

UiO : **Det juridiske fakultet**

Hvilke beføyelser kan beboere i bokollektiv gjøre gjeldende overfor utleier og andre medboere ved konflikter i kollektivet?

Kandidatnummer: 689

Leveringsfrist: 25.04.2017

Antall ord: 14715



# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING.....</b>	<b>1</b>
1.1	Terminologi, situasjoner og hovedproblemstillinger .....	1
1.2	Rettslig grunnlag .....	3
1.3	Plassering av tema og avgrensing .....	4
1.4	Metode og behovet for rettsopplysning .....	4
1.5	Videre fremstilling .....	5
<b>2</b>	<b>DE GRUNNLEGGENDE REELLE HENSYN.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>KAN EN MEDBOERS FORHOLD INNEBÆRE MISLIGHOLD I RELASJONEN MELLOM UMLEIER OG DE ØVRIGE MEDBOERNE? .....</b>	<b>11</b>
3.1	Kan forhold angående en beboer utløse en mangel for de andre beboerne i relasjonen med utleieren, og i så fall, hvor går grensen? .....	13
3.2	Hvor går grensen for hva som kan omfattes av mangelsbegrepet?.....	16
3.3	Hvilke beføyelser kan de øvrige beboerne gjøre gjeldende overfor utleieren? .....	19
3.3.1	Retting § 2-10 .....	19
3.3.2	Avslag i leie § 2-11.....	21
3.3.3	Detensjon § 2-15.....	23
3.3.4	Heving § 2-12 .....	23
3.3.5	Erstatning § 2-13 .....	24
<b>4</b>	<b>HVA MÅ UMLEIEREN FORETA SEG OVERFOR DEN PROBLEMATISKE LEIETAKEREN? .....</b>	<b>25</b>
4.1	Hvilke beføyelser kan utleieren gjøre overfor den problematiske leietakeren?.....	26
4.1.1	Retting .....	26
4.1.2	Oppsigelse .....	27
4.1.3	Heving .....	28
4.2	Hva plikter utleieren å gjøre overfor den problematiske leietakeren for å unngå mislighold i relasjonen mellom utleieren og de øvrige beboerne? .....	29
4.3	Hvor langt strekker utleierens handlingsplikt seg? .....	30

<b>5</b>	<b>KAN DE ØVRIGE LEIETAKERNE GJØRE GJELDENE UTLEIERENS RETTIGHETER OVERFOR EN PROBLEMATISK LEIETAKER? .....</b>	<b>30</b>
5.1	Kan de øvrige leietakerne kan reise søksmål mot den problematiske leietakeren i <u>eget navn</u> og gjøre <u>utleierens rettigheter</u> gjeldende? .....	31
5.2	Det andre spørsmålet er om leietakerne kan reise søksmål mot den problematiske leietakeren i utleierens navn og gjøre utleierens rettigheter gjeldende? .....	33
<b>6</b>	<b>HAR DE ØVRIGE LEIETAKERNE EGNE RETTIGHETER OVERFOR DEN PROBLEMATISKE LEIETAKEREN? .....</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>RETTSPOLITISKE VURDERINGER OG AVSLUTTENDE KOMMENTARER .....</b>	<b>36</b>
	<b>LITTERATURLISTE.....</b>	<b>38</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Terminologi, situasjoner og hovedproblemstillinger

I dag bor Veldig mange mennesker i bokollektiv eller bofellesskap. I skrivende stund ligger det ute 10.76 annonser under fanen «Boligtype – Rom i bofellesskap» på nettstedet Finn<sup>1</sup> på landsbasis. Dette er en form for bolig der flere uavhengige parter bor sammen. Siden denne boligtypen er en av de billigste måtene å bo på, er det vanligvis studenter eller andre unge som bor på denne måten. Det er vanlig at en vennegjeng etablerer et bofellesskap, men det er også vel så vanlig at fremmede mennesker flytter inn i kollektiv.

I slike bokollektiv har hver enkelt beboer et eget soverom, og alle beboerne deler kjøkken, bad og stue. Husarbeid og andre gjøremål må vanligvis utføres av hver enkelt beboer etter en ordning som etableres i fellesskap.

Selv om boprinsippet stort sett er likt, kan vi sondre mellom forskjellige typer kollektiver ut fra hvordan de er satt sammen. Vi skiller hovedsakelig mellom to typer bokollektiv. I den ene varianten har alle beboerne individuelle kontrakter med utleieren. I den andre varianten har én av beboerne en «hovedkontrakt» med utleieren og fremleier videre til andre beboere ved individuelle fremleiekontrakter. Det finnes også andre varianter av disse, men de reiser de samme rettslige spørsmålene.

Slike boforhold kan fort bli gjenstand for ulike typer konflikter. Når mange ulike parter flytter sammen og bor nært på hverandre, foreligger det en risiko for at det kan oppstå disputer mellom beboerne. Det kan oppstå småkonflikter som går over av seg selv, men det kan også oppstå mer alvorlige situasjoner og tilstander som må håndteres. I denne oppgaven omtales den leietakeren som lager trøbbel for de øvrige leietakerne som «den problematiske leietakeren» eller «den problematiske beboeren» og de øvrige leietakerne omtales som «de øvrige leietakerne» eller «de øvrige beboerne». En sentral forutsetning for oppgaven er at når man snakker om den «problematiske leietakeren» så må man forutsette at han objektivt sett er problematisk. Man kunne eksempelvis se for seg et kollektiv med fem personer der fire av dem var

---

<sup>1</sup> [https://m.finn.no/realestate/lettings/search.html?property\\_type=17&filters=](https://m.finn.no/realestate/lettings/search.html?property_type=17&filters=) 01.02.2017 kl 14:59

usedvanlig rotete og uhygieniske og en person som var opptatt av vanlig renslighet. Her kunne man sett for seg at de fire kunne ha synes at det var den ene beboeren som var den problematiske, men etter denne oppgavens forutsetninger har man da fire problematiske leietakere og en øvrig leietaker.

Siden det er såpass mange som befinner seg i en situasjon der de bor i et bokollektiv, er det viktig å klarlegge ulike konflikter som kan oppstå og å klarlegge hvilke rettigheter og plikter som gjelder i disse konfliktsituasjonene. Dette gjelder både i rettsforholdet beboerne imellom, og i rettsforholdet mellom utleieren og beboerne. Studenter og unge, som er de man finner flest av i bokollektiv, er ofte en økonomisk ressurs svak gruppe. Unge kan mangle erfaring med konflikthåndtering, men de mangler særlig kunnskap om hvilke rettigheter og plikter de har i disse situasjonene. Dette skyldes særlig at disse konfliktene ikke er regulert direkte i loven.

I de vanlige tvister som springer ut av husleieforhold er det to typer parter; utleieren og leietakeren. Også i bokollektiv kan dette være partskonstellasjonen, eksempelvis dersom leietakerne står sammen om å fremme et mangelskrav mot utleieren. I de rettsforhold som denne oppgaven omhandler er det imidlertid tre grupper av aktører, fordi vi på leietakersiden skiller mellom den problematiske leietakeren og de øvrige leietakerne. Forholdene mellom disse tre aktørene kan illustreres ved en trekant der vi for det første har en relasjon mellom utleieren og de øvrige leietakerne, for det andre en relasjon mellom utleieren og den problematiske leietakeren, og for det tredje en relasjon mellom de øvrige beboerne og den problematiske leietakeren. En helhetlig behandling av temaet gjør det nødvendig å vurdere rettigheter og plikter i alle disse relasjonene. Vi skal også se at rettigheter og plikter i en relasjon er avhengig av og kan utløse rettigheter og plikter i en av de to andre relasjonene.

Oppgavens hovedproblemstilling er å klarlegge hva beboere i bokollektiv har krav på når det oppstår problemer i kollektivet. Dette omfatter både relasjonen til utleieren og i relasjonen mellom beboerne. Ut fra denne problemstillingen kan man trekke ut flere spennende underproblemstillinger. Den første er rettsforholdet mellom de øvrige beboerne og utleieren, og hva disse beboerne eventuelt kan gjøre av beføyelser overfor utleieren på grunn av forhold med en problematisk leietaker. I den samme relasjonen, er det også spørsmål som reiser seg angående hvilke eventuelle plikter utleieren har til å foreta seg noe overfor den problematiske leietakeren, for å oppfylle kontrakten han har med de øvrige beboerne. Dette nødvendiggjør en rede-gjørelse for rettsforholdet mellom utleieren og den problematiske leietakeren. Endelig oppstår

spørsmål om hvorvidt de øvrige beboerne kan gjøre rettigheter gjeldende direkte overfor den problematiske beboeren. Dette reiser både sivilprosessuelle og obligasjonsrettslige problemstillinger.

## 1.2 Rettslig grunnlag

Mellom utleier og hver enkelt leietaker foreligger det en husleieavtale. I det konkrete tilfelle vil en slik husleieavtale være den sentrale rettskilde som regulerer tvisten. Dersom det ikke foreligger noen skriftlig avtale, eller denne avtalen ikke regulerer den konkrete tvisten, så må man falle tilbake på bakgrunnsretten. Det foreligger ingen spesiallov som regulerer de konflikter som kan oppstå i bofellesskap, men i relasjonen mellom utleier og den enkelte leietaker vil husleieloven<sup>2</sup> komme til anvendelse.

I relasjonen mellom de enkelte leietakerne foreligger det imidlertid vanligvis ingen avtale. Det foreligger heller ingen lov som direkte regulerer hvilke rettigheter og plikter de øvrige leietakerne kan gjøre gjeldende overfor en problematisk leietaker.

Jeg har heller ikke funnet en eneste dom som omhandler noen form for bokollektiv som er knyttet opp mot denne oppgaven. Forarbeidene til husleieloven er en sentral kilde i oppgaven. Flere av de problemstillingene jeg behandler i oppgaven er ikke tidligere vurdert eller omhandlet i andre faste rettskilder. I slike tilfeller blir den eneste og dermed viktigste rettskilde-faktoren reelle hensyn. Ettersom denne rettskilden har vært så sentral har jeg valgt å redegjøre for de reelle hensyn som gjør seg gjeldende i denne oppgaven i et eget punkt, se nedenfor i punkt 2.

Jeg har slitt med å finne kilder som belyser dette temaet. Lovverket ser ikke ut til å ta hensyn til denne typen boform og noen av bestemmelsene passer dårlig ved problemstillingene som tas opp i oppgaven. Heller ikke i litteraturen har dette vært oppe på agendaen. Siden det finnes så få kilder å anvende, har dette vært en veldig utfordrende oppgave å skrive, men det har samtidig gjort det meget interessant.

---

<sup>2</sup> Lov 26.03.1999 nr 17, husleieloven, forkortelse husll.

### **1.3 Plassering av tema og avgrensing**

I punkt 1.1 ovenfor beskrev jeg de to vanligste formene for bokollektiv. Selv om begge typene er veldig interessante og trolig kan ha ulike utfall så har jeg kun tatt for meg den første typen som er omtalt.<sup>3</sup> Dette er fordi at om jeg skulle ta for meg begge disse, hadde det hadde blitt en litt for omfattende oppgave enn det jeg har anledning til å skrive. Andre typer kollektiv enn den typen der hver enkelt beboer har sin egen kontrakt med en utleier vil ikke bli vurdert særskilt. Jeg kommer heller ikke særskilt inn på den typen kollektiv som er satt sammen med statlig organ som part. Slike typer kollektiv kan oppstå i samspill med f. eks helse retten der man har slike typer boliger for brukere med ulike behov. Tilsvarende faller asylmottak og liknende utenfor oppgaven. Familier, samboere osv... faller også utenfor oppgaven.

Oppgaven begrenser seg også til konflikter som oppstår innad i kollektivet og til utleieren. Man kan se for seg at en beboer i et kollektiv lager mye støy, og at dette også går ut over øvrige naboer, f. eks i en blokk. Da er partene i saken utleieren, som er ansvarlig for leieobjektet og de øvrige naboene. Slike problemstillinger faller også utenfor oppgaven.

I tillegg til privatpersoner som leier ut, finnes det også ulike utleiefirmaer. Disse firmaene eier enten utleieobjektene selv og leier dem ut eller så leie de ut på vegne av huseieren. F. eks Utleiemegleren driver med sistnevnte eksempel. I denne oppgaven tar man utgangspunkt i «utleieren», som her menes den som er omfattet av husleieloven og pliktene som er pålagt av den. Man skiller altså ikke mellom utleier og huseier.

