

## HUSLEIETVISTUTVALGET I OSLO OG AKERSHUS

### AVGJØRELSE

---

<b>Dato:</b>	29.09.2016
<b>Sak nr:</b>	2016/503
<b>Husleietvistutvalget (HTU):</b>	Saksleder: Jørgen Hafstad Utvalgsmedlemmer: Reidun Grodås og Gunnar-Martin Kjenner
<b>Klager:</b>	Arbeids- og Boligsamvirket Vestbredden Vell Vell SA
<b>Prosessfullmektig for klager:</b>	Leieboerforeningen
<b>Innklaget:</b>	Urbanium AS
<b>Prosessfullmektig for innklaget:</b>	Advokat Per P. Hodneland
<b>Leieobjektets adresse:</b>	Hausmannsgate 40, Oslo
<b>Sammendrag:</b>	<p><i>Saken gjelder om et samvirkeforetak som organiserte okkupantene på en eiendom hadde et leieforhold. Eiendommen hadde vært okkupert siden 1999. Så lenge kommunen var eier, hadde kommunen ikke pålagt beboerne å flytte eller påbegynt tvangsfravikelse. Det hadde vært kontraktsforhandlinger uten at man hadde blitt enige. Beboerne hadde ikke betalt vederlag for sin bruk, men foretatt påkostninger på eiendommen. Kommunen anså at beboernes opphold på eiendommen var «tålt bruk» som ikke ga noen rettigheter. Dette ble også lagt til grunn av ny eier som var innklaget i saken. Husleietvistutvalget kom til at foretaket ikke hadde rimelig grunn til å tro at kommunen hadde ment å gi foretaket rett til bruk utover den bruk som var «tålt» og som dermed kunne trekkes tilbake. Foretaket hadde ikke sannsynliggjort at kommunen hadde inngått en leieavtale og fikk ikke medhold i saken. Utvalget vurderte også om rimelighetsgrunner medførte at den tålte bruken hadde festet seg, men kom til at det var det ikke.</i></p>

---

  
Rett kopi bekreftes

  
Husleietvist utvalget



### **Saksgang**

Klager brakte saken inn for Husleietvistutvalget (HTU) ved klage av 8. juli 2016.

Klagen ble forkynt for innklagede den 9. august 2016 som ga tilsvarende brev av 23. august.

Partene har i liten grad fremsatt motstridende opplysninger. Saken avgjøres på grunnlag av de faktiske opplysningene som er fremkommet under saksforberedelsen, jf. forskrift om Husleietvistutvalget (HTU-forskriften) § 12 (3).

Utvalget legger til grunn at det er habilt til å avgjøre saken.

### **Sakens bakgrunn**

Saken gjelder en bygård i Oslo som hadde vært eid av staten, før den ble solgt til kommunen og deretter videresolgt til innklagede. Kommunens salg inngikk som en del av kommunens arbeid for å få etablert et byøkologisk kulturkvartal.

Eiendommen har vært okkupert siden 1999. Noen av okkupantene opprettet i 2005 et samvirkeforetak som er klager i den foreliggende saken. Nåværende eier som er innklaget har vært kjent med at det var okkupanter på eiendommen og skal ha lagt til grunn at kommunen har ansett dette som tålt bruk. Dette er i tråd med den redegjørelse som kommunen har gitt i sitt brev til klager, av 20. mai 2016. Dette brevet skal ha vært et svar på foretakets krav om formalisering av muntlig leieavtale med kommunen. Kommunen gikk ikke med på dette.

Da innklagede kjøpte denne og tre naboeiendommer 27. mai 2016, var det kjøpers forutsetning at bygget på eiendommen skulle rives for å oppføre et boligbygg. Det skal ha vært en større politiaksjon mot okkupantene på morgenkvisten 6. juli. Bakgrunnen var at Namsfogden skulle foreta formell utkastelse.

Saken som nå behandles av HTU gjelder hovedsakelig det samme forholdet som var fremsatt overfor kommunen.

