

Fra Husleieloven

§ 5-1. LEIERENS BRUK M.V.

Utleieren plikter i leietiden å stille husrommet til leierens disposisjon i samsvar med avtalen. ⁽²⁹⁰⁾

Leieren plikter å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet ⁽²⁹¹⁾ og for øvrig i samsvar med leieavtalen. ⁽²⁹²⁾

Leieren kan ikke bruke husrommet til annet formål enn avtalt. ⁽²⁹³⁾ Leier av lokale kan ⁽²⁹⁴⁾ likevel drive annen beslektet virksomhet, ⁽²⁹⁵⁾ forutsatt at dette ikke er til vesentlig ulempe ⁽²⁹⁶⁾ for utleieren ⁽²⁹⁷⁾ eller de øvrige brukerne av eiendommen. ⁽²⁹⁸⁾

Leier av lokale for butikk eller serveringssted ⁽²⁹⁹⁾ plikter å holde virksomheten åpen og i vanlig daglig drift ⁽³⁰⁰⁾ unntatt når midlertidig stenging er nødvendig. ⁽³⁰¹⁾

§ 5-8. LEIERENS ERSTATNINGSANSVAR ⁽³⁷³⁾

Utleieren kan kreve erstatning for tap som følge av at leieren ikke oppfyller sine plikter etter §§ 5-1 til 5-6. ⁽³⁷⁴⁾ ***Dette gjelder likevel ikke så langt leieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor leierens kontroll som leieren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av. ⁽³⁷⁵⁾***

Skyldes misligholdet en tredjemann, som leieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen, er leieren fri for ansvar bare om også tredjemann ville være fritatt etter regelen i første ledd. ⁽³⁷⁶⁾

Ansvarsfriheten gjelder så lenge hindringen virker. Faller hindringen bort, kan ansvar gjøres gjeldende dersom leieren da plikter å oppfylle men ikke gjør dette. ⁽³⁷⁷⁾

Reglene i første ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd, ⁽³⁷⁸⁾ likevel slik at tap som følge av skade på husrommet med tilbehør regnes som direkte tap. ⁽³⁷⁹⁾

Utleieren kan i alle tilfeller ⁽³⁸⁰⁾ kreve erstatning dersom misligholdet eller tapet ⁽³⁸¹⁾ skyldes feil eller forsømmelse fra leierens side. ⁽³⁸²⁾ ***For utmålingen av erstatningen gjelder bestemmelsene i § 2-14 første, fjerde, femte og sjette ledd tilsvarende. ⁽³⁸³⁾***

Note (374)

Ved Christian Fr. Wyller

Leier kan komme i erstatningsansvar ved brudd på alle de plikter han er pålagt i kapitlet her. I praksis vil det være skjødesløs bruk (§ 5-1) brudd på husordensregler (§ 5-2 annet ledd), vedlikeholdsplikt (§ 5-3 annet ledd) og varslingsplikt ved skader (§ 5-5) som er de mest aktuelle.

Note (375)

Ved Christian Fr. Wyller

Lovens ansvarsgrunnlag er også her KONTROLLANSVAR – i motsetning til utk. § 6-6 som hadde et skyldansvar med omvendt bevisbyrde. Kontrollansvaret er i utgangspunktet et OBJEKTIVT ansvar, leieren plikter å betale erstatning med mindre han kan godtgjøre at alle de fire vilkår for fritak er oppfylt. Det vises til [notene 113-119](#) til § 2-13 mht. det nærmere innhold i kontrollansvaret.

§ 2-14. ERSTATNINGSANSVARETS OMFANG ⁽¹³²⁾

[RettsavgjørelserTidsskrift for Eiendomsrett \(Tidsskrifter\)](#)

Erstatningen skal svare til det økonomiske tap leieren har lidt som følge av forsinkelsen eller mangelen. ⁽¹³³⁾ Dette gjelder likevel bare tap som utleieren med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av misligholdet. ⁽¹³⁴⁾

Som indirekte tap ⁽¹³⁵⁾ regnes:

- a) tap som følge av minsket eller bortfalt produksjon eller omsetning (driftsavbrudd), ⁽¹³⁶⁾
- b) tapt fortjeneste som følge av at en kontrakt med tredjemann faller bort ⁽¹³⁷⁾ for så vidt leieren uten rimelig grunn lar være å leie annet husrom eller treffe andre tiltak for å unngå eller minske tapet, ⁽¹³⁸⁾ og
- c) tap som følge av tingskade. ⁽¹³⁹⁾

Reglene i annet ledd gjelder ikke kostnader ved vanlige tiltak som kompenserer at husrommet overtas forsinket eller har mangler, ⁽¹⁴⁰⁾ og tiltak som begrenser annet tap enn det som annet ledd omfatter. ⁽¹⁴¹⁾

Forsømmer leieren å begrense tapet gjennom rimelige tiltak, må leieren bære den tilsvarende del av tapet. ⁽¹⁴²⁾