### **1.4 Metode og behovet for rettsopplysning**

Siden det ikke finnes en spesiallov som regulerer dette, og husleieloven i mange tilfeller heller ikke regulerer de problemstillingene som reises i denne oppgaven, blir reelle hensyn en avgjørende kilde. Det at reelle hensyn er en rettskilde er det liten tvil om, men spørsmålet florerer oftest rundt hvilken vekt man kan tillegge disse argumentene.

Man kan på en måte si at alle rettsregler er i utgangspunktet tuftet på reelle hensyn. Fra den tiden før man hadde lover og regler var det hensyn til etikk og moral som la grunnlaget for

---

<sup>3</sup> Der hver enkelt beboer har sin egen kontrakt med utleieren.

rettsreglene som senere ble til. Det er fremdeles slik at når det dukker opp lovtomme rom så er det hensyn som gjør seg gjeldende og man lager regler ut i fra disse hensynene. Selv om reelle hensyn alene ikke vanligvis er den primært brukte rettskilden, så kan det forekomme, men vanligvis brukes hensynene som støtteargumenter. Når man baserer en avgjørelse på reelle hensyn så skaper man ulovfestet rett. Det rettslige grunnlaget for å konstruere en slik ulovfestet rett springer ut fra domstolsskapt rett. Domstolene har som hovedformål å dømme, ikke å skape rett, det er det Stortinget som skal, men når forholdene tillater det er det åpnet for å dømme ut fra hensyn som gjør seg gjeldende. Et klassisk eksempel er Aars-dommen, Rt 1896 s. 530. Saken omhandlet et mann som hadde tatt navnet Aars, og brukt det i noen titalls år. Noen i Aars-familien ble dermed oppmerksomme på dette og gikk til sak for å få ham frakjent navnet. På den tiden hadde man ikke en navnelov som regulerte forholdet, og domstolene hadde ikke vært ute for dette tidligere. I denne saken var Høyesterett åpne om at dette var spørsmål som ikke hadde blitt behandlet før, men det at saksøkeren fikk medhold gjør at man kan se hvordan Høyesterett i praksis skaper ny rett. Dette var også tilfellet i Rt. 1952 s. 1217, «To mistenkelige personer». Tvisten i denne saken handlet om en film som var basert på en virkelig hendelse om en forbryterjakt i 1920-årene. Saksøkeren var en av de forbryterne som filmen omhandlet. Han gikk til sak for å få stoppet filmen, og fikk medhold fra Høyesterett i dette kravet. Heller ikke her hadde Høyesterett noen lovbestemmelse å ta utgangspunkt i, men kom til at hensynet til privatlivets fred tilsa det utfallet.

Man ser ut fra disse dommene at Høyesterett er rettsskapende og at reelle hensyn er en rettskildedefaktor som kan være et selvstendig vurderingsgrunnlag. Felles for de to sakene var også at de var av sivilrettslig art. Her kan slike hensyn tillegges større vekt enn i straffesaker. I henhold til legalitetsprinsippet så kan man ikke straffes uten hjemmel i lov, så selv om den alminnelige rettsfølelsen tilsier at man burde bli straffet, kan man i utgangspunktet ikke det på strafferettens område. I sivilretten er derimot dette annerledes. Problemstillingene i denne oppgaven har heller ikke vært vurdert tidligere, og er ikke direkte regulert av lovgivningen. Det er derfor naturlig at reelle hensyn kan ilegges en sentral vekt.

## **1.5 Den videre fremstilling**



I kapittel 3 tar jeg for meg relasjonen mellom utleieren og de øvrige beboerne. I dette punktet søker jeg å klarlegge hvilke beføyelser de øvrige leietakerne kan gjøre overfor utleieren for sin egen del, i situasjoner hvor den problematiske leietakeren oppfører seg på en måte som går ut over det de øvrige beboerne kan akseptere. I kapittel 4 ser jeg på den samme relasjonen, men her er temaet hvilke eventuelle plikter utleieren har overfor de øvrige leietakerne til å handle overfor den problematiske leietakeren, og hvilke beføyelser hun eventuelt kan gjøre gjeldende ovenfor den problematiske leietakeren. I det femte kapittelet ser jeg om det finnes en mulighet for de øvrige leietakerne til å benytte utleierens hjemmel til å handle selv overfor den problematiske leietakeren. Etter det skal jeg undersøke om det foreligger hjemmel for at de øvrige leietakerne kan gå direkte på den problematiske leietakeren ved eget søksmål i eget navn. Dette reiser både prosessuelle og materielle spørsmål, og behandles i kapittel 6. Til slutt, i kapittel 7, går jeg gjennom resultatene av avhandlingen og ser på hvordan denne situasjonen utarter seg i praksis, og oppstiller noen forslag om hvordan de øvrige beboernes rettsstilling kan styrkes. Først vil jeg imidlertid i kapittel 2 gi en nærmere redegjørelse for de grunnleggende reelle hensyn som er relevante for å forstå problemstillingene.

## **2 De grunnleggende reelle hensyn**

I dette punktet vil jeg redegjøre nærmere for det motstridende hensyn som gjør seg gjeldende. Hensynene er relevante både for å forstå forskjellige sider av konflikten og de reelle hensyn er en relevant rettskildefaktor ved tolkningen og anvendelsen av husleielovens regler.

Siden de problemstillingene som oppgaven reiser, ikke uttrykkelig er regulert i husleieloven, og lovgiver ikke har hatt disse konfliktsituasjonene i tankene ved utarbeidelsen av husleieloven og dens forarbeider, samt at det for øvrig finnes få faste rettskilder om problemsituasjonene, blir reelle hensyn en svært viktig rettskildefaktor i denne oppgaven. Jeg har derfor funnet grunn til å gi en forholdsvis grundig redegjørelse for hensynene. Jeg har søkt å systematisere hensynene ved først å redegjøre for hensynene. Jeg har søkt å systematisere hensynene ved først å redegjøre for hensynene til de enkelte aktørene, og deretter redegjøre for de mer samfunnsmessige og retts tekniske hensynene.

### **Hensynene til de øvrige «snille» leietakerne:**

Når man som leietaker flytter inn i et bokollektiv velger man å bo tett på mennesker på godt og vondt. Dette innebærer at man forventer at folk er ulike og at man mest sannsynlig ikke kommer til å klaffe med alle medboere på alle områder. Det er naturlig at det oppstår konflikter man må jobbe seg gjennom.

Samtidig er ett hovedformål med husleieloven å ta best mulig hånd om den svake parten i leieforholdet, og den svake parten er i alminnelighet vurdert å være leietakeren. Siden husleieloven kommer til anvendelse på relasjonen mellom leietaker og utleier, kan man som leietaker ha en forventning om at loven også må pålegge et vern for beboere i bokollektiv. Samtidig er det slik at det foreligger en husleieavtale mellom henholdsvis utleieren og de øvrige beboerne og mellom utleieren og den problematiske leietakeren. Dette innebærer at konflikter som ikke lar seg løse innad mellom beboerne i kollektivet, bør kunne ordnes med ytre påvirkning fra utleieren. Man bør som leietaker, uavhengig om man leier alene eller sammen med andre, kunne forvente et trygt og tilfredsstillende hjem. Hva man kan legge i uttrykket «trygt og tilfredsstillende», vil variere og man må legge til grunn en objektiv vurdering. Hvis man på et objektivt grunnlag kan konkludere med at bosituasjonen til de øvrige leietakerne ikke er trygg eller oppfattes som meget ubehagelig, tilsier hensyn til de «snille» leietakerne at det bør foreligge rettslige virkemidler som gir de mulighet til å løse situasjonen.

Hensynene til de øvrige «snille» beboerne tilsier med andre ord at det må finnes en viss tålegrense for hva en beboer i et bokollektiv skal måtte finne seg i av handlinger, utsagn, unnlattelser m.m. fra en problematisk medboer. En leietaker som blir plaget av en annen leietaker i samme bokollektiv burde ha en annen mulighet til å få bukt med problemet enn selv å flytte.<sup>4</sup>

### **Hensynene til utleieren:**

Hensyn til utleieren isolert sett tilsier at hun bør slippe å engasjere seg i konflikter mellom beboerne. Sett fra utleierens perspektiv kan disse lett bli betraktet som «interne». I mange situasjoner vil det også være vanskelig for utleieren å ta et informert standpunkt til hvem som er skyld i konflikten.

Hensynet til utleieren tilsier således at beboerne i et bokollektiv selv må ordne opp i interne konflikter seg imellom. Særlig gjelder dette mindre problemer av sosial eller personlig art.

---

<sup>4</sup> I skolesystemet er det mobbeofferet som må bytte skole. Mange synes dette er et urimelig utfall og mener at det er mobberens som burde bli flyttet. I bokollektivet er det den som mistrives som flytter, og den problematiske beboeren får bli. Denne løsningen vil være tilsvarende «urettferdig».

Det er ikke naturlig at utleieren dras inn i konflikter som gjelder beboerne. Utleieren har heller ikke noen gode forutsetninger for å få et objektivt og korrekt bilde av konflikten.

Det er ofte privatpersoner som leier ut boliger, men det finnes også firmaer som driver utleievirksomhet. Disse firmaene kan enten være leid inn av huseieren, eller så kan det være firmaer som eier leieobjektene og leier dem ut selv. Hovedfordelen med å leie ut en leilighet til flere parter som et bokollektiv, fremfor å leie ut til en familie eller lignende, er at man da kan kreve en høyere samlet leie. Spesielt i de større byene kan man tjene mye på å leie ut disse objektene.

Også andre interesser gjør seg gjeldende for utleieren i slike situasjoner.

Det kan være en enkel utvei for utleieren å fraskrive seg alt ansvar for hva som skjer innbyrdes i kollektivet og si at det er noe som må gjøres opp beboerne imellom. En forutsetning for oppgaven er at man ser for seg situasjoner der utleieren ikke ønsker å gripe inn og foreta seg noe overfor den problematiske leietakeren. For utleieren kan det være ugunstig og ikke minst ubehagelig å bli dratt inn i en konflikt hun i utgangspunktet ikke er part i. Man kan se for seg ulike scenario der det er direkte ugunstig for utleieren å gjøre tiltak overfor en beboer de andre beboerne ønsker å eksempelvis få kastet ut.

Et eksempel kan være der beboerne har bodd i husrommet over en lengre periode og leiemarkedet har hatt store forandringer siden avtalene ble inngått. Man kan se for seg at leieprisene på avtaletidspunktet var mye lavere enn markedsprisen når problemene oppstår. Siden husleieloven gir leieren et godt vern for prisstigning kan ikke utleieren skru opp prisen etter markedsverdi før det har gått tre år og man kan gjøre krav om gjengs leie, jf husll. § 4-3. Da er det gunstig for utleieren at de øvrige leietakerne hever sine avtaler, i stedet for at han kaster ut en beboer, slik at han kan leie ut rommene til nye beboere for en høyere pris som følger det aktuelle markedet.

Et annet eksempel kan være der utleieren har bekymringer for å gjøre enkelte misligholdsbeføyelser overfor en leier. Det å f. eks heve en avtale med en leier er en meget alvorlig misligholdsbeføyelse som får store følger for den berørte. Ettersom at leierne har et svært godt vern etter husleieloven kan man forstå at utleiere kan ha bekymringer for å gå til sak overfor beboerne ettersom det kan få store økonomiske konsekvenser for utleieren selv, dersom han gjør

noe han ikke har hjemmel til. Det å gjøre rettsregler gjeldende er noe de fleste vanlige personer ikke gjør så ofte, så det er naturlig å vegre seg for det.

Det er imidlertid utleieren som har opprettet bokkollektivet, og det er utleieren som har den største økonomiske interessen i dette. Utleieren har også et ansvar etter husleieloven § 5-2 til å opprettholde ro og orden. Dette tilsier at det går en grense for når utleierens interesse i å bli holdt utenfor konflikten kan tillegges avgjørende vekt. Dette kan også formuleres som at det går en grense mellom når utleieren kan forvente at beboerne ordner konflikter internt, og når utleieren selv må forvente at hun må engasjere seg i konflikten og løse disse.

### **Hensynene til den problematiske leietakeren:**

Også hensynene til den problematiske leietakeren er viktige. Når de andre beboerne betrakter en medboer som problematisk, så trenger ikke det å vise at denne leietakeren objektivt oppfører seg vanskelig eller utenfor det som i alle sammenhenger er sosialt akseptabelt. Dette er et utslag av at folk er forskjellige. Forskjellige beboerne kan eksempelvis ha veldige forskjellige syn på hvor ofte man bør rengjøre osv... uten at det objektivt sett viser at det er noe galt med den ene eller den andre.