### **Klagerens påstand og påstandsgrunnlag**

Klageren påstår å representere beboerne i Hausmannsgate 40 og ønsker en formell avklaring på spørsmålet om klager har et leieforhold til eiendommen. Kravet er rettet mot nåværende eier av eiendommen.

Klager hevder at kommunen faktisk har akseptert at medlemmene av foretaket har bebodd eiendommen. Beboerne har aldri fått pålegg om å flytte. Det er heller ikke iverksatt prosesser for å få gjennomført tvangsfravikelse. Beboerne hadde vært i kontraktsforhandlinger med sikte på å nedfelle en utfyllende skriftlig leieavtale. Selv om forhandlingen ikke ble sluttført, anser klager at det lå en muntlig leieavtale til grunn for forhandlingene. Beboerne har ikke betalt leie, men har foretatt oppgraderinger av eiendommen som må anses som vederlag for boretten.

Klageren har nedlagt slik

#### **påstand:**

1. Klageren har et leieforhold til eiendommen.
2. Klageren tilkjennes sakens omkostninger.



### **Innklagdes påstand og påstandsgrunnlag**

Innklagde har i hovedsak gjort gjeldende at det ikke foreligger en leieavtale og at klager ikke har et rettslig grunnlag for å oppholde seg på eiendommen.

Innklagde har nedlagt slik

#### **påstand:**

1. Klageren og/eller dets medlemmer og/eller andre med tilhold til eiendommen har ikke et leieforhold til eiendommen.
2. Klageren og/eller dets medlemmer og/eller andre med tilhold til eiendommen har ikke et rettslig grunnlag til å oppholde seg på eiendommen.
3. Innklagde tilkjennes sakens omkostninger.

### **Husleietvistutvalgets vurderinger**

#### **Saken avgrenses til klagers påstand**

Husleietvistutvalget kan bare behandle tvister om leie av bolig som reguleres av husleieloven. Husleielovens virkeområde følger av lovens § 1. Den gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag. I denne saken er et hovedspørsmål om tvisten ligger innenfor denne avgrensingen.

Spørsmålet om noen har rett å oppholde seg på annet grunnlag, enn det som eventuelt kan følge av en leieavtale, kan ikke utvalget behandle. Det kan derfor ikke behandle innklagedes påstand nr. 2, som lest i sammenheng med påstand nr. 1, gjelder spørsmålet om noen kan ha rett til opphold på eiendommen på annet grunnlag enn den som kan utledes av en eventuell husleieavtale.

De rettigheter og plikter som følger av en husleieavtale gjelder i utgangspunktet bare direkte for partene i avtalen. Innklagde har i sin påstand formulert denne slik at den gjelder rettsforholdene for enhver med tilhold til eiendommen. Innklagde har dermed lagt ned påstander som kan angå flere enn de som er omfattet av klagen.

Innklagde har bedt klageren legge frem opplysninger om det foreligger noe avtaleforhold mellom klager og personene med tilhold på eiendommen og om å få lagt frem eventuelle skiftelige avtaler. Uavhengig av avtaleforhold har innklagde provosert lagt frem liste over hvem som har slikt tilhold til eiendommen. Dette er ikke besvart fra klagers side.

Utvalget peker på at foretaket er upersonlig rettssubjekt og kan ikke selv utøve bruksretten. Foretaket kan likevel ha en rett som utøves av andre som samvirkeforetaket eventuelt har overlatt bruksretten til. Det er ikke lagt frem dokumentasjon om slik overføring av bruksrett fra foretaket. I utgangspunktet er overføring ikke tillatt etter husl. § 7-2, men utleier kan tillate dette.

Klager har ikke lagt ned påstand om at medlemmene i samvirkeforetaket skal ha leieforhold til eiendommen. Medlemmene er ikke bragt inn som parter i saken og de er heller ikke nærmere identifisert av partene.

Utvalget kan dermed ikke anse medlemmene som selvstendige parter, noe klager heller ikke har gjort. Klagen gjelder kun spørsmålet om samvirkeforetaket (nedenfor kalt «foretaket») har et leieforhold. Utvalgets kan ikke behandle spørsmål om rettigheter og plikter til andre enn de som anses som sakens parter.



