiekontrakten påheftet vil være klart prisreduserende, og eiendomsmegler har uttalt at det ikke er veldig realistisk å få solgt eiendommen med kontrakten påheftet. Samlet sett anfører utleier at leietakers forhold ikke er særlig tungtveiende. Utleiers behov for oppsigelse av leieforholdet overstiger leietakers behov for å fortsette leieforholdet. Terskelen for å sette til side oppsigelsen som urimelig er ikke nådd.

[REDACTED] har ikke overtatt som utleier av eiendommen. Han er ikke eier, og opptre på vegne av sin far [REDACTED] etter fullmakt.

For en mer utfyllende framstilling av påstandsgrunnlaget viser Husleietvistutvalget til klagen og utleiers senere prosesskriv.

Utleier har nedlagt slik

påstand:

1. Oppsigelsen er gyldig, og leietaker pålegges å flytte fra boligen innen 31. mars 2025
2. Leietaker må betale saksbehandlingsgebyret samt eventuell forkynningsomkostning.

Leietaker har i hovedsak gjort gjeldende:

Leietaker mener at oppsigelsen er ugyldig, prinsipalt fordi den er i strid med leieavtalen og subsidiært fordi den er urimelig.

Leieavtalen pålegger eier å overføre alle rettigheter og forpliktelser etter avtalen til ny eier ved salg. Bestemmelsen i leiekontrakten fastslår at salg av eiendommen ikke skal ha innvirkning på rettighetene og forpliktelsene nedfelt i kontrakten, og at disse skal gå over til ny eier ved salg. Det er da en naturlig følge av dette at salg i seg selv ikke er en gyldig oppsigelsesgrunn.

Oppsigelsen er urimelig. Salg er omtalt som en mild oppsigelsesgrunn i forarbeidene til husleieloven, og blant annet hensynet til barnets beste vil klart veie tyngre enn formålet om å maksimere gevinst ved salg. Leietaker har bodd i boligen i mer enn syv år, sammen med sin ektefelle og barn. To av døtrene er syke, og har et sterkt behov for stabilitet og for å opprettholde tilknytning til venner og lærere. Husleien utgjør kr 22 920, mens den billigste leieboligen med minst 4 soverom i området har en pris på 35 000 kroner. Leietaker har ikke bil, og flytting vil medføre betydelige ulemper og kostnader, samt en oppriving fra miljøet.

██████████ er ikke lenger i stand til å oppfylle forpliktelsene sine som utleier. Han er da ikke lenger part i leieforholdet. Prosessfullmektigens opptreden på vegne av ham er kun proforma. Det er ██████████ som har overtatt både forpliktelsene og rettighetene senest fra 30. november 2024, selv om han rent formelt ikke eier eiendommen.

For en mer utfyllende framstilling av påstandsgrunnlaget viser Husleietvistutvalget til tilsvaret og leietakers senere prosesskriv.

Leietaker har nedlagt slik

påstand:

1. *Leietaker frifinnes fra utleiers krav.*

3. Husleietvistutvalgets vurderinger

Generelt

Leieforholdet reguleres av husleieloven og leieavtalen mellom partene.

Utvalget har lest og vurdert alle saksdokumenter, men vil kun vise til det som har hatt betydning for å begrunne vedtaket.

Oppsigelse

Kravets rettslige utgangspunkt

For at utleiers oppsigelse skal være lovlig, kreves det at oppsigelsen er saklig begrunnet, jf. husleielovens § 9-5. Leieavtalen kan blant annet sies opp dersom det foreligger annen saklig grunn til å si opp leieavtalen, jf. husleieloven § 9-5 andre ledd bokstav d.

Etter husleielovens § 9-8 andre ledd, skal oppsigelsen settes til side dersom utvalget, etter en konkret vurdering av begge parter forhold, finner at den vil virke urimelig. Utvalget kan allikevel ikke sette oppsigelsen til side dersom oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. § 9-9 første ledd andre setning.

Husleietvistutvalget vil i det følgende ta stilling til om oppsigelsen er saklig begrunnet jf. § 9-5, eller om oppsigelsen skal settes til side som urimelig jf. § 9-8 andre ledd.

Stenger leiekontrakten for oppsigelse på grunn av salg?

Leietaker anfører at en bestemmelse i leiekontrakten medfører at salg av boligen ikke er en gyldig oppsigelsesgrunn. Utleier bestrider dette, og anfører at bestemmelsen kun omhandler kreditørskifte i leieperioden, og ikke oppsigelse.

På leiekontraktens siste side, under overskriften «om kontrakten», står det følgende i andre avsnitt:

«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.»