Det er også mulig at denne leietakeren subjektivt ikke forstår at hans levemåte er annerledes enn andres eller at han ikke forstår at hans handlinger og unnlaterelser oppfattes forstyrrende eller vanskelig for andre.

Man kan som utgangspunkt ikke forvente at alle er like. Som leietaker i et bokollektiv må man ha rett til å forvente at de øvrige medboerne har en forholdsvis stor grad av toleranse, og dermed tåler ulikheter. Dette kan vi omtale som et «rom for ulikheter» mellom beboere i et bokollektiv.

### **Samfunnsmessige hensyn:**

Samfunnsmessige hensyn tilsier at området burde være regulert, siden man som utgangspunkt ikke ønsker lovtomme rom. Siden alle leietakerne uansett boform burde ha et godt boligvern burde området kunne trekkes inn under husleielovens rekkevidde. Allmenhetens rettsfølelse er også et viktig hensyn å ta i betraktning. Det vil nok føles feil for de fleste at beboere i bokollektiv ikke skal ha et like godt vern som beboere som leier alene.

Det stilles kanskje et særlig krav for sikkerhet for de som bor i et bokollektiv enn for de som leier alene, nettopp fordi man somregel leier sammen med ukjente mennesker og ikke egentlig vet helt hva man går til.

I Telefonsjikanedommen, Rt. 1952 s. 989, var temaet for Høyesterett at den oppførselen som var utvist ikke var tilstrekkelig til å være omfattet av å «forstyrre den offentlige ro og orden». Handlingene som var utvist var derfor ikke kontrollert av straffelovens virkeområde. Saken omhandlet en mann som gjentatte ganger hadde ringt en kvinne og laget puste/stønnelyder i telefonen. Den alminnelige rettsfølelsen tilsa at hendelsen burde ha vært regulert og vært innenfor bestemmelsen rekkevidde, men man kunne ikke gi dom på det siden man i den saken var på legalitetsprinsippets område. I denne oppgaven er man utenfor legalitetsprinsippets område, og dette tilsier at den allmenne rettsfølelsen kan ilegges stor vekt.

### **Prosessøkonomiske hensyn:**

Et spørsmål i oppgaven er om forholdene ved den problematiske beboeren må anses som en «mangel» eller et kontraktsbrudd i den rettslige relasjonen mellom utleieren og de øvrige leieboerne. Dersom man tolker husleielovens regler vidt, og dermed konkluderer med at den problematiske leietakerens handlinger, uttalelser og unnlateringer anses som forhold på utleiers side i den rettslige relasjonen med de øvrige beboerne, så kan dette være prosessskapende. Dersom grensen trekkes vidt gir dette grunnlag for flere krav fra beboere som utleier, og dette vil kunne gi opphav til flere tvister. Prosessøkonomiske hensyn kan dermed tale for at husleielovens regler ikke tolkes vidt på dette feltet. Særlig gjelder det dersom dette medfører at leietakerne i stor utstrekning retter sine krav mot utleieren fremfor å forsøke å løse de ved utenrettslige virkemidler internt i bokollektivet.

Dette vil være lite hensiktsmessig ettersom det å bringe en konflikt inn for domstolene er en tidkrevende og meget kostbar affære.

Prosessøkonomiske hensyn tilsier også at rettsstilstanden bør være klarlagt, og helst med forholdsvis klare løsninger direkte i loven slik at aktørene kan innrette seg etter gjeldende rett og dermed ikke trenger å bringe tvistene inn for domstolene. Mulighetene for å bringe en tvist mellom utleier om de øvrige leietakerne inn for Husleietvistutvalget, kan redusere både tidsbruken og kostnadene med å få en rettslig løsning på konflikten.

Dersom man derimot flytter risikoen for en konflikt mellom beboerne fra utleieren og over på de øvrige leietakerne, og dermed tolker husleielovens mangelsbegrep snevert, kan dette med-

føre at de øvrige leietakerne ikke får noe effektivt virkemiddel for å løse situasjonen, og at den problematiske leietakeren får fortsette å terrorisere de øvrige leietakerne, uten at det får konsekvenser for ham og endelig at de øvrige leietakerne blir tvunget til å flytte. Satt på spissen er dette selvsagt ikke en ønskelig løsning. En avveining av de forskjellige sider av hensynet til prosessøkonomi tilsier altså at leietakerne ved reelle problemsituasjoner bør kunne foreta seg noe rettslig, men at grensen ikke må trekkes for vidt slik at bagateller kan gjøres til gjenstand for rettskrav.

### **Rettstekniske hensyn:**

Rettstekniske hensyn tilsier at man må gi en viss oversikt over hvordan slike regler vil fungere i praksis. Skulle man eksempelvis konkludere med at de øvrige leietakerne kan gå direkte på den problematiske leietakeren, så kan det oppstå problemer i relasjonen mellom de øvrige leietakerne og utleieren. Utleieren kunne da f. eks si at siden det finnes hjemmel for at de øvrige leietakerne kan gå direkte på den problematiske leietakeren, så kan hun fraskrive seg det ansvaret som hun eventuelt har etter husleieloven. Dette er noe man som utgangspunkt ikke ønsker. Dersom utleieren derimot nekter å utføre de pliktene hun har etter husleieloven i relasjonen mellom utleier og de øvrige beboerne, så tilsier hensynet til de øvrige leietakerne at de bør ha en eller annen rettslig mulighet til å få bukt med problemet med den problematiske leietakeren, uten at man behøver å saksøke utleieren først, og uten at man eventuelt trenger utleierens godkjenning eller aktive deltagelse for å gjøre noe med problemet. Både hensynet til de øvrige leietakerne og rettstekniske hensyn tilsier dermed at de øvrige leietakerne bør ha mulighet til å reise søksmål mot den problematiske leietakeren direkte. Denne problemstillingen drøftes i sin fulle bredde i oppgavens kapittel 6.

## **3 Kan en medboers forhold innebære mislighold i relasjonen mellom utleier og de øvrige medboerne?**

I dag er det å bo i bokollektiv en veldig vanlig bosituasjon, spesielt for studenter og andre unge. Selv om situasjonen er slik, er dette et tema det ikke har blitt skrevet noe om tidligere. Om man leser husleieloven finner man ingen bestemmelser som knytter seg direkte opp mot problemstillinger om bokollektiv, og ordlyden i bestemmelsene passer ofte dårlig i de problemstillingene som tas opp i denne oppgaven. I forarbeidene er heller ikke problemstillinger angående bokollektiv nevnt. Det kan virke som at lovgiver ikke har tatt høyde for at

denne boformen i det hele tatt ved tilblivelsen av husleieloven. Husleieloven tar sikte på å regulere alle avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag<sup>5</sup>, så bokollektivformen faller inn under lovens omfang.

I de tilfeller hvor utleier misligholder avtalen gir husleieloven § 5-7 rettslig grunnlag for en rekke beføyelser leietakerne kan gjøre gjeldende overfor utleieren. Ved mislighold sonderer loven hovedsakelig mellom forsinkelser og mangler. Den aktuelle konflikten i denne oppgaven er hvor en av beboerne skaper vanskeligheter for de andre medboerne i kollektivet. Man kan tenke seg forsinkelsessituasjoner, eksempelvis dersom en beboer nekter å flytte ut og dermed hindrer en ny beboer i å flytte inn på hans rom. Dersom utleier har risikoen for dette, vil det være mest naturlig å vurdere dette etter husleielovens regler om forsinkelse, se husleieloven § 2-1.

I denne oppgaven er det derimot husleielovens regler om mangler som blir mest aktuelle. En mangel foreligger når det foreligger et avvik mellom det som er avtalt mellom partene og det forholdet som faktisk foreligger. Avviket må ikke skyldes forhold på leierens side, når det skal konstateres mislighold, dette følger av et grunnleggende prinsipp som gjennomsyrrer hele obligasjonsretten og i husleieretten fremkommer dette blant annet i husll. § 5-7. I de bestemmelsene som inneholder forskjellige alternativer for de to typene mislighold vil kun de som er aktuelle i henhold til mangel bli drøftet her.

I denne oppgaven ser man for seg at en beboer skaper vanskeligheter overfor de andre medboerne etter de har flyttet inn. Husleieloven tar utgangspunkt i to parter, nemlig utleieren og leieren. I denne oppgaven er partene utleieren og de øvrige medboerne i kollektivet. Den problematiske leietakeren er ikke en part i dette spørsmålet, men forholdene angående ham er det som eventuelt utgjør en mangel. Grunnvilkåret for at en leietaker skal kunne gjøre gjeldende lovens mangelsbeføyelser, er at det foreligger en «mangel» etter lovens forstand. Dette er spørsmålet i det følgende. Den mer presise problemstillingen er om forhold angående en medboer i et bofellesskap kan utgjøre en «mangel» i relasjonen mellom utleieren og en av de andre leietakerne.

---

<sup>5</sup> Husleieloven § 1 (1)

### 3.1 Kan forhold angående en beboer utløse en mangel for de andre beboerne i relasjonen med utleieren, og i så fall, hvor går grensen?

Siden det ikke har blitt skrevet om dette før, anses det hensiktsmessig å gå grundig til verks for å forsøke å oppklare om problemet som er skissert, er å anse som en mangel. For å besvare dette spørsmålet, om det i det hele tatt er mulig, må vi ta utgangspunkt i et eksempel som klart vil falle innenfor de kvalifikasjonskravene som en «mangel» oppstiller. Vi kan eksempelvis ta utgangspunkt i at den problematiske leieboeren voldtar en av de andre medboerne. Dersom man finner at dette eksempelet ikke kvalifiserer som en mangel, så vil nok ingen andre tilfeller gjøre det heller. Dersom dette hadde skjedd tilsier hensynene til den medboeren at hun burde ha en mulighet til å gå til utleieren å kreve han foretar seg noe overfor den problematiske leieboeren. Den alminnelige rettsfølelsen tilsier at noen som har blitt voldtatt ikke bare skal slippe å bo med sin overgriper, men at hun selv skal slippe å måtte flytte fra sitt hjem. Selv om denne voldtekten skulle være et engangstilfelle så er det nok ingen som vil ønske å bo med ham uansett. Selv om det var et engangstilfelle vil det allikevel oppleves som at det foreligger en risiko, selv om det i realiteten kanskje ikke gjør det. Dersom det skulle vise seg at den problematiske leietakeren er en notorisk voldtektsmann vil risikoen forsterkes.

I husleieloven § 2-2, om de generelle krav om tilstanden til objektet, står det at «Husrommet skal ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen. Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør ved overleveringen være (...) i vanlig god stand». *Husrommet* vil etter en naturlig, språklig forståelse tolkes som å kun gjelde den fysiske bygningen, nemlig selve leieobjektet, og at det er i kontraktsmessig stand, f. eks at det ikke er råte i veggene, at dusjen er tett eller lignende. Forholdet mellom personene innad i bokollektivet synes i utgangspunktet å falle utenfor her. Men når utleieren har valgt å leie ut husrommet som et bokollektiv, så skaper hun en situasjon som tilsier at denne bestemmelsen må tolkes ut over det vanlige, og det taler for at man må se alle sidene ved leieobjektet som et samlet objekt. Også hensynet til beboerne i kollektivet tilsier dette. Ettersom at man skal flytte inn med ukjente mennesker, vil man ha en forventning om at man kan henvende seg til utleieren dersom konflikter<sup>6</sup> med en annen medboer skulle oppstå.

---

<sup>6</sup> Av et visst omfang



Det fremkommer videre i § 2-2, at dette gjelder ved overleveringen. I vårt eksempel gjelder det en såkalt «skjult mangel», da forutsetter man at utleieren ikke visste at den ene leieboeren f. eks er tidligere er dømt for voldtekt, nemlig noe man ikke burde merket med overleveringen av husrommet. Hvis en av beboerne voldtar en annen beboer mens de bor der, er dette noe som man ikke kunne merke på overleveringstidspunktet, for da var det ikke en mangel som forelå. Mangler som oppstår i leietiden er regulert i husll. § 5-7.

Den bestemmelsen sier at når utleieren ikke oppfyller sine plikter som følger av husll. §§ 5-1 til 5-6, så kan leieren kreve retting, avslag i leie og i noen tilfeller heve avtalen, samt at han kan kreve erstatning og holde tilbake leie, såfremt mangelen ikke skyldes forhold på leierens side. Her må man derfor stille spørsmål med hvilke plikter utleieren har. Av de pliktene som er aktuelle i denne oppgaven, må man stille spørsmål angående husll. § 5-2. Etter denne bestemmelsen har utleieren en generell plikt til å opprettholde ro og orden. Vi må derfor finne ut hva vi kan legge i denne bestemmelsen for å finne ut om denne plikten også omfatter forhold der en problematisk leietaker lager trøbbel for de øvrige beboerne.