Saken avgrenses etter dette til det som fremgår av klagers påstand, og utvalget vurderer bare spørsmålet om foretaket har et leieforhold til eiendommen.

#### **Om det er etablert et leieforhold**

Husleietvistutvalget foretar sine bevisvurderinger basert på sannsynlighet og på prinsippet om at den part som fremmer et omstridt krav normalt vil ha bevisbyrden / tvilsrisikoen for faktum i tilknytning til dette. Det er m.a.o. klager som må sannsynliggjøre at det foreligger en leieavtale.

Normalt er en avtale inngått når partene har avgitt «viljeserklæringer» eller bundet seg på annen måte, og det er en enighet mellom partene. Ved tvil om en part er bundet, legges det vekt på om den andre parten med rimelighet hadde grunn til å tro at den første parten anså seg bundet, jf. Rt 1991 s 1171.

— Klager har trukket frem en del momenter som påberopes som grunnlag for at klager har ansett at det foreligger en muntlig leieavtale. Utvalget har nedenfor vurdert om det er sannsynliggjort at klager på denne bakgrunn med rimelighet kan ha ansett at det foreligger en muntlig leieavtale.

Kommunen og innklagede hevder at okkupantenes tilhold på eiendommen er tålt bruk. Tålt bruk er et begrep som benyttes når noen bruker en eiendom og grunneier tolererer dette. Er bruken bare tålt, hindrer dette hevd av bruksrett. Retten som følger av tålt bruk kan når som helst trekkes tilbake, mens et leieforhold forplikter partene fremover i tid.

— I denne saken er det ikke reist spørsmål om foretaket har etablert en bruksrett med grunnlag i hevd – spørsmålet er om det foreligger en muntlig leieavtale. Utvalget kan som nevnt heller ikke vurdere om hevd er et grunnlag for bruksrett. Det nevner likevel at også i spørsmålet om det foreligger hevd skal det foretas vurderinger av om den som mener å ha hevdet en rett er i «god tro».

For utvalget er det sentrale spørsmålet om foretaket med rimelighet hadde grunn til å tro at kommunen hadde ment å forplikte seg utover den bruk som måtte anses som «tålt». I vurderingene må det bl.a. tas hensyn til hvilken betydning en leieavtale eventuelt ville få for partene. Hvis klager skulle få medhold i sin påstand vil dette kunne gi klager betydelige rettigheter overfor beboerne, for eksempel å kreve at disse inngår fremleiekontrakter eller å begjære disse fraveket fra eiendommen. Samtidig vil en eventuell leierett for klager begrense innklagedes rett til å utnytte eiendommen økonomisk og til å utvikle dette byområdet. Utvalget legger til grunn at det skal mye til for at leieforhold etableres uformelt når det er snakk om potensielt så store økonomiske verdier.

Utvalget legger til grunn at foretaket var kjent med at saken har et omfang som forutsetter politisk behandling i kommunen. Klager har ikke sannsynliggjort at et eventuelt leieforhold hadde grunnlag i politisk behandling.

Klageren hevder at daværende eiers opptreden i etterkant av okkupasjon tilsier at det ble etablert en muntlig avtale. Utvalget legger til grunn at klager har vært kjent med hvordan tilsvarende problemstilling ble avgjort på eiendommen. Oslo byfogdembete anså i 2010 at kommunens eierrådighet ikke var blitt innskrenket som følge av at kommunen hadde latt personer oppholde seg i eller bebo på naboeiendommen.

Utvalget kan ikke se at okkupantenes bruk av eiendommen, uten at kommunen motsatte seg



dette, i seg selv er nok til å anse at det foreligger en avtale om leierett.

Det skal 2005 og 2008 ha vært kontraktsforhandlinger mellom daværende eier, kommunen, og klager uten at det kom til enighet om vilkårene. Klager mener at selv om det ikke var enighet på alle punkter, bevitner kontraktsforhandlingene at det var inngått en muntlig avtale som skulle formaliseres.