Ansaret kan settes ned ⁽¹⁴³⁾ dersom det vil virke urimelig for utleieren ut fra størrelsen på tapet i forhold til det tap som vanligvis oppstår i liknende tilfelle, og ut fra forholdene ellers. ⁽¹⁴⁴⁾

Det kan avtales at det ikke skal betales erstatning for indirekte tap som går inn under annet ledd. ⁽¹⁴⁵⁾

Note (134)

Ved Christian Fr. Wyller

Bestemmelsen gir uttrykk for en ADEKVANSBEGRENSNING, det er bare det påregnelige tap leieren kan kreve erstattet. Oppstår det tap som er helt ekstraordinære og upåregnelige, må leieren bære dette selv. På tross av ordlyden, er det ikke avgjørende hva utleieren rent faktisk forutså mht. hvilke tap som ville oppstå.

Fra skadeserstatningsloven

§ 1-3. (SINNSSYKES ANSVAR M.V.) ⁽²³⁾

1. Den som er sinnssyk, åndssvak, bevisstløs eller befinner seg i en lignende forstyrrelse av sinnstilstanden, ⁽²⁴⁾ plikter å erstatte den skade han volder ⁽²⁵⁾ **for så vidt det finnes rimelig ⁽²⁶⁾ under hensyn til utvist adferd, økonomisk evne og forholdene ellers.** Var skadevolderen selvforskyldt ⁽²⁷⁾ brakt i en forbigående tilstand som nevnt, har han det ansvar som ellers ville følge av alminnelige erstatningsregler. ⁽²⁸⁾

Note (24)

Ved Bjarte Askeland. Noten er sist hovedrevidert 16.06.2010.

Dei her opprekna tilstandane er likestilte, og omgrepet «sinnssyk» eller «bevisstløs» gir rettesnor for innhaldet. At han «befinner seg i», refererer til handlingstidspunktet. Tilstanden er definert medisinsk, slik at det i ei ansvarssak normalt er bruk for medisinsk sakkunnig hjelp; men «sinnssykdom» mv. er likevel juridiske omgrep her. Innhaldet i omgrepet sinnssjuk mv. svarar stort sett til det som gjeld i strafferetten. Om kravet til karakteristikken sinnssjuk i strafferetten, Johs. Andenæs, ALM. STRAFFERETT, 5. utg. ved Magnus Matningsdal og Georg Fredrik Rieber-Mohn, Oslo 2004 (fork. Andenæs 2004) s. 301-313; Anders Bratholm, STRAFFERETT OG SAMFUNN, Oslo 1980 (fork. Bratholm 1980), s. 285-291; Magnus Matningsdal og Anders Bratholm (red.), STRAFFELOVEN KOMMENTARUTGAVE, FØRSTE DEL, 2. utg., Oslo 2003 (fork. Matningsdal og Bratholm), s. 362-372.

Note (26)

Ved Bjarte Askeland. Noten er sist hovedrevidert 16.06.2010.

Førearbeida viser at det var meningsbryting om den sinnssjuka mv. skulle vera fri skyldansvar uansett om sjukdomen hadde påverka handlinga. Resultatet vart i prinsippet ja. Jf. prp. 1966 s. 21-26 og s. 30 og Innst. O. 1968 s. 5-6. **Systemet er at sinnssjukdomen mv. fritenk for skyldansvar generelt, tilsvarande som i strafferetten, men at ansvar likevel kan påleggjast etter ei konkret rimeleg-vurdering, ut frå bl.a. dei omsyn som her er opprekna. I denne vurderinga vil det vera eit viktig moment om sinnssjukdomen påverka handlinga eller ikkje, sjå til dømes [RG 2006 s. 1254](#). Var handlinga heilt uavhengig av sjukdomen, vil det normalt vera rimeleg at gjerningsmannen blir ansvarleg som om han ikkje var sinnssjuk. Om dette momentet, bl.a. [RG 2000 s. 1464](#) Borgarting.**

Note (27)

Ved Bjarte Askeland. Noten er sist hovedrevidert 16.06.2010.

Spørsmålet om tilstanden er «selvforskyldt» går etter vanleg skadebotrettsleg aktløysevurdering, særleg om det på tidspunktet for til dømes inntaket av alkoholen var pårekneleg at han skulle bli medvitlaus og hamna i den situasjonen han gjorde skaden. Spørsmålet er parallelt med problemet i strl. [§ 45](#) om «selvforskyldt rus». Det er ikkje sjølvforskyldt dersom ukjende tilhøve i hjernen til vedkomande medverka upårekneleg til medvitløysa, jf. [Rt. 1978 s. 1306](#) om lov 18. juni 1965 nr. 4 [§ 22](#) (VEITRAFIKKLOVA eller VTRL.). Om strl. [§ 45](#), særleg Matningsdal og Bratholm s. 368-372.