Ut fra en vanlig språklig forståelse så vil det at utleieren har en plikt til å opprettholde «ro og orden» først om fremst relatere seg til utleierens ansvar til å opprettholde ro og orden rundt leieobjektet generelt. Dette med tanke på støy, rot og lignende. Vi kunne her forsøkt å ta en utvidende fortolkning av dette uttrykket og fått det til å også omhandle ro og orden innad i leiligheten, da med å tolke «ro» som i at det ikke skulle være konflikter mellom leietakerne, men dette føles kunstig. Problemstillingen passer liksom ikke inn i bestemmelsen.<sup>7</sup> Spørsmålet er om man heller kan bruke generelle prinsipper fra obligasjonsretten og komme frem til en mer passende regel til problemstillingen?

Vi må se om det er mulig å utfylle loven med prinsipper fra obligasjonsretten. Forarbeidene til husleieloven er tause angående dette, og det finnes heller ingen dom som uttrykkelig sier at husleieloven generelt kan utfylles. Det synes hensiktsmessig å kunne benytte dette.

Fra kjøpsrettens område finnes det en dom, Rt. 1998 s. 772, Videospillerdommen. Saken gjaldt om en forbruker kunne kreve retting ved en mangel på en videospiller. Dette fikk han medhold i. Høyesterett anvendte alminnelige prinsipper fra obligasjonsrettens område til å utfylle kjøpsloven.

---

<sup>7</sup> Jeg kommer tilbake til denne bestemmelsen i drøftelsen under punkt 4.

På side 780 i dommen sier Høyesterett at kjøpsloven som skulle fungere som utfyllende lov, ikke uttrykkelig regulerte det foreliggende mangelspørsmålet. De sa videre at den bestemmelsen som var mest nærliggende av kjøpslovens bestemmelser neppe omhandlet det foreliggende tilfellet. Det samme kan vi si foreligger i den problemstillingen som tas opp her. Husleieloven regulerer ikke det tilfellet som blir skissert og de bestemmelsene som har blitt tatt opp synes ikke å passe problemet.

Videre på side 781 sier Høyesterett at: «Men det er på det rene at kjøpsloven ikke gir en uttømmende definisjon av mangelsbegrepet, som derfor i dette tilfelle må bestemmes ut fra en tolkning av kjøpsloven § 34 (1) jf § 30 (1) sammenholdt med rettspraksis, alminnelige rettsgrunnsetninger og teori».

Ettersom at husleieloven ikke har en bestemmelse som uttrykkelig sier hva man skal forstå med uttrykket «mangel» i lovens forstand kan man også på husleielovens område kan bestemme mangelsbegrepet ut fra de faktorene Høyesterett viser til. Videre legger de til grunn at ut fra de faktorene som forelå, hadde forbrukeren krav på «en alminnelig god vare» og at det var en mangel hvis videospilleren ikke oppfylte det kravet.

Dette kan man overføre til husleieretten ved å si at som leieboer har man krav på et «alminnelig godt leieforhold». Med dette kan man si at om man kan konstatere at dette ikke foreligger, så er det snakk om mislighold i henhold til kontrakten mellom partene, nettopp at det foreligger en mangel. Videre er hvilken mening man kan ilegge dette uttrykket som blir bestemmen- de for om man kan konstatere mangel eller ikke i det tilfellet her.

En viktig forskjell mellom en videospiller og et leieforhold er kravet til varighet. Videospille- ren vil på et tidspunkt slutte å fungere, men dette gjelder ikke et leieforhold. Man kan f. eks ikke si at dersom man har bodd et sted i to år og det tredje så flytter det en person inn som skaper problemer, at man har hatt et fint leieforhold i to år, så nå må man tåle at det ikke er bra lengre. Leieforholdet må til enhver til oppfylle kravet om «et alminnelig godt leieforhold» så lenge leieforholdet består. Dersom forholdene angående en problematisk leietaker fører til at de øvrige beboerne ikke har et «alminnelig godt leieforhold», så er det å anse som en mangel. Hvis en av beboerne voldtar en annen beboer så synes det å stritte imot dette kravet. Man må videre stille spørsmål med hvor grensen går for å falle innenfor eller ikke, men man må i det minste kunne konkludere med at forhold angående en problematisk leietaker kan være en mangel i relasjonen mellom de øvrige medboerne og utleieren.

### 3.2 Hvor går grensen for hva som kan omfattes av mangelsbegrepet?

Det at man konkluderer med dette, betyr ikke at *alle* forhold rundt en problematisk leietaker kan være relevante. Setter man grensen for snevert vil en problematisk leietaker kunne terrorisere andre medboere uten at de øvrige leietakerne kan gjøre noe annet enn å flytte. Setter man derimot grensen for vidt vil det kunne føre til urimelighet for den da «problematiske leietakeren». En kunne eksempelvis se for seg at han ble kastet ut for å ikke ha vasket opp etter seg i en uke. Man må kunne si at i utgangspunktet er det opp til leietakerne i et bokollektiv og ordne opp i interne konflikter. Spørsmålet er hvor mye den enkelte leietakeren må tåle før man eventuelt kan si at ansvaret går over på utleieren. Spørsmålet er hvem man kan anse som å ha risikoen ved forholdet?

For at det skal foreligge et vanlig godt leieforhold så kan man nok kreve en innsats fra alle involverte parter. Hva man skal ilegge uttrykket «et alminnelig godt leieforhold» vil nok kunne variere, men som et utgangspunkt må objektet kunne fungere som et hjem. Et hjem er et sted man skal kunne slappe av, trives og ha det trygt. Siden folk er forskjellige kan det være vanskelig å få til at alle deler den samme oppfatningen av hva som er tilstrekkelig for å oppnå f. eks trivsel. Noen ønsker å bo helt sterilt, andre har ikke noe imot at det er rot og skittent. Det kan nok lettere oppstå konflikt dersom veldig forskjellige mennesker ender opp i samme kollektiv. Om man f. eks har tre stereotypiske BI-studenter boende sammen med tre fysikkstudenter kan man se for seg er en viss uenighet om forventningene. Det enkleste for å sette opp en slags «norm» er å ta utgangspunkt i hva som vil være allment akseptert. Man må altså over i litt ekstreme tilfeller for å kunne påberope seg en mangel.

Hensynet til utleieren tilsier at konflikter som oppstår internt i leieobjektet han leier ut ikke er noe han skal involveres i. Samtidig tilsier hensynet til beboerne at dersom det oppstår konflikt opp til et visst nivå så må man kunne bringe utleieren på banen, ettersom det er hun som har kontrakt med hver enkelt beboer, og dermed også hjemmel til å handle. Disse hensynene tilsier at ansvaret må deles mellom hver av partene, men kun til en viss grad.

Ved voldtektseksempelet taler sterke hensyn for at utleieren straks må foreta seg noe. Dette er så alvorlig at man ikke kan kreve at den problematiske leietakeren og de øvrige medboerne må ordne opp seg imellom. Dette må man derimot kunne kreve med mindre alvorlige hendelser. Konflikter angående vasking og rydding er noe man som hovedregel vil kunne be leietakerne om å ordne opp i internt. Her har utleieren uansett en begrenset myndighet. Han kan be den problematiske beboeren om å rydde og vaske mer, men ut over det kan han ikke gjøre

stort. En heving av avtalen er neppe aktuelt i det tilfellet. Men det er nettopp i grensetilfellene dette tilspisser seg. La oss si at den problematiske leietakeren går inn på at med medboernes rom og kaster middagsrestene i sengen. Vil det i seg selv være kvalifisert som en mangel for den medboeren som rommet tilhører? Si at den problematiske leietakeren her i tillegg nekter å vaske når det er hans tur. Er det da tilstrekkelig?

Verden er varierende og dette tilsier at man må foreta en helhetsvurdering i det konkrete tilfellet. Det er mange faktorer som kan spille inn i denne vurderingen.

I videospillerdommen ser man at pris kan være et moment i vurderingen. Det kan også gjelde i dette tilfellet. Også beliggenhet på leieobjektet og generell stand vil være faktorer som spiller inn. Det vil f. eks være en lavere terskel for å tåle støy dersom man leier en villa på landet, eller en blokkleilighet midt i en by.

Av andre forhold vil for eksempel beboernes innsats være av betydning. Har man ikke prøvd å løse konfliktene i bokollektivet internt, er nok det et naturlig sted å starte. Dersom man har prøvd å ta opp ting, men dette ikke har fungert så kan det tale i retning av at utleieren må blandes inn i konflikten for å finne en løsning. Også den problematiske leietakerens reaksjoner på det som blir sagt kan være av betydning. Dersom han blir sint eller truende i atferden når man prøver å ta opp noe med ham, er dette relevant i forhold til hva man skal kreve av de øvrige beboerne. Man kan forstå at de øvrige beboerne kan synes det er ubehagelig å ta opp ting med den problematiske leietakeren, spesielt siden man ikke vet om oppførselen hans kan eskalere.

Også omfanget på bruddene vil være aktuelle ved en helhetsvurdering. Hvor alvorlige brudd og ikke minst antall vil være avgjørende. Dersom en problematisk leietaker nekter å vaske, tar aldri ut av oppvaskmaskinen og i tillegg har en truende og aggressiv adferd overfor de øvrige beboerne vil dette sett sammen kunne være tilstrekkelig for å konkludere med en mangel, selv om hvert forhold individuelt ikke ville vært tilstrekkelig.

Også tidsaspektet vil nok være av stor betydning. Desto lengre tid det går, og flere brudd det blir, jo mer heller det i retning av mangel. Hvis den problematiske leietakeren nekter å vaske i en uke så er ikke det så alvorlig, men dersom han nekter å ta sin del av renholdspliktene i et halvt år så vil dette være sentral faktor ved vurderingen.

Det foreligger også mangel dersom det er oppgitt uriktige opplysninger, eller ikke gitt tilstrekkelige opplysninger, dette følger av husll. §§ 2-3 og 2-4. Disse må også tolkes utvidende til å gjelde forhold angående medboere.

### **§ 2-3 uriktige opplysninger**

I henhold til husll. § 2-3 foreligger det mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om husrommet. I drøftelsen over har man konkludert med at forholdene angående en beboer kan være å anse som en mangel i relasjonen mellom de øvrige leietakerne og utleieren. Dersom en beboer i kollektivet er en tungt narkoman mann og utleieren opplyser den som skal flytte inn i kollektivet om at ingen av beboerne er narkomane så er dette en type opplysning som er uriktig.

I annet ledd fremkommer det at det bare er mangel dersom opplysningen kan antas å ha innvirket på avtalen. Det er altså ikke et absolutt krav om at det må ha innvirket på avtalen, men en må kunne anta det ut fra opplysningens art. Dersom den nye leietakeren kun ville bo med folk med brunt hår og utleieren hadde gitt uriktige opplysninger om dette, ville neppe dette være kvalifisert. Det å gi uriktige opplysninger om at en av beboerne er narkoman synes å helle i motsatt setning. Dersom utleieren hadde løyet og sagt at det ikke var noen narkomane som bodde der, ville det være en uriktig opplysning. Her synes det klart at en slik opplysning mest sannsynlig ville hatt innvirkning på avtalen, såfremt det ikke var noen som ønsket å bo med narkomane som skulle flytte inn.<sup>8</sup>

### **§ 2-4 manglende opplysninger**

Etter husll. § 2-4 kan det at man mangler opplysninger også gi grunnlag for mislighold. Kravene som fremkommer er at det må angå forhold som utleieren hadde eller burde ha kjennskap til, og som leieren hadde grunn til å regne med å få. Dersom utleieren hadde utelatt å fortelle til en ny beboer at en av de som bor i kollektivet er tungt narkoman, vil nok dette kvalifisere til å være en tilstrekkelig, manglende opplysning. Det samme tilleggsvilkåret om at opplysningen kunne hatt noe å si for utfallet, foreligger

---

<sup>8</sup> Denne regelen må også ses i lys av husll. § 2-6, om leierens undersøkelsesplikt, men jeg anser det ikke som nødvendig å gå nærmere inn på det i denne oppgaven.

Den endelige konklusjonen her er at forhold angående en beboer er, i noen tilfeller, å anse som en mangel i relasjonen mellom de øvrige leietakerne og utleieren. Hvilke tilfeller som er tilstrekkelige og hvilke som ikke er det, må bero på en helhetsvurdering av den konkrete situasjonen. Jeg skal nå gå gjennom de ulike beføyelsene de øvrige leietakerne kan gjøre gjeldende overfor utleieren.

