

Faktum prosedyrekonkurransens finale 2024

Høsten 2023 begynte Jamal Hanssen på studier ved universitetet i Storvik kommune. I et vanskelig leiemarked hadde han vært så heldig å få tilbud om en toårig leiekontrakt på studentbolig hos Samskipnaden i Nord-Norge. Han var godt fornøyd med husleien på 7000,- og at det ikke ble krevd depositum, men syntes det var noen rare formuleringer i leiekontrakten. Han hadde ingen andre tilbud, og tenkte at Samskipnaden som den største utleieren i Storvik nok gjorde alt lovlig, derfor signerte Jamal avtalen.

I midten av august flyttet Jamal inn i studentkollektivet i Silurveien 52, som han delte med syv andre studenter. Beliggenheten var ideell. Ikke bare var det gangavstand til universitetet, men også til matbutikken Fruktfuglen der han hadde fått jobb som tilkallingsvikar. Dette var viktig for Jamal, som satte pris på å kunne gå til universitetet og være fleksibel for vakter hos Fruktfuglen.

Den 11. oktober oppdaget beboerne i kollektivet at de hadde et museproblem. Under en fellessamling på kjøkkenet så de en mus løpe ut fra under kjøleskapet. Samskipnaden ble varslet umiddelbart. Etter som museproblemet eskalerte sendte Jamal flere eposter til Samskipnaden.

I midten av november møtte Jamal opp på Samskipnadens kontor. I møte med Samskipnadens utleiesjef Bo Li, fortalte han om det han hadde skrevet om i eposter. At alle beboerne kunne høre mus kravle i veggene og taket, og at nattesøvnen ikke var den samme. De forklarte også at de hadde funnet museavføring på kjøkkenbenken, og at mat som ikke var i kjøleskapet eller skuffer ble angrepet av mus. Li forsikret om at problemet ville bli tatt hånd om umiddelbart. Uken etter ble det satt opp virkningsløse tiltak som musefeller og lydbaserte skadedyrfjerningsenheter i kollektivet.

I begynnelsen av desember tok Jamal på ny kontakt med Samskipnaden og krevde ytterligere tiltak. Samskipnaden informerte da om at de hadde engasjert et nytt skadedyrfirma som skulle starte arbeidet i juleferien. Ved studiestart i januar var situasjonen uendret. Jamal sendte nok en henvendelse til Samskipnaden, denne gangen med krav om reduksjon i husleien. Samskipnaden avviste kravet og hevdet at de fortsatt hadde rett til å rette mangelen.

I midten av februar ble Jamal overrasket av å finne håndverkere som tok mål i kollektivet. Han fikk da vite at Samskipnaden planla en omfattende oppussing av boligen. Tre dager senere, den 19. februar, mottok alle beboerne en e-post fra Samskipnaden.

I eposten ble de orientert om at Samskipnaden skulle pusse opp alle hyblene i Silurvegen 54. De skulle starte 11. mars og være ferdig 05. april. De skrev at: «Renoveringsarbeidet medfører at alle beboere må flyttes midlertidig. Vi krever ikke full

utvask. Kast søppel og ta med alle personlige eiendeler fra rom og bod. Vi vil sende ut informasjon om midlertidig boliger. Alle vil etterpå få tilbud om å flytte tilbake til en nyoppusset hybel!»

Jamal forstod at dette krevde to flyttinger midt i skippertaksperioden. Jamal protesterte derfor på dette i en e-post til Bo Li i Samskipnaden. Jamal viste til at dette var en utkastelse og i praksis en oppsigelse av leieavtalen. I Lis svar, viste han til at tilfellet var regulert i leiekontraktens § 9. Dette var ikke en oppsigelse, men en midlertidig flytting i henhold til leieavtalen. Li pekte på at dette ikke kunne være et stort problem fordi Jamal ville få tilbud om midlertidig bolig og kunne flytte tilbake når arbeidet er ferdig.

Li skrev videre at det ikke var mulig å gjøre arbeidet mens de bodde der. De hadde lenge planlagt å oppgradere hele bygningen for å møte nye energikrav, og eskaleringen av museproblemet hadde fremskyndet dette. Det skulle gjøres omfattende arbeid i vegger, tak, og gulv. Det ville vært uforsvarlig å ha beboere der under arbeidet.

Senere samme dag mottok Jamal et e-posttilbud om en midlertidig bolig fra Bo Li. Boligen lå verken i gangavstand til Universitetet eller Fruktfuglen. Standarden på boligen var høyere. Han fikk tilbud om å bli boende i den midlertidige boligen ut semesteret. Under henvisning til leiekontraktens § 9 stod det sist i eposten: «Vennligst merk at vi ikke kan garantere at du vil få tilbake din nøyaktig samme hybel etter oppussingen, men du vil få tilbud om en tilsvarende bolig i Silurveien 52 når arbeidet er ferdig.»

Frustrert over situasjonen, sendte Jamal en e-post tilbake. Han skrev at: «Dere ber meg flytte ut rett før eksamensperioden til en bolig lengre unna universitetet, og Fruktfuglen der jeg arbeider, og dere kan ikke engang garantere at jeg får tilbake min egen hybel». Jamal krevde at de utsatte arbeidet til semesteret var over.

