

Ragnhild Laupsa Mæhle

Nygårdsgaten 58
5008 Bergen

Saksnummer:
2025/2469/15

Unntatt offentlighet
Offl. § 2 jf. offl.forskr. §3.2

Dato:
20.11.2025

Klagers ref.:

Innklagedes ref.:

Forkynning av vedtak i sak 2025/2469: Nygårdsgaten 58 - Bob Boligutleie AS - Mæhle

Sak 2025/2469 ble avgjort av Husleietvistutvalget (HTU) den 20.11.2025. Vedlagt dette brevet finner du det skriftlige vedtaket.

Du må bekrefte at du har mottatt vedtaket senest den 01.12.2025

Du må bekrefte at du har mottatt vedtaket senest den 01.12.2025. Hvis HTU ikke mottar bekreftelse på at vedtaket er mottatt, må vi sende deg vedtaket via stevnevitne (politiet). Stevnevitnet kan oppsøke deg hjemme eller på jobb.

Du kan bekrefte at du har mottatt vedtaket på én av tre måter:

1. Send åpningskvittering i Digipost eller e-Boks

Hvis du har mottatt dette brevet i Digipost eller e-Boks, får du et valg om å sende åpningskvittering. Hvis du sender åpningskvittering bekrefter du samtidig at du har mottatt vedtaket. Merk at dette ikke gjelder hvis du har mottatt vedtaket i Altinn.

2. Send bekreftelse via HTUs hjemmeside

På HTUs hjemmeside finner du [et digitalt skjema](#)¹ som du kan fylle ut og sende inn via hjemmesiden for å bekrefte at du har mottatt vedtaket. I skjemaet skriver du saksnummer 2025/2469, ditt fulle navn og at du har mottatt vedtaket.

3. Send bekreftelse med brevpost

På siste side i dette brevet finner du en mottakskvittering som du kan fylle ut og sende inn som brevpost for å bekrefte at du har mottatt vedtaket. Du må signere skjemaet for hånd.

¹ htu.no/klage-og-tilsvar/send-inn-tilleggsinformasjon

Når regnes vedtaket som forkynt for partene?

Tidspunktet vedtaket regnes som forkynt for (mottatt av) partene er av betydning for når vedtaket i utgangspunktet blir rettskraftig (bindende). Det har også betydning for når partene må ta saken videre til tingretten for å få en ny vurdering av saken.

Dersom du har mottatt vedtaket i Digipost eller e-Boks, regnes vedtaket som forkynt for deg den dagen du eventuelt sender åpningskvittering.

Dersom du på vegne av en privat eller offentlig virksomhet har mottatt vedtaket digitalt i Altinn eller i et eget fagsystem, regnes vedtaket som forkynt for deg den dagen du bekrefter at du har mottatt vedtaket.

I andre tilfeller, for eksempel hvis du har mottatt vedtaket i vanlig brevpost, regnes vedtaket som forkynt for deg den 28.11.2025. Hvis du mottar vedtaket senere enn 28.11.2025, kan du søke om en utsettelse av forkynningsdatoen. Du må sende en eventuell søknad om utsettelse umiddelbart, og du må begrunne og dokumentere søknaden.

HTU informerer partene om forkynningstidspunktene etter at vedtaket er forkynt for partene.

Saken er avsluttet i HTU

Saken er avsluttet i HTU. HTU kan ikke gjøre om på resultatet i vedtaket. HTU har heller ikke ansvar for oppgjøret mellom partene.

Hvis du er uenig i vedtaket og ønsker en ny vurdering av saken, kan du ta saken videre til tingretten. Hvis du er innklaget i saken kan du unntaksvis også ha krav på oppfriskning. Fristen for å ta saken videre til tingretten eller søke om oppfriskning er én -1- måned fra forkynningsdatoen. På vedtakets nest siste side finner du mer informasjon om hva du kan gjøre hvis du er uenig i vedtaket.

Partene har selv ansvar for å gjøre opp eventuelle krav som HTU har behandlet. Du finner mer informasjon om oppgjør av kravene på vedtakets siste side.

Hvis du har spørsmål, kan du besøke vår [hjemmeside](#) eller ta kontakt med oss.

If you do not understand Norwegian, please visit our [website](#) for information in English.