### **3.3 Hvilke beføyelser kan de øvrige beboerne gjøre gjeldende overfor utleieren?**

Når man har konstatert at det foreligger mangel, åpner det seg muligheter for å gjøre en rekke beføyelser gjeldende. De ulike beføyelsene de øvrige leietakerne kan gjøre gjeldende overfor utleieren fremkommer i husll. § 5-7.

#### **3.3.1 Retting § 2-10**

En av misligholdsbeføyelsene leierne kan gjøre gjeldende overfor utleier er retting etter husleieloven § 2-10.

I henhold til § 2-10, første ledd, kan leieren kreve at utleieren retter en mangel ved husrommet eller tilbehøret. Ut fra lovens ordlyd ser man at det er faktiske mangler med selve husrommet eller ting som tilhører husrommet, f. eks møbler, som går inn under bestemmelsen. I denne oppgaven er det ikke en gjenstand eller et forhold med selve husrommet som utgjør mangelen (se drøftelsen over), men forholdet angående en av beboerne. Etter en naturlig, språklig forståelse av ordlyden vil dette tilfellet derfor falle utenfor bestemmelsen, men i henhold til drøftelsen over kan man likevel si at forholdet i denne oppgaven faller innenfor bestemmelsen og kravene som stilles til en mangel, når det, som her, dreier seg om bokollektiv.

Det første leddet i bestemmelsen pålegger utleieren å påta seg kostnadene ved utbedringen av mangelen, forutsatt at dette «kan skje uten en urimelig kostnad eller ulempe for utleieren»<sup>9</sup>. I tilfellet i denne oppgaven vil det ikke alltid være snakk om noen utgifter ved retting av mangelen, ettersom at en eventuell utbedring i enkelte tilfeller vil være begrenset til et forsøk på retting, snarere enn en faktisk retting. Dette gjelder dersom mangelen går ut på at den proble-

---

<sup>9</sup> Husll. § 2-10 (1)

matiske leietakeren f. eks er særdeles ufin verbalt overfor de andre beboerne. Et sånt type forhold angående en beboer kan ikke fikses på samme måte som f. eks en skade på husrommet forårsaket av den problematiske leietakeren. Den faktiske muligheten utleier har for å rette denne typen mangel er ved å gi den problematiske leietakeren en oppfordring eller en advarsel om å endre adferd og begynne å forholde seg til de pliktene han har. Ut over dette har ikke utleier noen mulighet til å utbedre. Et annerledes tilfelle vil være der den problematiske leietakeren nekter å utføre sin del av renholdspliktene i kollektivet.

I det første eksempelet vil det ikke være noen utgifter ut over papiret advarselen blir skrevet ned på og frimerket til brevet. I henhold til loven er det i så fall utleieren som må stå for de utgiftene. I det andre eksempelet vil man kunne hyre inn noen til å utføre de pliktene den problematiske leietakeren forsømmer, f. eks en vaskehjelp. Overfor de øvrige leietakerne har utleieren plikt til å påta seg de kostnadene dette medfører. Utleieren vil kunne kreve utgiftene dekket av den problematiske leietakeren.

Bestemmelsens andre ledd gir utleieren et krav på å få lov til å rette mangelen, så lenge leierne krever mangelen utbedret, «dersom retting kan skje uten vesentlig ulempe for leieren, og leieren heller ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg retting». I forarbeidene<sup>10</sup> er denne retten til å utbedre gitt utleieren ettersom det vil være mer lønnsomt for han å utbedre mangelen enn å tåle andre misligholdsbeføyelser overfor leieren.

I denne oppgavens første eksempel forklart ovenfor, er det slik at utleieren ikke har en reell mulighet til å rette mangelen. Siden man ikke kan utbedre en person slik man kan utbedre eksempelvis en vannlekkasje, ligger utleierens reelle utbedring i den problematiske leietakerens hender i det tilfellet. Dersom den problematiske leietakeren ikke tar til seg kritikken vil ikke mangelen bli bedret.

I det andre tilfellet gir det utleieren rett til å sende inn en renholder til å vaske det den problematiske leietakeren ikke har gjort, ettersom dette neppe er å anse som en «vesentlig ulempe for leieren».

Det tredje leddet tar sikte på å bestemme når utbedringen må skje. «Retting skal skje innen rimelig tid etter at det er framsatt krav om det»<sup>11</sup>. Det fremkommer klart av forarbeidene at leieren har mulighet til å sette en frist for retting som utleieren må forholde seg til, og som

---

<sup>10</sup> Ot.prp nr. 82 (1997-1998) s. 160, webdokument lovdata

<sup>11</sup> Husll. § 2-10 (3).

videre betyr at «mangelen må være ryddet definitivt av veien innen fristen».<sup>12</sup> Hvor lang denne fristen skal være er ikke sagt eksplisitt. En frist som er vanlig å operere med er to uker fra man har mottatt kravet. Dette er en frist som er å anse som rimelig i mange tilfeller, men er det en meget omfattende mangel vil det nok være rimelig å sette en lengre frist. Det må nok uansett tas en konkret vurdering i hvert tilfelle, men i de tilfellene denne oppgaven tar utgangspunkt i synes to uker å være en rimelig frist for begge eksemplene som er brukt her. Virkninger av å ikke etterleve fristen vil etter forarbeidene være frafall av utleierens rett til utbedring etter andre ledd. For leierens del kan han fremdeles kreve retting etter første ledd, eller benytte seg av regelen i fjerde ledd.<sup>13</sup>

Fjerde ledd, første punktum gir leieren rett til å få erstattet de utgiftene som anses forsvarlige ved å utbedre mangelen. Det forutsettes at utleieren ikke har oppfylt sin plikt. Det foreligger altså et forsvarlighetskrav, som betyr at de utbedringene som blir gjort ikke må gå ut over det som er nødvendig. Dette kravet er fremstilt for at leierne ikke skal utnytte situasjonen der det foreligger en mangel. Tanken bak er at man skal få rettet mangelen til slik det var før mangelen oppsto, ikke at man skal tjene på det.

Andre punktum gir leieren i de tilfeller der retting av mangelen fører til arbeid, rett til å kreve rimelig godtgjørelse for arbeidet. Det fremkommer av forarbeidene at det ikke bare gjelder arbeid der man må hyre inn noen for å utføre det, men også arbeid leietakeren selv har gjort.<sup>14</sup> Det vil si at de øvrige leietakerne selv kan gjøre vaskejobben og kreve en rimelig godtgjørelse fra utleieren.

I det tilfellet der mangelen går ut på at den problematiske leietakeren oppfører seg tilstrekkelig ufint overfor de øvrige beboerne vil § 2-10 vil plikten for utleier anses som oppfylt dersom utleieren gir den problematiske leietakeren en oppfordring til å endre atferd.

### 3.3.2 Avslag i leie § 2-11

En annen misligholdsbeføyelse leierne kan gjøre gjeldende når det foreligger mangel er å kreve avslag i leien etter husleieloven § 2-11, andre ledd. I henhold til bestemmelsen kan man

---

<sup>12</sup> Ot.prp nr 82 (1997-1998) s. 160, webdokument lovdata

<sup>13</sup> Ot.prp nr 82 (1997-1998) s. 160, webdokument lovdata

<sup>14</sup> Ot.prp nr 82 (1997-1998) s. 161, webdokument lovdata



kreve avslag i leien så lenge husrommet lider av en mangel. En forutsetning for å håndheve denne bestemmelsen fremkommer i andre setning, nemlig at før man kan kreve avslag i leien må man ha forsøkt retting etter § 2-10.

Et viktig vilkår er at det må foreligge samsvar mellom avslaget i leien og husrommets leieverdi i mangelfull og kontraktsmessig stand.<sup>15</sup> Det betyr videre at man må se på hva leieobjektet er verd med mangel i forhold til hva som er den avtalte prisen. En viktig vurderingsfaktor for størrelsen på avslaget i leien vil altså reduseres etter hvor omfattende mangelen eller manglene er. Et vurderingsmoment vil være hvor i husrommet mangelen foreligger. Mangler ved viktige deler av husrommet vil kunne lede til store kutt. I den typen kollektiv der beboerne har hver sin kontrakt med utleieren må hver enkelt beboer kreve avslag i henhold til sin kontrakt, såfremt man ikke går sammen om et felleskrav der man f. eks krever 20 % avslag i leien.

I denne oppgaven er det vanskelig å si akkurat hvor mangelen foreligger. Dersom den problematiske leietakeren har utøvet hærverk på husrommet er denne faktoren grei å forholde seg til, men i de tilfellene mangelen går ut på den problematiske leietakerens adferd overfor de andre beboerne i kollektivet er dette vanskelig å måle. Hvis den problematiske leietakeren eksempelvis oppfører seg truende overfor de andre leietakerne og samtidig oppholder seg på fellesarealene vil de øvrige leietakerne sannsynligvis føle at husrommet er okkupert. Når man mistrives i hjemmet er det sannsynlig at man enten holder seg borte fra hjemmet, eller at man kun oppholder seg på sitt eget soverom. Selv om man i teorien ikke er utestengt fra fellesarealene og i utgangspunktet står fritt til å disponere dem, vil man i praksis avstå fra å bruke dem på grunn av «mangelen» som oppholder seg der. Et viktig spørsmål som da reiser seg er hvordan man skal måle en psykisk påkjenning som en mangel ved husrommet, og ikke minst hvordan skal man i så fall måle det i penger?

En annet spørsmål man kan stille er om de forskjellige leietakerne har forskjellige krav overfor utleieren ut fra hvilken betydning den problematiske leietakeren har overfor dem. Hvis den problematiske leietakeren nekter å vaske og rydde fellesarealene i kollektivet så går det ut over de andre leietakerne på lik linje. Dersom han i tillegg spiller høy musikk til alle døgnets tider og forstyrrer de andre leietakerne vil de fremdeles stille likt i henhold til kravet om prisavslag. Men hvis man legger til at den problematiske leietakeren er truende og frekk i væremåten over la oss si en av de øvrige beboerne, men ikke de andre, har den beboeren da et krav

---

<sup>15</sup> Husll. § 2-11 (2)

på større avslag enn de andre? Om man ser på kravet til forholdsmessighet så skal man vurdere størrelsen på mangelen over prisen. Ut fra dette kriteriet vil man nok kunne konkludere med at det vil være tilfelle. Man må da gå inn i hvert enkelt rettsforhold, nemlig hver enkelte leieboers kontrakt med utleieren og ta utgangspunkt i det enkelt forhold. Da vil man kunne oppnå ulike resultater for de øvrige beboerne.

### 3.3.3 Detensjon § 2-15

Et annet alternativ man har som leietaker når det foreligger mislighold er å holde tilbake deler av leiesummen etter § 2-15. Dette er praktisk der man f. eks krever prisavslag etter § 2-11, men utleieren ikke gir svar eller lignende. Da har man hjemmel etter § 2-15 å holde tilbake en del av summen. Vilåret for å holde tilbake leien er at man ikke kan holde tilbake mer enn det som «sikrer kravene»<sup>16</sup> leieren har mot utleieren. Her har hver enkelt beboer i kollektivet et eget krav overfor utleier. Her står man altså overfor en vanskelig bedømmelse som leietaker. Man må ta utgangspunkt i kravet til forholdsmessighet som fremkommer i § 2-11. prinsippet er om at man krever prisavslag skal man ikke holde tilbake mer enn hva man har krav på.

For å sikre at leietakeren ikke holder tilbake mer enn han skal har man i husll. § 3-8 satt opp en regulering for hvordan man skal forvalte pengene mens tvisten pågår.

### 3.3.4 Heving § 2-12

En av de alvorligste misligholdsbeføyelsene leierne kan kreve er heving av avtalen etter husll. § 2-12. Å heve betyr at man setter hele avtalen til side og går fra avtalen. Et vilkår som følger av bestemmelsens første ledd er at mangelen fører til vesentlig mislighold. I motsetning til de andre misligholdsbeføyelsene som kun krever at det foreligger mislighold, er det i hevingsbestemmelsen satt opp et krav om at misligholdet må være av vesentlig grad. Etersom at dette er en omfattende beføyelse å gjøre gjeldende, er det også naturlig at det stilles strengere vilkår.