Husleietvistutvalget vurderer at bestemmelsen tar sikte på å omfatte tilfeller hvor utleier gjennomfører salg eller annen overføring av boligen i tiden hvor leieforholdet pågår, uten at leieforholdet sies opp. Utvalget kan ikke se at det kan utledes av en naturlig språklig forståelse av kontrakten at bestemmelsen innebærer at salg ikke utgjør en saklig oppsigelsesgrunn. Dersom leieforholdet sies opp, og utleier i etterkant av leieforholdets avslutning, vil ikke salget gjennomføres i «leieperioden».

Leietakers anførsel fører ikke frem.

Lovlighetsvurdering

Oppsigelsen er begrunnet med at boligen skal selges.

Begrunnelsen om salg av boligen utgjør utvilsomt en bestemt og akseptabel grunn som gir grunnlag for oppsigelsen, jf. husleieloven § 9-5 andre ledd bokstav d. Utvalget mener det er sannsynliggjort at boligen skal selges, og viser blant annet til e-post fra utleiers eiendomsmegler.

Oppsigelsen er dermed lovlig, jf. husleieloven § 9-5 bokstav d.

Husleietvistutvalget bemerker at leietaker har anført at utleiers sønn, [REDACTED], må regnes for utleier i leieforholdet. Utleier bestrider dette.

Husleietvistutvalget kan ikke se at utleiers sønn eller andre har overtatt som utleier i leieforholdet. Utleiers formelle rolle som utleier endres ikke av at utleier bistås av en fullmektig, forvalter e.l. i overholdelsen av forpliktelser etter leieavtalen. Det er ikke holdpunkter for at utleier rent faktisk har overført leiekontrakten fra seg selv til sin sønn.

Leietakers anførsel fører ikke frem.

Urimelighetsvurdering

Utvalget går videre over til å vurdere om oppsigelsen skal settes til side som urimelig.

Etter husleielovens § 9-8 annet ledd, skal oppsigelsen settes til side, dersom utvalget etter en konkret vurdering av begge parter forhold, finner at den vil virke urimelig. I vurderingen skal det foretas en vid avveining av partenes interesser, der leierens ønsker om å fortsette leieforholdet må veies opp mot utleierens ønsker om å bruke boligen på en annen måte, jf. Ot. Prp. Nr.82 (1997-1998) s. 102.

I henhold til nevnte forarbeider skal det alltid vektlegges om oppsigelsen vil medføre at leieren blir bostedsløs, og situasjonen på boligmarkedet vil få innflytelse på rettens vurdering. Videre skal det vektlegges om flyttingen vil medføre en personlig belastning, og om oppsigelsen vil få konsekvenser for familiemedlemmer.

Husleietvistutvalget vurderer først forhold på utleiers side.

Utleiers oppsigelse er begrunnet med at boligen skal selges. Salgsbeslutningen er nærmere begrunnet i utleiers svekkede helse og økonomiske utfordringer. Utleier anfører at hans høye alder og svekkede helse gjør at han ikke er i stand til å ivareta sine forpliktelser som utleier. Det må regnes som en viktig grunn for å ønske å avslutte leieforholdet. Utvalget viser til at utleier i saken for HTU er representert ved prosessfullmektig, og at utleiers sønn har opptrådt som fullmektig på utleiers vegne i flere tilfeller.

Ønsket om å si opp leieforholdet i forkant av salg er begrunnet i at boligen vil ha redusert salgsverdi og kan bli vanskeligere å selge dersom leieforholdet består. Husleietvistutvalget vurderer at boligens karakter vil gjøre det vanskelig å få solgt den med påheftet leieforhold. Utvalget viser til utleiers innhentede megleruttalelser. Boligen er en enebolig utenfor sentrumskjernen med fire soverom, og fremstår som en typisk familiebolig. Potensielle kjøpere vil i all hovedsak utgjøre familier og andre som ønsker å benytte boligen selv, noe som et eksisterende leieforhold vil kunne forhindre.

Selv om redusert salgsverdi i seg selv ikke kan være avgjørende, mener utvalget at det må tillegges vekt i innværende sak. Utleiers behov for å redusere egen gjeldsbelastning i høy alder og redusere inntekt i form av leieinntekter i forkant av sykehjemsopphold står i en annen stilling enn der hvor utleier selger et investeringsobjekt for høyest mulig profit.

Utvalget legger det også noe vekt at leieforholdet er tidsbestemt, og at utleier ikke har som alternativ til oppsigelse å vente til leietiden opphører.

Husleietvistutvalget går deretter over til å vurdere forhold på leietakers side.

Leietakers husstand består av syv personer, herunder fem barn under 18 år. En oppsigelse vil derfor ha innvirkning på flere personer enn leietaker selv, og husstandens størrelse kan medføre vanskeligheter for å finne ny passende bolig. Leietaker har opplyst at det yngste husstandsmedlemmet er i barnealder, og utvalget legger til grunn at de øvrige barna er i skolealder.