Med hilsen
Husleietvistutvalget

Peder Christian Borgenheim

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg

1

Vedtak i sak 2025/2469, signert 20.11.2025

KVITTERING FOR MOTTATT VEDTAK (mottakskvittering)

Fyll ut og send tilbake til HTU senest den 01.12.2025

Sak 2025/2469 – Nygårdsgaten 58 – Bob Boligutleie AS –Mæhle:

Vedtaket datert 20.11.2025 og brev fra HTU datert 20.11.2025 er mottatt av

NAVN: _____

Underskrift: _____

Dato: _____

Kontaktinformasjon

Adresse: _____

E-post: _____

Telefonnummer: _____

Vedtak i sak 2025/2469

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- EVEN KOMNÆS, signert 20.11.2025 med ID-Porten: BankID
- TROND GRAM SELSAAS, signert 20.11.2025 med ID-Porten: BankID
- PEDER CHRISTIAN BORGHEIM, signert 20.11.2025 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

HUSLEIETVISTUTVALGET

VEDTAK

Dato	20. november 2025
Saksnummer:	2025/2469
Utvalgets sammensetning:	Saksleder Peder Christian Borgenheim og utvalgsmedlemmene Even Komnæs og Trond Selsaas
Klager:	Bob Boligutleie AS (utleier)
Prosessfullmektig for klager:	Jostein K. Reigstad
Innklaget:	Ragnhild Laupsa Mæhle (leietaker)
Leieobjektets adresse:	Nygårdsgaten 58, 5008 Bergen
Saken gjelder:	Utleiers krav om oppsigelse.
Resultat:	Utleier har fått medhold.

Dokumentet er signert digitalt av:

- EVEN KOMNÆS, 20.11.2025
- TROND GRAM SELSAAS, 20.11.2025
- PEDER CHRISTIAN BORGHEIM, 20.11.2025

Forseglet av



Posten Norge

1. Innledning

Sakens bakgrunn

Saken gjelder utleiers krav om oppsigelse av leieforhold i Nygårdsgaten 58 i Bergen kommune. Leieobjektet er en leilighet i tredje etasje, med tre rom, kjøkken og bad, med areal på omtrent 70 kvadratmeter.

Bakgrunnen for saken er leieavtale mellom partene, signert 12. november 2024. Leieavtalen er tidsbestemt, og avtalt å løpe fra 1. januar 2025 til 1. januar 2028. Leieforholdet er oppsigelig, med 3 måneders oppsigelsestid til opphør ved utløp av kalendermåned.

Utleier sa opp leieavtalen den 28. mars 2025. Leietaker protesterte på oppsigelsen den 26. april 2025.

Saksgang

Utleier klaget inn saken for Husleietvistutvalget ved klage av 21. mai 2025.

Husleietvistutvalget forkynte klagen for leietaker via stevnevitne den 22. september 2025. Husleietvistutvalget ba leietaker om å sende inn tilsvaret senest 14 dager etter forkynningsdatoen. Husleietvistutvalget informerte leietaker om at saken kunne bli avgjort på bakgrunn av utleiers framstilling, dersom leietaker ikke sendte inn tilsvaret innen fristen.

Leietaker har ikke sendt inn tilsvaret i saken. Husleietvistutvalget har ikke mottatt opplysninger som sannsynliggjør at leietaker har gyldig grunn for ikke å sende inn tilsvaret.

Husleietvistutvalget avgjør saken på grunnlag av opplysningene som har kommet inn, jf. forskrift om Husleietvistutvalget (HTU-forskriften) § 12 tredje og femte ledd.

2. Partenes påstander og påstandsgrunnlag

Utleier har i hovedsak gjort gjeldende:

Oppsigelsen er begrunnet med gjentatte brudd på leieavtalen. Utleier har mottatt flere klager. Det har vært flere utrykninger og politiaksjoner tilknyttet den aktuelle leiligheten. Andre beboere forteller om frykt for mennesker som til alle døgnets tider kommer til og fra den aktuelle leiligheten.

Boligen er ikke forsvarlig renholdt og vedlikeholdt. Dette går utover brannsikkerheten i bygget og er et brudd på leiekontrakten.

For en mer utfyllende framstilling av påstandsgrunnlaget viser Husleietvistutvalget til klagen.

Utleier har nedlagt slik

påstand:

*Oppsigelsen er gyldig, og leietaker pålegges å flytte fra boligen innen 30.06.2025
Leietaker må betale saksbehandlingsgebyret samt eventuell forkynningsomkostning.*

Leietaker har ikke sendt inn tilsvaret.



3. Husleietvistutvalgets vurderinger

Generelt

Leieforholdet reguleres av husleieloven og leieavtalen mellom partene.

Leietaker har ikke sendt inn tilsvar. Husleietvistutvalget kan ikke avsi fraværavgjørelser, slik forliksrådet og de alminnelige domstolene kan. Utvalget skal vurdere bevisene, og avgjøre saken ut ifra det mest sannsynlige faktum. I vurderingen må utvalget ta utgangspunkt i opplysningene fra utleier, og eventuell annen informasjon som utvalget har.

Utvalget har lest og vurdert alle saksdokumenter, men vil kun vise til det som har hatt betydning for å begrunne vedtaket.