---

<sup>16</sup> Husll § 2-15

Vilkåret om at mangelen må være vesentlig «skal vurderes objektivt, og det avgjørende er om misligholdet er vesentlig for leieren».<sup>17</sup> Man må altså ta utgangspunkt i det enkelte leieforholdet og vurdere om hver enkelt kandidat har en mulighet for å kreve heving av sin avtale med utleieren. At vurderingen skal være objektiv betyr at det er tilstrekkelig at man kan påvise at det foreligger en mangel, det er ikke et skyldkrav i tillegg. Det fremkommer klart i forarbeidene at det skal vurderes ut fra leierens ståsted. Et av formålene til husleieloven, som man finner i ot.prp nr 82 (1997-1998) er at loven tar sikte på å beskytte leietakeren ettersom at det er den svakere parten i leieforholdet. Det er da naturlig at man skal ta denne vurderingen ut fra leietakerens ståsted.

Ved vesentlighetsvurderingen må man se alle faktorene som utgjør en mangel opp mot hverandre og foreta en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle for å fastslå om det foreligger en hevingsrett eller ikke. I tilfellet der den problematiske leietakeren velger å ikke vaske og rydde sin del i kollektivet så vil neppe dette alene kunne gi de øvrige beboerne adgang til å heve avtalene sine. Dette utelukker allikevel ikke en enkelthendelse fra å kunne føre til heving.

Dersom den problematiske leietakeren hadde voldtatt en av de øvrige beboerne ville det vært svært urimelig om den fornærmede ikke skulle kunne heve sin leiekontrakt. Situasjonen stiller seg likevel annerledes for de andre leieboerne. Det er klart at den fornærmede bør kunne heve, men gir den type overtredelse overfor en annen beboer dem en rettighet til å heve sin avtale? En del hensyn vil trekke i den retningen. For det første er husleielovens formål å verne om leietakeren. Å tvinge en leietaker til å bo med et menneske som har utøvd en slik handling som beskrevet overfor en medboer. Faren for gjentakelse er et annet moment som taler i samme retning. I praksis ville nok et slikt tilfelle løst seg ved at utleieren sa opp den problematiske leietakeren, men der er det ingen automatikk.

### 3.3.5 Erstatning § 2-13

I henhold til § 2-13, første ledd kan leieren søke erstatning fra utleieren så lenge man har hatt et tap som følge av mangelen. Den retten bortfaller dersom utleieren kan godtgjøre at mangelen skyldtes en hindring utenfor hans kontroll og som man ikke kunne forvente at han skulle ha tatt i betraktning på avtaletidspunktet eller å kunne ha unngått eller overvunnet følgene av.

---

<sup>17</sup> Jf NOU 1993:4 side 116.

Dette følger av første ledd, annet punktum. Å ha krevd andre beføyelser utelukker ikke at man også kan kreve erstatning overfor utleieren. Har man for eksempel hevet leieavtalen, er det ikke til hinder for at man kan kreve erstatning for oppfyllelsesinteressen i tillegg, dette kommer eksplisitt til uttrykk i forarbeidene.<sup>18</sup>

#### **4 Hva må utleieren foreta seg overfor den problematiske leietakeren?**

Hva må utleieren foreta seg overfor den problematiske leietakeren for å oppfylle sine plikter i relasjonen mellom utleieren og de øvrige medboerne?

I punkt 3 tok jeg for meg relasjonen mellom utleieren og de øvrige medboerne. Temaet var hvilke beføyelser de øvrige medboerne kunne gjøre gjeldende for sin egen del overfor utleieren. Her så man at de øvrige medboerne kunne gjøre en rekke beføyelser overfor utleieren, men disse gir ingen krav på å bli kvitt den problematiske leietakeren som i mange tilfeller vil være den ideelle løsningen. I et vanlig leieforhold med en part på hver side er beføyelsene tilstrekkelige nok for å løse problemet, men situasjonen i et bokollektiv er ganske annerledes. Et eksempel er virkningen av en heving fra de øvrige leietakernes side. I dette tilfellet ville løsningen vært at de andre beboerne kunne gått fra sine avtaler og flyttet fra bopelen. Dette løser i og for seg problemet ettersom at de øvrige beboerne gis anledning til å flytte fra den problematiske leietakeren, men at de øvrige leietakerne, som ikke er å bebreide for å misligholdet som har oppstått, skal måtte flytte til fordel for at den problematiske leieboeren skal få bli værende. Dette synes å være et meget urimelig utfall. Den ideelle løsningen på problemet ville være at de øvrige beboerne kunne kreve at den problematiske leietakeren ble kastet ut, og at de resterende beboerne fikk bli værende i bopelen. Det er mulighetene for et slikt krav som skal drøftes i det videre.

I dette punktet ser man fremdeles på relasjonen mellom utleieren og de øvrige medboerne, men her er tema hva utleieren plikter å gjøre overfor den problematiske leietakeren for å oppfylle sine plikter i henhold til avtalen mellom henne selv og de øvrige medboerne.

---

<sup>18</sup> Ot.prp nr. 82 (1997-1998) s. 162

Når utleieren har valgt å lage et kollektiv der alle medboerne har individuelle kontrakter med utleieren, så svarer han for hver enkelt av de kontraktene. Hvis kollektivet f. eks er i en bygård og naboene i andre leiligheter i bygården klager på støy fra leiligheten med kollektivet, så er utleieren ansvarlig for å gjøre noe med situasjonen overfor de andre naboene. Dette følger av utleierens generelle plikt til å opprettholde ro og orden, jf husll. § 5-2. På lik linje svarer utleieren for hver enkelt medboer innad i kollektivet. Utleieren svarer altså for den problematiske leietakerens handlinger, så lenge de kvalifiserer til mangelskravet som stilles i den enkelte situasjon. Spørsmålet er i hvilken utstrekning utleieren i relasjonen til den problematiske leietakeren plikter å rette, slik at det ikke lenger foreligger mangel mellom utleieren og de øvrige medboerne. Utgangspunktet er at utleieren plikter å rette når det foreligger mangel, jf husll. § 2-10, jf § 5-7. Men han plikter bare å rette i en viss utstrekning. Videre i dette punktet skal man se på hvordan utleieren kan rette og i hvilken utstrekning han plikter å gjøre det.

#### **4.1 Hvilke beføyelser kan utleieren gjøre overfor den problematiske leietakeren?**

De aktuelle beføyelsene utleieren kan gjøre overfor den problematiske leietakeren er å forsøke å rette. Det sentrale i denne problemstillingen er forholdet mellom utleieren og de øvrige medboerne. Spørsmålet er for det første hvilke beføyelser utleieren kan gjøre overfor den problematiske utleieren. Disse beføyelsene forutsetter at utleieren har et faktisk krav overfor den problematiske leietakeren. Det neste spørsmålet er av de beføyelsene han *kan* gjøre gjeldende, hva *plikter* han å gjøre?

##### **4.1.1 Retting**

Det første utleieren kan gjøre er å forsøke å rette. For å finne ut om utleieren kan kreve at den problematiske leietakeren må rette, må man ta utgangspunkt i avtalen mellom partene. Hvis det fremgår i avtalen at en retteklausul også gjelder for leietakerne så er det noe man må etterleve. Dersom avtalen er taus, noe som den høyst sannsynlig er, må man inn i husleieloven for å utfylle avtalen.

I henhold til § 2-10, første ledd, jf § 5-7, har leieren krav på at utleieren skal rette mangler. Bestemmelsens andre ledd gir også utleieren et krav om å rette mangelen, såfremt det ikke forårsaker vesentlig ulempe for leieren. Dette gjelder i relasjonen mellom utleieren og de øvrige beboerne. I relasjonen mellom utleieren og den problematiske leietakeren finnes ikke en

tilsvarende retteplikt, der utleieren kan kreve at han<sup>19</sup> må rette. Med mindre det fremgår av leieavtalen, så har ikke utleieren en hjemmel til å kreve at leieren retter.

Det at det ikke foreligger en hjemmel for retting, hindrer derimot ikke utleieren i å gjøre et forsøk på å be den problematiske leietakeren om å «rette» situasjonen. Dette kan han gjøre i form av å gi en beskjed eller å gi en advarsel om oppsigelse eller heving om den problematiske leietakeren ikke skulle forbedre seg. Retting begrenser seg i første omgang til å gi beskjed eller en advarsel til den problematiske leietakeren om å føye seg for de regler som gjelder. Dersom han ikke gjør det kan det bli aktuelt med oppsigelse eller heving. Dette kommer jeg tilbake til nedenfor.

Utleieren må altså kreve retting i relasjonen problematiske leietaker – utleier, for å gjøre et forsøk på «retting» i relasjonen øvrige beboere – utleier. Dersom den problematiske leietakeren ikke forbedrer oppførselen sin etter han har fått beskjed om det at utleieren, så foreligger det fremdeles mislighold i relasjonen øvrige leietakere – utleier. Dersom rettingsforsøket ikke fungerer må utleieren foreta seg noe mer overfor den problematiske utleieren for at misligholdet i relasjonen mellom de øvrige medboerne skal opphøre.

En annen måte utleieren kan «rette» i relasjonen mellom utleieren og de øvrige medboerne er ved å utføre den problematiske leietakerens forsømte plikter. Hvis temaet i tvisten er at den problematiske leietakeren ikke vasker, så kan utleieren enten vaske for den problematiske leietakeren, eller få noen andre til å gjøre det. På denne måten opphører misligholdet i relasjonen mellom utleieren og de øvrige medboerne. Utleieren kan i så fall kreve erstatning av den problematiske leietakeren for å få dekket sitt tap. Dersom det er andre problemer, gjerne av mer alvorlig art, som utleieren ikke kan ordne med retting kan han eventuelt velge å si opp avtalen med den problematiske leietakeren.

#### 4.1.2 Oppsigelse

Hvis vilkårene i husll. § 9-5 er oppfylt, så kan utleieren si opp leietakere. Denne bestemmelsen gjelder tidsubestemte avtaler, og videre drøftelse forutsetter at det er en tidsubestemt avtale som foreligger. Oppsigelse er fra utleierens side betegnet som en misligholdsbeføyelse,

---

<sup>19</sup> Den problematiske leietakeren

men ikke dersom det er leieren selv som sier opp<sup>20</sup>. En oppsigelse fra leierens side er betegnet som en rettighet leieren har. For utleieren er det annerledes. Dette er fordi leieren er den svake parten i forholdet og reglene er formet med tanke på å verne om leierne på best mulig måte og dermed gi dem er vern for usaklig oppsigelse fra utleierens side. Det er derfor knyttet bestemte vilkår opp mot utleierens oppsigelsesadgang, nettopp at det må foreligge spesielle grunner. Alternativet som passer best i denne saken er § 9-5, annet ledd, litra d, der «det foreligger annen saklig grunn til å si opp avtalen». Man kunne nok også ha brukt litra c, som omhandler de tilfellene der leieren har mislighold sin avtale. Siden misligholdet i relasjonen mellom utleieren og de øvrige beboerne skyldes forhold fra den problematiske utleierens side, så kan man nok også fastslå at den problematiske leietakerens oppførsel er en form for avtalebrudd også i relasjonen mellom den problematiske leietakeren og utleieren. Dersom man skulle komme til en annen konklusjon etter litra c, så har man litra d som er en samlebestemmelse som fanger opp andre situasjoner der rimelighetshensyn taler for at man burde kunne si opp en leietaker. Forholdene til andre beboere synes relevante i vurderingen når det er tale om et bokollektiv. Det at en beboer forsømmer sine plikter og eksempelvis også skaper mye misnøye i bokollektivet er forhold som taler for oppsigelse. Man må ta en vurdering i den enkelte sak, men oppsigelse er uansett et alternativ til misligholdsbeføyelse som utleieren kan gjøre gjeldende, forutsatt at han har et rettslig krav etter § 9-5 2. ledd, litra d.

#### 4.1.3 Heving

Som følger av til husll. § 9-9 har utleieren rett til å heve leieavtalen dersom det foreligger *vesentlig mislighold* fra leietakerens side. I henhold til bestemmelsen, foreligger det vesentlig mislighold dersom «leieren tross skriftlig advarsel fra utleieren i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige brukere». Det oppstilles altså et vilkår om skriftlig advarsel fra utleierens side i forkant av en eventuell heving. Ut fra bestemmelsens ordlyd ser man at både forsømmelse på vedlikeholdsplikt og generell oppførsel kan være tilstrekkelig grunnlag for heving av en leieavtale. Dersom den problematiske leietakeren voldtar en av de andre beboerne vil nok dette være kvalifisert grad av «sjenanse for øvrige brukere».

---

<sup>20</sup> Derfor er ikke oppsigelse omhandlet som et punkt under drøftelsen i punkt 3

Når det gjelder vilkåret om at man forut for en begjæring om heving må ha sendt en advarsel, må man stille spørsmål ved om grunnlaget for hevingen må samsvare med grunnlaget som er presentert i advarselen. Dersom den problematiske leietakeren misligholder sin vedlikeholdsplikt til en viss grad og i tillegg er frekk mot øvrige beboere og får en advarsel for det, kvalifiserer da denne advarselen til å heve hvis han plutselig hadde voldtatt en av de øvrige medboerne, etter at han hadde mottatt advarsel om oppsigelse eller heving for de andre forholdene?