Leietaker har bodd i boligen i mer enn syv år, og har dermed en viss botid i leieobjektet. Botiden er imidlertid ikke like lang som i saker hvor dette har vært tillagt særlig vekt, slik som i HTU-2022-3888, hvor leietaker hadde bodd 38 år i boligen. Det vises samtidig til HTU-2024-6150, hvor 19 års botid i boligen ikke ble tillagt avgjørende vekt.

Leietaker opplyser at særlig to av hans døtre har et sterkt behov for stabilitet og å opprettholde tilknytningen til venner og lærere. Det vises blant annet til at leietakers 11 år gamle datter for skoleåret 2024/2025 mottar 1 time i uken med særskilt norskopplæring, og utvalget viser til leietakers framlagte vedtak om særskilt norskopplæring. Ifølge vedtaket er imidlertid norskerferdighetene til datteren så gode at øvrig tilrettelegging ikke er nødvendig for den videre opplæringen på skolen. Tilretteleggingsbehovet fremstår derfor ikke betydelig.

Det er fremlagt en legeerklæring, som etter utvalgets vurdering ikke kan tillegges vekt. Det vises til at erklæringen opplyser at det for leietakers døtre «kan tenkes at flytting (...) kan medføre økt psykososial belastning som kan påvirke helsen i negativ retning.» Det kan ikke sannsynliggjøres på bakgrunn av legeerklæringen at flyttingen vil medføre en økt psykososial belastning utover den belastning det uansett vil være for et barn å flytte.

Leietaker har ikke opplyst om han har gjort på å finne nytt bosted i tiden etter at oppsigelsen ble gitt den 10. desember 2024. Det er opplyst at leietaker søkte om startlån hos Husbanken den 2. august 2024, og fikk avslag den 8. august 2024. Leietaker har fremlagt noen annonser for boliger til leie, hvor to av boligene har en månedsleie som er i nærheten av den nåværende husleien. På vedtakstidspunktet er det også flere boliger til leie i [redacted] kommune med fire soverom, og leietakers framlagte annonser indikerer at det også har vært aktuelle boliger til leie i leietakers oppsigelsestid. Husleietvistutvalget finner det ikke sannsynliggjort at oppsigelsen vil medføre at leietaker og hans husstand vil bli stående bostedsløs.

Oppsummert viser Husleietvistutvalget til at det er en høy terskel for å sette en oppsigelse til side som urimelig. Videre er det argumenter med en viss tyngde i vurderingen at utleier har helsemessige utfordringer som vanskeliggjør videre utleie, og økonomiske utfordringer som begrunner salget av boligen. Det må også legges noe vekt på at et påheftet leieforhold ut fra boligens karakter vil vanskeliggjøre salget, selv om utleiers økonomiske gevinst ikke har vært avgjørende for utvalgets vurdering. På leietakers side vil det utvilsomt utgjøre en belastning å flytte for en fembarnsfamilie. Leietakers datter har et visst opplæringsbehov som kan gjøre at hun med fordel bør fortsette å bo i samme skolekrets, men tilretteleggingen må anses å være av lite omfang. Avslutningsvis har utvalget også vektlagt at leietaker har kjent til oppsigelsen siden desember 2024, at det ikke er opplyst at leietaker har gjort forsøk på å finne nytt bosted under oppsigelsestiden, og at det heller ikke er indikasjoner på at oppsigelsen vil føre til at leietaker blir bostedsløs.

Husleietvistutvalget har etter dette kommet til at oppsigelsen ikke vil virke urimelig, og at den ikke skal settes til side.

Oppsigelsen er gyldig.

Sakskostnader

En part som har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, har vunnet saken, og kan tilkjennes erstatning fra motparten for kostnader som har vært strengt nødvendige for å vinne fram, jf. HTU-forskriften § 18 fjerde ledd tredje setning. Dette er også hovedregelen for saksbehandlingsgebyret, som skal fordeles etter prinsippene i tvisteloven § 20-2 til § 20-4, jf. HTU-forskriften § 18 fjerde ledd andre setning.

Utleier har vunnet saken, og har krav på erstatning for sitt utlegg til saksbehandlingsgebyret for Husleietvistutvalget med kr 1 314. Det er ikke grunnlag for en annen fordeling av kostnadsansvaret etter tvisteloven § 20-4.

4. Konklusjon

Husleietvistutvalget har truffet slikt

vedtak

1. Oppsigelsen er gyldig.
2. [REDACTED] skal betale til [REDACTED] sakskostnader med kr 1 314.

Oppfyllelsesfristen er 2 uker fra vedtaket er forkynt.

Vedtaket er enstemmig.

17. juli 2025

Even Komnæs

Frida Kulleseid

Stine Sofie Frøystad Farstad

Vedtaket forkynnes for partene.

På neste side finner du informasjon om hva du kan gjøre hvis du er uenig i vedtaket.

Partene har selv ansvar for å gjøre opp kravene. Du finner informasjon om hvordan kravene kan gjøres opp på siste side.

Saken er avsluttet i Husleietvistutvalget.