Fra innklagdes side er det pekt på at uenigheten gjaldt vesentlig punkter som leiesum, varighet og vedlikeholdsansvar. Når det ikke var enighet om dette, mener innklagde at det ikke foreligger noen avtale.

Etter utvalgets syn må enighet om disse punktene i dette tilfellet anses som en forutsetning for at det skal foreligge en avtale. Det må etter dette ha fremstått som klart for partene at det da ikke var inngått noen leieavtale på dette grunnlaget for en eiendom av denne størrelse.. Utvalget kan ikke se at klager har hatt rimelig grunn til å tro at kontraktsforhandlingene var basert på at det allerede forelå en muntlig leieavtale.

Klager anfører at beboerne har utført omfattende vedlikeholdsarbeider og lagt frem en oversikt over dette. En stor del av de tiltak beboerne skal ha gjennomført er foretatt for lenge siden. Det er ikke lagt frem dokumentasjon som sannsynliggjør at de som bekostet tiltakene er de samme som nå hevder å ha et leieforhold. Det er heller ikke lagt frem dokumentasjon på at tiltakene var avklart med kommunen.

Utvalget kan ikke se at klager har sannsynliggjort at påkostninger som beboerne har utført har medført at det foreligger en muntlig leieavtale eller at foretaket hadde grunn til å tro dette.

Det følger av det ovennevnte at utvalget finner at foretaket ikke hadde rimelig grunn til å tro at kommunen hadde ment å gi foretaket rett til bruk utover den bruk som var tålt og som kunne trekkes tilbake.

Utvalget har etter dette kommet til at klageren ikke hadde en avtale om et leieforhold til eiendommen.

#### **Om tålt bruk kan ha festet seg**

Kommunen og innklagede har akseptert at okkupasjonens tilhold på eiendommen er tålt bruk. I utgangspunktet er tålt bruk en betegnelse på at man har en tillatelse til bruk, men uten at man har en rettighet – her leieforhold i eiendommen. Utvalget er enig i at tålt bruk av eiendom i utgangspunktet ikke gir brukeren rettigheter.

Utvalget har likevel funnet grunn til å vurdere om tålt bruk i noen tilfeller kan gå over til en rettighet og om slike rettigheter i tilfelle er ervervet i det foreliggende tilfelle.

Virkingen av tålt bruk kan være noe forskjellig avhengig av hvilken bruksrett brukerne mener å ha ervervet. De momentene som skal vektlegges kan således ha noe ulik betydning, avhengig av hvilket rettsområde og hvilken bruk man har med å gjøre. Begrunnelsen for et unntak fra at tålt bruk ikke gir brukerne rettigheter, må ligge i at det synes urimelig at brukerne ikke vinner noen rett, selv om den er tålt.

Det foreligger ingen klare prejudikater for at tålt bruk faktisk har festet seg til en rett, men rettspraksis uttaler at det er mulig. Høyesterett uttalte følgende i Rt. 1983 side 569 (på side 583): «Om man kan fastslå en slik utvikling, vil bero på omstendighetene i det enkelte tilfellet.» Betraktninger i samme retning kom til uttrykk i Rt. 1971 side 171 (på side 174-175).



Uttalelsen kan innebære at selv om bruken var tålt kan passiviteten til eier medførte at den tålte bruken fester seg til en rett. Juridisk teori trekker i samme retning.

På denne bakgrunn foreligger det en mulighet for at tålt bruk kan feste seg til en rett. Momenter som taler for en slik rett er bl.a. at bruken har vart i lang tid og hvilken betydning bruken har for partene.

Hausmannsgate 40 ble okkupert i 1999 og samvirkeforetaket opprettet i 2005. Kontraktsforhandlingene mellom kommunen og okkupantene/klager ble innledet i 2004/2005. Etter den tid har vært flere forhandlinger mellom kommunen og klager om inngåelse av leiekontrakt, bl.a. med kontraktsforslag fra kommunen i 2006 og 2008, uten at forhandlingene førte frem. Selv om kontraktsforhandlingen ikke førte frem aksepterte kommunen okkupantenes tilstedeværelse i eiendommen frem til eiendommen ble solgt 27. mai 2016. Kommunenes passivitet etter at kontraktsforhandlingene ikke førte frem har betydning for rimelighetsvurderingen.