Mange hensyn taler for det. Vilket om advarsel er utformet fordi leieren skal ha en mulighet til å omstille adferden sin til det bedre, slik at misligholdet fra hans side skal opphøre. Det å eskalere graden av mislighold etter å ha mottatt en advarsel om utkastelse og på det grunnlaget som er fremstilt i advarselen, synes urimelig. I tillegg taler hensynet for de andre medboerne i samme retning. I drøftelsen i punkt 3 kom man til at man må foreta en helhetsvurdering i det konkrete tilfelle om man skal konkludere med mislighold fra den problematiske leietakeren. De samme hensynene gjør seg også gjeldende her ved at man må se på advarselen som å gjelde alle forhold med den problematiske leietakeren. Formålet med advarselen er å hindre adferd som er til sjenanse for de øvrige brukerne av boligen og da må også oppførsel av mer alvorlig grad være omfattet.

Man ser ut fra dette at utleieren har mulighet til å prøve å rette forholdet mellom seg og de øvrige medboerne, ved å forsøke å få den problematiske leietakeren til å rette i relasjonen mellom han og utleieren. Dersom ikke retting ved hjelp av advarsel eller beskjed hjelper, kan utleier i noen tilfeller rette selv, som ved å f. eks gjøre de pliktene den problematiske leietakeren har forsømt. Dersom ikke retting er tilstrekkelig så kan utleieren si opp og i noen tilfeller heve avtalen med den problematiske leietakeren. Spørsmålet er dog, i hvilken grad er utleieren forpliktet til å gjøre disse beføyelsene?

#### **4.2 Hva plikter utleieren å gjøre overfor den problematiske leietakeren for å unngå mislighold i relasjonen mellom utleieren og de øvrige beboerne?**

Et spørsmål er om utleieren er forpliktet overfor de øvrige medboerne, til å rette forholdet med den problematiske leietakeren?

Svaret på dette må være ja. Så lenge den problematiske utleierens forhold sørger for mislighold i relasjonen mellom utleieren og de øvrige beboerne, så plikter utleieren å rette de manglene som oppstår i leietiden, jf § 2.10, jf § 5-7 i husleieloven. I dette tilfellet er det naturlig å



gå tilbake til husll. § 5-2 og se på utleierens plikt til å opprettholde «ro og orden». Reelle hensyn taler i favør av å tolke dette utvidende til å også omfatte ro og orden innad i kollektivet, og til da å gjelde ro som i «husfred» og orden som i «oppførselsregler». Ved å utvide ordlyden her så får man hjemmel i lov for å kreve at utleieren foretar seg noe innad i kollektivet. Spørsmålet videre er i hvilken grad plikten må gjelde.

#### **4.3 Hvor langt strekker utleierens handlingsplikt seg?**

Dersom utleieren gjør et forgjeves rettingsforsøk overfor den problematiske leietakeren, er han da forpliktet til å gjøre ytterligere? Også her må svaret være ja. Foretar utleieren et forgjeves rettingsforsøk så foreligger det fremdeles mislighold i relasjonen mellom ham og de øvrige beboerne. Konklusjonen må bli at så lenge man kan påvise mislighold i relasjonen mellom utleieren og de øvrige medboerne, og dette misligholdet skyldes forhold angående en problematisk leieboer, og utleieren har hjemmel for et rettskrav mot ham, så må utleieren gjøre gjeldende de beføyelsene som er nødvendige for at misligholdet i relasjonen til de øvrige medboerne skal opphøre.

## **5 Kan de øvrige leietakerne gjøre gjeldende utleierens rettigheter overfor en problematisk leietaker?**

Spørsmålet er her om de øvrige leietakerne selv kan reise søksmål mot den problematiske leietakeren, og da gjøre gjeldende utleiers rettigheter, herunder særlig kreve heving av leieavtalen som er inngått mellom utleieren og den problematiske leietakeren. Dette er ikke bare en aktuell problemstilling der utleieren ikke ønsker å gå til sak mot den problematiske leietakeren, men et prosessforenkende krav og en tilsynelatende praktisk løsning å tillate.

I den sammenhengen nevnes også at dersom dette spørsmålet besvares bekreftende, så vil denne løsningen også kunne velges i de tilfeller hvor utleieren ikke har en plikt i relasjon til de øvrige leietakerne til å iverksette tiltak mot en problematisk leietaker, men også i de tilfeller hvor utleier i relasjon til problematisk leietaker har rett til å gjøre krav gjeldende.

Følgende eksempel kan illustrere et slikt tilfelle. I avtalen mellom utleieren og den problematiske leietakeren står det eksempelvis at den problematiske leietakeren plikter å vaske opp etter seg hver eneste dag, og dersom den problematiske leieren bryter plikten kan utleieren, etter rimelig varsel, sende noen til å gjøre det for ham, og senere kreve erstatning for utgiftene. I dette eksempelet foreligger det ikke en mangel i relasjonen mellom utleieren og de øvrige leietakerne etter husleieloven, men utleieren kan likevel gi de øvrige leietakerne en fullmakt til å oppfylle utleierens rettigheter når den problematiske leietakeren bryter pliktene sine overfor utleieren. Dette kan gjøres f. eks med at hver kveld hvis den

problematisk leietakeren ikke da vasker opp, så kan de øvrige leietakerne vaske etter ham og få avslag i husleien i relasjonen med utleier, og utleieren kan kreve kostnadene dekket av den problematiske leietakeren.

I dette eksempelet har altså ikke utleieren er plikt til å gjøre noe med den problematiske leietakeren i relasjonen til de øvrige leietakerne, men hvordan er den rettslige situasjonen i de tilfeller hvor utleieren har en slik handlingsplikt? Kan de øvrige leietakerne tre inn i utleierens rettigheter overfor den problematiske leietakeren i et forhold der utleieren plikter å gjøre noe med den problematiske leietakeren overfor de øvrige beboerne? Dette spørsmålet behandles i det følgende.

### **5.1 Kan de øvrige leietakerne reise søksmål mot den problematiske leietakeren i eget navn og gjøre utleierens rettigheter gjeldende?**

Ovenfor i punkt 4 redegjorde jeg for de rettigheter utleieren kan ha overfor den problematiske leietakeren. Spørsmålet blir nå om de øvrige leietakerne kan reise søksmål mot den problematiske leietakeren og gjøre utleiers rettigheter gjeldende overfor ham? Dette er et særlig aktuelt spørsmål i tilfeller hvor utleieren selv ikke ønsker å engasjere seg i konflikten, enten fordi hun ikke har noe interesse i dette, eller fordi hun ikke ønsker å ta den økonomiske belastningen dette kan innebære.

Spørsmålet er om de øvrige leietakerne kan gis fullmakt til å handle ut fra utleierens krav mot den problematiske leietakeren. Dette er et rent prosessuelt spørsmål, og det rettslige grunnlaget er tvisteloven § 1-3 annet ledd. Her må vi sondre mellom vanlig fullmakt og prosessfullmakt etter tvisteloven § 3-1, jf § 3-3 tredje ledd og fjerde ledd. Hva gjelder prosessfullmakt, så er dette en farbar vei, men de særskilte vilkårene i tvl. § 3-1 må være oppfylt. Et slikt søksmål kan da reises **i utleierens navn**. Jeg går ikke her nærmere inn på disse.

I henhold til tvl § 1-3 må «Den som reiser saken, må påvise et reelt behov for å få kravet avgjort i forhold til saksøkte. Dette avgjøres ut fra en samlet vurdering av kravets aktualitet og partenes tilknytning til det». I vilkåret om «et reelt behov» så ligger det at det må foreligge et reelt krav. Hvis den problematiske leietakeren stadig lager trøbbel for de andre beboerne og de finnes grunnlag til å heve avtalen hans etter husll. § 9-9, litra b, så foreligger det et reelt behov for å få avgjort dette. Dersom den problematiske leietakeren derimot har skjerpet seg f. eks i tiden opp mot en rettssak<sup>21</sup> og han ikke lengre kan påklage oppførselen hans så foreligger det ikke lengre et krav, for man har ikke et reelt behov for å få avgjort saken. Det at man må ha et krav i forhold til saksøkte betyr at kravet må gjelde de involverte partene i saken, og dette skal vurderes ut fra «kravets aktualitet» og «partenes tilknyt-

---

<sup>21</sup> Her må man forutsette en viss tidsperiode

ning». Det klare utgangspunktet her er at tilknytningskravet er oppfylt så lenge saksøkeren fremmer sitt eget krav mot den personen som han hevder er forpliktet. Man kan altså som utgangspunkt ikke gå til sak for å fremme andres krav. Dette har blitt etterlevd i blant annet Rt. 1994 s. 524, «Mors boret». I denne saken reiste to døtre søksmål om morens boret. Her kom Høyesterett til at de ikke hadde søksmålskompetanse. Konklusjonen må altså bli at de øvrige leietakerne som utgangspunkt ikke kan gå til sak på vegne av utleieren med hjemmel i fullmakt.

Men ordlyden i bestemmelsen er ikke klar, og den åpner således for at domstolene skal kunne foreta en konkret skjønsmessig interesseavveining. På den ene side kan det anføres at leietakerne i disse tilfellene har en meget sterk interesse i å reise søksmål mot den problematiske leietakeren. Situasjonen er altså at utleieren ikke engasjerer seg, og den problematiske leietakeren nekter å innordne seg og han nekter å flytte. De øvrige leietakernes interesse i å håndtere den problematiske leietakeren er dermed i realiteten den samme som deres interesse i et stabilt leieforhold. Det kan anføres at dersom de ikke kan reise søksmål mot den problematiske leietakeren i dette tilfellet, så blir de i mange tilfeller tvunget til å flytte selv. Det er ingen gunstig løsning. Reelle hensyn tilsier dermed at leietakernes interesse i å reise søksmålet er «beskyttelsesverdig».

Et liknende spørsmål har vært oppe til vurdering av Høyesterett ved flere anledninger. I høyesterettsavgjørelsen gjengitt i Rt 1996 side 500 var faktum at et eiendomsmeglerfirma reiste søksmål mot et boligbyggelag med krav om fastsettelsesdom for at boligbyggelaget pliktet å praktisere forkjøpsrettsbestemmelsene i borettslagsloven § 22 slik at bare den som var medlem av boligbyggelaget på det tidspunktet melding om overtakelsen innkom til boligbyggelaget, kunne utøve forkjøpsrett for den aktuelle boligen. Spørsmålet var om eiendomsmeglerfirmaet hadde aktiv søksmålsinteresse i et slikt søksmål.<sup>22</sup> Høyesteretts kjæremålsutvalg avviste søksmålet. I begrunnelsen for avgjørelsen uttaler Høyesteretts kjæremålsutvalg at det er «relativt klart at saksøkerens tilknytning til det som tas opp i søksmålet, her er for fjern til å tilfredsstillende kravet til rettslig interesse». Det ble også uttalt at saksøkeren i det tilfellet kunne anlegge et erstatningssøksmål i stedet. Anvendt på vår problemstilling taler avgjørelsen for at det skal en del til for at de øvrige leietakerne skal kunne anlegge søksmål mot den problematiske leietakeren direkte og gjøre utleiers rettigheter gjeldende. Også i vårt tilfelle kan leietakerne også anlegge et alternativt søksmål mot utleieren, både om retting og erstatning. Også dette taler for at avgjørelsens konklusjon også må bli konklusjonen i vårt tilfelle.

Selv om de øvrige leietakernes interesse i vårt tilfelle synes å være noe mer beskyttelsesverdig enn saksøkerens interesse i avgjørelsen i Rt 1996 side 500, er jeg likevel kommet til at domstolene vil av-

---

<sup>22</sup> Avgjørelsen er fra før vedtaket av tvisteloven, og det rettslige grunnlaget for avgjørelsen var tvistemålsloven § 54. Bestemmelsen er videreført i dagens tvisteloven § 1-3 annet ledd og på dette punktet ble det ikke tilsiktet noen realitetsendring. Avgjørelsen kan derfor legges til grunn som et prejudikat i dag.

viser et søksmål anlagt av de øvrige leietakerne mot den problematiske leietakeren dersom leietakerne i et slikt søksmål gjør gjeldende at utleieren har rett til å kreve heving av leieavtalen med den problematiske leietakeren.

