

Oppsigelse begrunnet med at huseier skal benytte boligen selv

Av Olav Sylte (2011-02-25 21:14)



Både formelle og materielle vilkår må være oppfylt for at en oppsigelse i boligforhold skal anses gyldig. Med formelle vilkår siktes til formalkravene, så som skriftlig varsel med nærmere innhold osv.

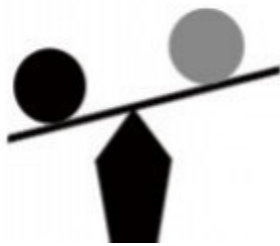
Materielle vilkår for oppsigelse

De materielle vilkårene består i praksis av to undervilkår; nemlig kravet til *saklig grunn* og kravet til *rimelighet*. Kravet til saklig grunn innebærer i praksis at en oppsigelse ikke kan begrunnes med de åpenbare usakligheter så som rase, kjønn og andre åpenbare forhold.

Rimelig interesseavveining

Det er vilkåret om rimelighet som er det vanskelige spørsmålet i saker som gjelder oppsigelse i husleieforhold. Bestemmelsen om rimelighet fremgår av Husleieloven § 9-8, 2. ledd, og lyder slik:

Oppsigelsen skal settes til side dersom retten ut fra en vurdering av begge parter forhold finner at den vil virke urimelig.



Vektavveiningen

Som det fremgår skal det foretas en interesseavveining av forholdene både på utleier og leietakers side. Dette skal være en slags pro – contra vurdering, hvor det er den part som har de tyngste argumentene til fordel for seg, som skal gis medhold.

Det skal foretas en vid og konkret avveining av begge siders interesser, der særlig leietakerens ønske og behov for å fortsette leieforholdet må veies opp mot utleierens tilsvarende ønske og behov. Det er dessuten situasjonen på oppsigelsestidspunktet som er avgjørende ved oppsigelsen, men dersom saken ender opp i retten vil det være det senere tidspunktet for domstolsbehandlingen som skal legges til grunn. Dette innebærer en stor risiko i seg selv for huseier, ettersom situasjonen etter oppsigelsen kan endre seg til huseiers skade for eksempel fordi behovet for leietaker blir markert større. Et eksempel på dette er at det ikke finnes rimelig tilfredsstillende erstatningsboliger for leietaker i området.



Vanskelig og kostbar interesseavveining

Det er umulig å trekke opp noen klarere retningslinje for den vurderingen som skal foretas, enn det som her er gjort. Slike saker er ofte også vanskelige og tvilsomme for domstolen å behandle og det kan få betydning for saksomkostningsansvaret. Leietakere med lav inntekt og huseiere med forsikring som omfatter advokathjelp, vil kunne få dekket det vesentlige av egne omkostninger. Den som taper saken risikerer imidlertid å måtte dekke motpartens kostnader, og ingen forsikring eller rettshjelpsordning dekker slike kostnader. Dersom saken er tvilsom - hvilket slike saker ofte kan være - vil vanligvis partene måtte dekke sine egne omkostninger med saken.

Eksempler

Her vil vi vise noen eksempler på hvordan vurderingen kan slå ut i et tenkt tilfelle:

Eldre uformuende besteforeldre 1

Dersom situasjonen er at huseier er et eldre ektepar uten annen formue enn den aktuelle boligen som har vært i familiens slekt i generasjoner, så er dette et sterkt argument for at det er rimelig at de får flytte tilbake til boligen nå som de er blitt eldre og de ønsker å komme nærmere sine barnebarn som er født.

På den andre siden kan det være at leietakeren har leid boligen i svært lang tid, for eksempel i 20 år og har etablert stor familie og hele sitt nettverk i området hvor boligen leies. Samtidig med dette kan vi i eksempelet også legge til grunn at det ikke finnes andre boliger til utleie på domstidspunktet, som er store nok til å romme hele leietakerens familie. En slik interesseavveining vil være svært tvilsom, men ville nok

isolert sett mest sannsynlig gitt leietaker medhold.

Eldre uformuende besteforeldre 2

Dersom eksemplet som nevnt endres noe, til at det da oppsigelsen ble gitt fantes andre boliger til leie i området så stiller nok saken seg annerledes. Da burde jo leietakeren ha benyttet sjansen når denne hadde dette, til å finne seg en ny bolig og således avhjulpet huseieren med sitt store problem. Når leietaker hadde slik mulighet og kunnskap om huseiers problem, og unnlot å benytte denne muligheten kan vedkommende lastes for sin unnløstelse. Denne situasjonen er også noe tvilsom, men i dette tilfellet ville nok mest sannsynlig huseier fått medhold.

Eldre uformuende besteforeldre 3

Dersom eksemplet endres ytterligere, til at leietakeren rent faktisk ikke kjente til at det fantes andre boliger til utleie så blir saken ytterligere tvilsom og komplisert. Dersom årsaken til den manglende kunnskapen om en avis-annonsert utleiebolig skyldes at leietaker ikke gjorde noe som helst for å søke etter ny bolig, så er jo dette et forhold som til en viss grad kan lastes leietaker. I et slikt tilfelle ville nok sannsynligvis leietaker også ha tapt saken.

Eldre uformuende besteforeldre 4

Dersom årsaken skyldes at den aktuelle boligen ikke var annonsert, eller annonsert på et tidspunkt før oppsigelsen og før leietaker fikk kunnskap om nødvendigheten av å søke ny bolig, så svikter det nevnte argumentet. I dette tilfellet må det vurderes konkret hvilke muligheter leietaker hadde til å finne ut om det eksisterte alternativer i området samt hvilke forsøk leietaker rent faktisk gjorde. Dersom leietaker for eksempel verken satte inn annonse selv, spurte på "nærbutikken" eller andre i sitt nettverk om noen hadde kunnskap, bør leietaker kunne lastes for manglende innsats. Dersom det rent faktisk eksisterte en bolig til utleie,

må det legges til grunn at en enkel innsats som nevnt ville medført at leietakeren kom i kontakt med den andre huseieren. Det er da rimelig i et slikt tilfelle at huseier gis medhold.



Forsikring mot feilvurdering

Det som her er nevnt illustrerer at oppsigelse i leieforhold er vanskelig, og at begge parter bør diskutere saken før oppsigelse blir gitt. Huseier bør ikke gi oppsigelse dersom problemene for leietaker rimeligvis og reelt sett blir større enn for huseier selv. Leietaker både bør og må på sin side dersom oppsigelse varsles eller blir gitt, med en gang påbegynne arbeidet med å se etter andre boalternativer i sitt nærområde.

Det nevnte illustrerer også at huseier bør konsultere en advokat før oppsigelse blir gitt, dersom vedkommende ikke blir enig med sin leietaker. Dette vil være den beste forsikring som er mulig å skaffe mot feilvurderinger og unødvendig risiko for store sakskostnader.