Neste dag fikk Jamal en epost fra Li der Samskipnaden fastholdt krav om midlertidig flytting, og pekte på at dette var i tråd med leieavtalens § 9 og ikke var en oppsigelse. De pekte videre på at arbeidet ikke kunne utsettes fordi de var bundet av tidsfrister knyttet til offentlige tilskudd for energioppgradering. De hadde i tillegg inngått kontrakter med private entreprenører. De kunne likevel verken garantere samme hybel eller dato for tilbakeflytting.

Jamal aksepterte motvillig den midlertidige boligen. Jamal overtok nøklene den 08. mars, og var ferdig med flyttingen til arbeidet startet opp 11. mars. Han fikk først flytte tilbake til Silurveien 52 den 11. april. Jamal måtte takke nei til ekstravakter på Fruktfuglen, både på begge flyttedagene og i flere vakter som han ikke ville nå i perioden han bodde i erstatningshybelen.

Jamal sendte epost til Samskipnaden der han krevde avslag i leie for mangel etter husleielovens § 2-11. Jamal forklarte at det umulig kunne være lov å leie ut bolig med slike museplager. Han viste til at museplagen var et avvik fra kontraktmessig stand.

Han viste til at det neppe var tillatt å leie ut boliger med slike museplager, og at husleien for en museplaget bolig måtte settes til kroner 0. Jamal Hanssen krevde derfor full refusjon av husleien for perioden 11. oktober til 11. mars. Til sammen krevde han 35 000,- i prisavslag for husleie i den perioden han hadde bodd i det han kalte et musereir.

Samskipnaden bestred dette kravet. De pekte på at de hadde hatt to ulike skadedyrfirma inne og hadde iverksatt en større oppussing når dette ikke hjalp. Jamal mente det var innenfor Samskipnadens kontroll hvilke skadedyrfirma de valgte, og at de dermed ville vært erstatningsansvarlige om han hadde lidt et økonomisk tap. Det ville være urimelig om dette skulle slå annerledes ut ved spørsmål om avslag i leie. Jamal Hanssen viste også til at det over år hadde vært museplager i Samskipnadens boliger i Silurveien, at problemet hadde økt i omfang var irrelevant.

Jamal krevde også avslag på husleien etter husleielovens § 2-11 for perioden 11. mars til 11. april. Dette fordi han i den perioden var helt avskåret fra å bruke rommet i Silurveien 52. Jamal pekte på at han var blitt flyttet ut av sitt hjem på kort varsel. Han hadde bodd i et kollektiv, og at dette var blitt brutt opp.

Jamal pekte på at han ikke hadde samtykket til forandringer i husrommet etter husleielovens § 5-4 første ledd andre setning. I tillegg var det ikke gitt varsel for denne typen arbeider som krevd i husleielovens § 5-6 tredje ledd.

Samskipnaden var enig i at dette var forandringer etter § 5-4, og at Jamal ikke hadde samtykket ved renovasjonens start. De var også enig i at varslingsfristen etter husleieloven ikke var overholdt. Samskipnaden mente imidlertid at Jamal hadde samtykket da han signerte leiekontrakten, og at de hadde varslet i rimelig tid etter kontrakten.

Jamal var enig i at de hadde varslet i rimelig tid etter kontrakten, men at leiekontraktens § 9 var til hans ugunst jfr. husleielovens § 1-2. Samskipnaden fastholdt at leiekontraktens § 9 var gyldig. De mente at særreguleringen i husleielovens § 11-2 gav dem lov til å inngå mindre gunstige vilkår i et tilfelle som dette. Jamal fastholdt at kontrakten var i strid med husleieloven og at han hadde krav på avslag i husleien.

Samskipnaden pekte på at avtalen fastslo at han ikke hadde krav på kompensasjon. Dessuten hadde han disponert over en erstatningsbolig, som til og med var av bedre standard. Samskipnaden hadde hatt inntektstap for den midlertidige boligen de ikke kunne leie ut til noen andre, og at det ville være urimelig om de ikke skulle få dette kompensert.

Vedlegg. Husleiekontraktens § 9.

«§ 9 Krav om flytting i botiden

Ved større oppussingsarbeider eller rehabilitering, kan leietaker bli pålagt å flytte over til en annen egnet bolig.

Utleier skal varsle slik flytting i rimelig tid.

Utleier har også i andre tilfeller der det foreligger saklig grunn, så som brann, skader på husrommet etc., rett til å pålegge Leier å flytte til en annen bolig.

Leier kan ikke regne med å få tilbake sin opprinnelige bolig etter at arbeidet er utført.

Utleier har rett til å flytte leietaker til tilsvarende bolig der leietakers kollektiv ikke er mer enn 50% bebodd.

Som kollektiv menes det her boligenheter tilknyttet samme fellesareal som kjøkken og oppholdsrom. Slik flytting skal varsles i rimelig tid.

Pålagt flytting under denne bestemmelsen gir ikke Leier rett til kompensasjon.»