Det kan dernest tenkes at utleieren gir de øvrige leietakerne samtykke til å reise søksmål på hans vegne. Et slikt samtykke kan være mer eller mindre uttrykkelig, fra et uttrykkelig samtykke til et mer indirekte samtykke som består i at utleieren ikke motsetter seg dette. Spørsmålet blir om et slikt søksmål med samtykke fra utleieren kan fremmes til realitetsbehandling i domstolene eller om det skal avvises etter tvisteloven § 1-3 annet ledd. Problemstillingen blir altså om de øvrige leietakerne med utleierens samtykke kan reise søksmål i hennes navn mot den problematiske leietakeren og kreve fullbyrdsdom for heving av leieavtalen som gjelder mellom utleieren og den problematiske leietakeren?

Når det foreligger et slikt samtykke fra utleierens side, så styrkes leietakernes interesse ytterligere og blir mer «beskyttelsesverdige». Spørsmålet blir imidlertid fortsatt om interessen er tilstrekkelig beskyttelsesverdig.

I Rt 1991 s. 325 var spørsmålet om samtykke fra den opprinnelige eieren av et krav, var tilstrekkelig til å gi den andre parten søksmålsinteresse. Høyesterett kom til at dette ikke var tilstrekkelig grunnlag. Selv om den opprinnelige eieren av kravet hadde sagt at de ville innrette seg etter en dom, så var ikke dette relevant. Høyesterett slo fast at de kun er den som har rettslig interesse som kan gå til søksmål. I vår sak er spørsmålet om de øvrige leietakerne kan reise søksmål på vegne av utleieren. Dommen viser at det kan man som utgangspunkt ikke gjøre. Selv om hensynet til de øvrige leietakerne tilsier dette, så må man konkludere med at de øvrige leietakerne ikke kan saksøke på vegne av utleieren.

## **5.2 Kan leietakerne reise søksmål mot den problematiske leietakeren i utleierens navn og gjøre utleierens rettigheter gjeldende?**

Endelig kan vi reise spørsmål ved om de øvrige utleierne kan reise søksmål mot den problematiske leietakeren og kreve heving av leieavtalen med utleieren dersom utleieren gir de øvrige leietakerne fullmakt til dette. Her må vi sondre mellom vanlig fullmakt og prosessfullmakt etter tvisteloven § 3-1, jf § 3-3 tredje ledd og fjerde ledd.

Hva gjelder prosessfullmakt, så er dette en farbar vei, men de særskilte vilkårene i § 3-1 må være oppfylt. Et slikt søksmål kan da reises **i utleierens navn**. Dette synes å være forholdsvis upraktisk, og jeg går uansett ikke her nærmere inn på disse vilkårene.

Det spørsmålet som gjenstår blir om en vanlig fullmakt fra utleieren kan gi de øvrige leietakerne tilstrekkelig interesse i å reise søksmål. Dersom utleieren gir de øvrige leietakerne fullmakt til å reise søksmål på hans vegne og i hans navn, så vil dette i realiteten være en prosessfullmakt som behandlet ovenfor. En materiell fullmakt til å reise søksmål gir ikke fullmakt til å reise søksmål i utleierens navn. For oversiktens skyld nevner jeg at de en materiell fullmakt fra utleieren ikke kan gi de øvrige leietakerne kompetanse til å reise søksmål **i eget navn**. Et liknende spørsmål var oppe til vurdering av Høyesterett i Rt 2006 side 238. (Receiver-saken). En gruppe kreditorer hadde gitt en bestyrer («Receiver») i USA fullmakt til å bestyre midler på deres vegne. Spørsmålet var om denne fullmakten gav bestyreren kompetanse til å fremme søksmål på vegne av fullmaktsgiverne. Høyesterett besvarte spørsmålet benektende og avviste søksmålet.

Høyesteretts begrunnelse for resultatet var meget kort, og dette tilsier at Høyesterett ikke fant spørsmålet tvilsomt.

Konklusjonen blir altså at et slikt søksmål fra de øvrige utleierne i eget navn vil bli avvist.

Hovedkonklusjonen i kapittel 5 blir at den eneste som kan reise søksmål mot den problematiske leietakeren på grunnlag av rettigheter og plikter som springer ut av leieavtalen mellom utleieren og den problematiske leietakeren er utleieren. Siden utleieren i utgangspunktet ikke føler konsekvensene av den problematiske leietakerens handlinger direkte på «kroppen», vil utleiere generelt være tilbakeholdne med å bruke tid og ressurser på å reise søksmål mot den problematiske leietaker med påstand om at en oppsigelse er gyldig eller eventuelt heving av leiekontrakten. Dette gjør at de øvrige leietakernes faktiske posisjon i slike bokollektiv blir vanskelig, og dette kan gå på bekostning av deres faktiske husleievern. Dette aktualiserer om de øvrige leietakerne har egne rettigheter mot den problematiske leietakeren. Dette spørsmålet vurderes i kapittel 6 nedenfor.

## **6 Har de øvrige leietakerne egne rettigheter overfor den problematiske leietakeren?**

Spørsmålet her er altså om de øvrige leietakerne kan reise søksmål i eget navn mot den problematiske leietakeren og gjøre egne rettigheter. Dette reiser både et obligasjonsrettslig spørsmål og et sivilprosessuelt spørsmål.

Det springende punktet blir først om de øvrige leietakerne kan nå frem med et slikt søksmål materielt. Dette forutsetter i så fall et rettslig grunnlag. Det foreligger ikke noen lov som uttrykkelig regulerer dette. Det kan tenkes avtaler som regulerer dette. Dersom det foreligger en avtale mellom beboerne internt, så finnes det muligheter for at krav kan oppstå. Dersom alle beboerne i kollektivet lager en kollektiv avtale om hvordan man skal leve og opptre innad i kollektivet, og alle er bundet av den, er man også bundet av eventuelle misligholdsbeføyelser som følger av den avtalen. Dersom en av beboerne da bryter med avtalen kan de øvrige beboerne gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende. Hvis en misligholdsbeføyelse er at dersom man ikke overholder avtalen så kan de øvrige leietakerne kreve at den som bryter avtalen må flytte, så er dette et legitimt krav. Det er ikke utenkelig å se for seg en slik avtale, men det er nok neppe det vanlige.

Sivilprosessuelt er dette forholdsvis uproblematisk etter tvisteloven § 1-3 annet ledd, men slike avtaler reiser spørsmål ved om dette er regulert av «rettsregler» eller om dette er mer sosiale normer eller interessetvister. I sistnevnte tilfellet vil søksmålet bli avvist, jf tvisteloven § 1-3 første ledd. Domstolen må vurdere om det rettslige grunnlaget som gjøres gjeldende er av «rettslig art» i motsetning til en ren «interessetvist», jf eksempelvis Rt 1998 side 607, eller sosiale konvensjoner. En illustrerende avgjørelse er Rt 1995 side 1111 (Bordtennisreglerkjennelsen). Spørsmålet i saken var om et søksmål om gyldigheten et vedtak av Norges Bordtennisforbund om regelendring for gjennomføring av sluttspill i bordtennis for lag for sesongen 1989-/90 var regulert av rettsregler eller sosiale normer. Høyesterett avviste søksmålet og begrunnet dette med at bordtennisregler er typiske spillregler, som naturlig måtte avgjøres innenfor idrettens egne organer. Høyesterett la også vekt på at det ut i fra et rettssikkerhetsperspektiv var lite behov for domstolsprøving.

Anvendt på vårt spørsmål kan det anføres at de øvrige utleierne i de mer alvorlige tilfellene av handlinger, unnlater og uttalelser fra den problematiske leietakeren har et betydelig større behov for å få en avgjørelse fra domstolene. Som vist ovenfor vil alternativet ofte være at de må flytte. Slik sett finner jeg at et slikt søksmål sannsynligvis vil bli fremmet til realitetsbehandling. Jeg finner også støtte for dette i Rt 1986 side 308 (Bergens Motorbåtforening) hvor Høyesterett la stor vekt på de verdier som står på spill.

Hva gjelder de rettslige grunnlag som vurderes nedenfor, vil disse etter mitt skjønn være mer av rettslig art enn en avtale mellom beboerne som jeg behandlet ovenfor.

Det interessante spørsmålet blir dermed om slike rettigheter kan utledes på ulovfestet grunnlag. Spørsmålet er med andre ord om de øvrige leietakerne på ulovfestet grunnlag kan kreve at den problematiske leietakeren plikter å flytte?

Spørsmålet er om det er mulig å oppstille slike ulovfestede regler? I Rt.1952 S. 1217 «To mistenkelige personer».<sup>23</sup> Her kom altså Høyesterett til en konklusjon ut fra hensyn som gjorde seg gjeldende, da det var mangel på lovhjemmel. Konklusjonen blir altså at slike ulovfestede regler kan utledes, og det må bero på en konkret interesseavveining.

Således blir spørsmålet hvilke interesser det er som gjør seg gjeldende, og om disse interessene som taler for at leietakerne har en slik rettighet overfor den problematiske leietakeren er tilstrekkelig tungtveiende?

Det at man skal kunne forvente et trygt og godt hjem selv om man bor med parter man nødvendigvis ikke har valgt selv bør være en selvfølge. Man kunne sett for seg at når man flytter inn i et bokollektiv så godtok man også en slags form for «muntlig standardavtale» og dersom man da ikke forholder seg utenfor i hva som objektivt sett vil bli sett på å bryte denne standardavtalen så kunne man få gjort misligholdsbeføyelser gjeldende mot seg. Men med hensyn til en problematisk leietaker så kan man nok neppe konkludere med at en slik avtale foreligger. Selv om det foreligger en tålegrense et sted for de øvrige leietakerne vil man nok neppe kunne konkludere med at det er uproblematisk å konstruere slike rettigheter, selv om det tidligere har blitt gjort av Høyesterett. I «to mistenkelige personer» var det sterke hensyn som talte for den beslutningen Høyesterett kom til, men i de fleste tilfeller som faller inn under denne oppgaven så kan det stilles spørsmål med om interessene vil være tilstrekkelig tungtveiende.

Jeg tillater meg likevel å konkludere, under sterk tvil, med at det er sannsynlig at høyesterett i helt spesielle tilfeller kunne ha konkludert med at leietakerne har slike rettigheter. Et mulig tilfelle kunne ha vært berettiget mistanke om voldtekt eller lignende.

## **7 Rettspolitiske vurderinger og avsluttende kommentarer**

Siden bokollektivbeboere ofte er ressursvake og det er en ubehagelig situasjon å gå til sak eller kreve rettigheter overfor andre generelt, så er det enklest for de øvrige leietakerne å flytte selv. Det er nok noe som skjer ofte. Dette er nok også noe av grunnen til at det ikke foreligger

---

<sup>23</sup> Tidligere omtalt i punkt 1.4

noen rettspraksis på området, nemlig fordi man ikke har ressurser til å ta det til domstolene. Det er enklere, og om man taper rimeligere, å flytte selv.

Et annet moment som kan tale for at en lignende sak som jeg har tatt opp i denne oppgaven ikke har kommet til domstolene, er kanskje at det å holde tilbake leien er nok et meget effektivt virkemiddel for å få utleieren til å handle. I de fleste tilfeller vil utleieren tape på å ikke få inn full leiepris.

Konklusjonen jeg kommer til under punkt 6 er særdeles uklar. Jeg har underveis diskutert oppgaven min med flere jurister. Problemstillingen jeg reiser har flere ganger blitt avfeid med kommentarer som «at dette kommer nok ikke til domstolene uansett, så dette er det ikke vits å henge seg opp i». Jeg mener tvert imot. Det at en så aktuell problemstilling mest sannsynlig ikke kommer til doms gir et desto større behov for lovregulering. Jeg mener denne oppgaven viser at det foreligger et stort behov for klare regler. Lovgiver burde ta dette og andre bokol- lektivrettslige spørsmål opp i et eget kapittel i husleieloven.



## Litteraturliste

### LOVER

Husleieloven Lov 26.03.1999 nr. 17

Tvisteloven Lov 17.06.2005 nr. 90

### RETTSAVGJØRELSER

Rt 1896 s. 530 Aars-dommen

Rt 1952 s. 989 Telefonsjikanedommen

Rt 1952 s. 1217 To mistenkelige personer

Rt 1986 s. 308 Bergen Motorbåtforening

Rt. 1991 s. 325

Rt 1995 s. 1111

Rt 1996 s. 500

Rt 1998 s. 607

Rt 1998 s. 772 Videospillerdommen

Rt 2006 s. 238 Receiver

### FORARBEIDER

Ot. Prp nr 82 (1997-1998)

NOU 1993:4