Kommunen aksepterte okkupantenes bruk av eiendommen i ca. 17 år. Når det gjelder bruk av bolig må det sies å være relativt lang tid i et boligforhold hovedsakelig bestående av unge mennesker. Beboerne har hatt varierende botid. Okkupantenes bruk av eiendommen har hatt stor betydning for okkupantene i et opphetet leiemarked i Oslo.

Utvalget legger til grunn at eiendommen ikke lenger er okkupert. Det fremstår som uklart hva konsekvensene av en eventuell leierett vil innebære. Klager har ikke sagt noe om dette og har ellers ikke kommet med argumenter til rimelighetsvurderingene.

Utvalget anser at det generelt sett bør være mulig å utøve en bruksrett til bolig ved tålt bruk, ved siden av leierett, men at det skal svært mye til før tålt bruk går over til å bli et leieforhold.

Alt i alt har utvalget kommet til at rimelighetsvurderinger ikke tilsier at den tålte bruken har festet seg i en leierett.

Utvalget gir etter det ikke klageren medhold i at de har et leieforhold til eiendommen.

### **Sakskostnader**

Begge parter har lagt ned påstand om at de tilkjennes sakens omkostninger. Det er ikke angitt beløp, bortsett fra gebyret til HTU.

Det følger av HTU-forskriften § 18 (4) at når saken ikke blir forlikt, skal Husleietvistutvalget fastsette hvem som skal bære sakskostnadene, herunder saksbehandlingsgebyret. Videre at en part som har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, kan tilkjennes erstatning fra motparten for kostnader som har vært strengt nødvendige for å vinne frem. Eventuelle advokatutgifter anses i hovedsak bare som strengt nødvendige kostnader, dersom motparten har engasjert advokat, og det ville virke urimelig ikke å refundere kostnadene.

Klageren har ikke vunnet fram med sitt krav.

Husleietvistutvalget gir derfor klageren ikke medhold i sitt sakskostnadskrav..

Selv om innklagede har fått medhold i det vesentligste, anser utvalget at innklagedes kostnader har ikke vært strengt nødvendig for å vinne frem. Det er i liten grad kommet frem med andre forhold enn de som kommunen tidligere hadde trukket frem. Innklagede har også



søkt å utvide omfanget av saken ved å trekke inn andre enn de som utvalget har ansett som parter i saken.

Husleietvistutvalget gir derfor ikke innklagde medhold i kravet om dekning av sakskostnader.

Husleietvistutvalgets avgjørelse om kostnadsfordeling kan ankes til tingretten innen 1 måned etter at avgjørelsen er forkynt, jf. HTU-forskriften § 18 (5).

### Konklusjon

Husleietvistutvalget har truffet slik

### Avgjørelse:

1. Arbeids- og Boligsamvirket Vestbredden Vell Vell SA har ikke et leieforhold til Hausmannsgate 40 i Oslo.
2. Ingen av partene tilkjennes sakskostninger.

Avgjørelsen etterlater ikke noe å oppfylle, og det fastsettes derfor ingen oppfyllelsesfrist.

Avgjørelsen er enstemmig.

Oslo, 29. september 2016

  
Reidun Grodås

  
Jørgen Hafstad

  
Gunnar Martin Kjenner

Avgjørelsen forkynnes for partene. Saken er etter dette avsluttet i Husleietvistutvalget.

Det følger av HTU-forskriften § 15 (1) at Husleietvistutvalgets vedtak innen 1 måned etter forkynning kan overprøves ved søksmål for tingretten, uten forliksrådsbehandling. Stevningen sendes direkte til tingretten.

  
Redt kopi bekreftes

  
Husleietvistutvalget