Oppsigelse

Kravets rettslige utgangspunkt

Leieavtalen er tidsbestemt. En tidsbestemt leieavtale kan sies opp i leietiden i samsvar med husleieloven §§ 9-4 til 9-8, dersom det er avtalt, jf. husleieloven § 9-2 andre ledd. Partene har avtalt oppsigelsesadgang, og utleier kan dermed si opp avtalen.

For at utleiers oppsigelse skal være lovlig, kreves det at oppsigelsen er saklig begrunnet, jf. husleielovens § 9-5. Leieavtalen kan blant annet sies opp dersom leietaker har misligholdt avtalen, eller om det foreligger annen saklig grunn til å si opp leieavtalen, jf. husleieloven § 9-5 andre ledd bokstav c og d.

Etter husleielovens § 9-8 andre ledd, skal oppsigelsen settes til side dersom utvalget, etter en konkret vurdering av begge parter forhold, finner at den vil virke urimelig. Utvalget kan allikevel ikke sette oppsigelsen til side dersom oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. § 9-9 første ledd andre setning.

Husleietvistutvalget vil i det følgende ta stilling til om oppsigelsen er saklig begrunnet jf. § 9-5, og om oppsigelsen skal settes til side som urimelig jf. § 9-8 andre ledd.

Er oppsigelsen saklig begrunnet?

Utvalget vurderer først om oppsigelsen er saklig begrunnet. Etter nemds- og rettspraksis kan det ikke stilles spesielt store krav til hva som kan regnes som saklig grunn. Utleier må ha en bestemt og akseptabel grunn til å bringe avtaleforholdet til opphør.

Utleiers oppsigelse er begrunnet med gjentatte brudd på leieavtalen. Utleier har i oppsigelsen vist til et dokument kalt «Advarsel om brudd på leieavtalen» som opplyses sendt leietaker 22. januar 2025. I klagen har utleier fremlagt dokument med dette navn, men hvor datoen fremkommer å være 12. februar 2024. Utvalget antar at leietaker har bebodd boligen fra før den fremlagte leiekontrakten ble inngått, og at dokumentet som er fremlagt i saken er fra tidligere. Leietaker har ikke inngitt tilsvar, og utvalget finner ikke grunnlag for å betvile at den aktuelle advarselen ble sendt leietaker. I oppsigelsen viser utleier til at de også etter 22. januar 2025 har mottatt klager fra andre beboere.

I advarselen og senere brev fra utleier til leietaker, fremkommer det at andre beboere blir plaget av stadig bråk fra leiligheten, ubehagelige lyder som skriking og gjenstander som blir kastet i vegg. Dette skal etter advarselen å dømme finne sted til alle døgnets tider. Videre fremkommer det av advarselen at det skal ha blitt kastet møbler og andre gjenstander fra leietakers altan. Naboer skal ha kontaktet politiet i anledning dette.

Utleier har også anført at boligen er svært uryddig og skitten, og at dette utgjør et brudd på leietakers vedlikeholdsplikt etter kontrakten. I leieavtalen har partene avtalt at leietaker skal



forestå det sedvanemessige indre vedlikeholdet, og at leietaker plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og i henhold til husordensregler, jf. kontraktens punkter 4.2 og 4.4.

Utleier har fremlagt bilder av boligen. Bildene viser en leilighet som for utvalget fremstår svært uryddig, og til dels overfylt av møbler, skrot og diverse gjenstander. Synlige overflater på bildene fremstår uvasket.

Utvalget bemerker at leietaker gjennom leieavtalen gis en eksklusiv bruksrett til husrommet. Etter utvalgets syn skal det i alminnelighet mye til for at leietakers håndtering av indre renhold og ryddighet i seg selv gir et selvstendig grunnlag for oppsigelse. Utvalget mener derfor at de fremlagte bildene ikke kan gis avgjørende betydning for hvorvidt utleiers oppsigelse er saklig begrunnet.

Leietaker har ikke inngitt tilsvaer, og dermed heller ikke bestridt utleiers fremstilling i klagen. Utvalget må imidlertid legge vekt på leietakers protest av 26. april 2025, hvor leietaker har gitt innsigelser. Leietaker har i protesten ikke bestridt at de anførte bruddene på husordensregler har funnet sted, men at disse ikke er dokumentert. Videre har leietaker vist til at verken politiet eller brannvesenet hadde funnet grunnlag for tiltak ved sine utrykninger.

Videre anfører leietaker i protesten at mislighold som oppsigelsesgrunn krever at leietakers opptreden er til «alvorlig skade eller sjanse», og vist til husleieloven § 9-9. Utvalget bemerker at leietakers henvisning er til lovens hevingsbestemmelse, hvor det kreves vesentlig mislighold. For at et mislighold skal kunne gi grunnlag for en oppsigelse, kreves imidlertid ikke at misligholdet er vesentlig.

Utvalget legger til grunn som ubestridt at det rent faktisk har funnet sted utrykninger fra både politi og brannvesen til leieboligen, og at årsaken til dette har vært kontakt fra bekymrede naboer og/eller utleier selv. Utvalget finner det videre sannsynliggjort at leietakers opptreden i boligen har medført at utleier må foreta tiltak for å ivareta ro og orden i bygget.

Husleietvistutvalget mener på denne bakgrunn at oppsigelsen er saklig begrunnet.

Vil oppsigelsen virke urimelig overfor leietaker?

Utvalget går videre til å vurdere om oppsigelsen skal settes til side som urimelig.

Etter husleielovens § 9-8 annet ledd, skal oppsigelsen settes til side, dersom utvalget etter en konkret vurdering av begge parter forhold, finner at den vil virke urimelig. I vurderingen skal det foretas en vid avveining av partenes interesser, der leierens ønsker om å fortsette leieforholdet må veies opp mot utleierens ønsker om å bruke boligen på en annen måte, jf. Ot. Prp. Nr.82 (1997-1998) s. 102. Etter forarbeidene er det lagt til grunn at utleiers behov for husrommet til egne formål er et sterkt moment i utleiers favør ved rimelighetsvurderingen.

I henhold til nevnte forarbeider skal det alltid vektlegges om oppsigelsen vil medføre at leieren blir bostedsløs, og situasjonen på boligmarkedet vil få innflytelse på rettens vurdering. Videre skal det vektlegges om flyttingen vil medføre en personlig belastning, og om oppsigelsen vil få konsekvenser for familiemedlemmer. Det er videre av betydning hvorvidt leietaker selv har forsøkt å se seg om etter alternative bosteder. Etter forarbeidene er det forventet at leietaker gjør dette dersom vedkommende blir oppsagt.

Husleietvistutvalget tar utgangspunkt i at utleier har et behov for å omdisponere boligen som følge av de problemer som har oppstått under leietakers bruk av boligen.

Utvalget merker seg at leietaker i sin protest av 26. april 2025 har anført at hun er alenemor med ett barn, og at boligstabilitet er viktig for henne og hennes barn. Noen nærmere redegjørelse for behovet for fortsatt beboelse fremkommer ikke i protesten, og leietaker har



heller ikke inngitt tilsvar for å belyse dette. For utvalget er det følgelig ukjent hvor gammelt leietakers barn er og hvordan omsorgssituasjonen er.

Utvalget mener det må legges vekt på leietakers og barns tilknytning til boligen, men det er etter utvalgets syn ikke holdepunkter i denne saken for at leietakers tilknytning til boligen overveier utleiers behov for å avvikle leieforholdet. Utvalget viser i denne forbindelse til at leiekontrakten er tidsbestemt. Selv om leietaker antas å ha bebodd boligen også før den fremlagte kontrakten, må det etter utvalgets syn ha betydning at kontrakten i seg selv ikke er tidsubestemt. Hensynet til stabilitet veier mindre når selve kontrakten ikke gir grunnlag for lenger botid enn tre år.

Det legges videre til grunn at det normalt vil være mulig for leietaker å finne seg alternative bosteder i Bergen til liknende vilkår, og det er ikke anført at leietaker vil risikere å stå uten bolig om oppsigelsen tas til følge.

Husleietvistutvalget er etter dette kommet til at oppsigelsen ikke vil virke urimelig. Oppsigelsen skal derfor ikke settes til side. Oppsigelsestiden løp ut den 30. juni 2025, og leietaker pålegges derfor å fraflytte boligen.

Sakskostnader

En part som har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, har vunnet saken, og kan tilkjennes erstatning fra motparten for kostnader som har vært strengt nødvendige for å vinne fram, jf. HTU-forskriften § 18 fjerde ledd tredje setning. Dette er også hovedregelen for saksbehandlingsgebyret, som skal fordeles etter prinsippene i tvisteloven § 20-2 til § 20-4, jf. HTU-forskriften § 18 fjerde ledd andre setning.

Utleier har vunnet saken, og har krav på erstatning for sitt utlegg til saksbehandlingsgebyret for Husleietvistutvalget med kr 1 314. Det er ikke grunnlag for en annen fordeling av kostnadsansvaret etter tvisteloven § 20-4. Utleier har også krav på renter fra oppfyllelsesfristen og til betaling skjer, jf. forsinkelsesrenteloven § 2 og § 3.



4. Konklusjon

Husleietvistutvalget har truffet slikt

vedtak

1. Oppsigelsen er gyldig, og Ragnhild Laupsa Mæhle pålegges å flytte fra boligen.
2. Ragnhild Laupsa Mæhle skal betale til Bob Boligutleie AS sakskostnader med kr 1 314, med tillegg av forsinkelsesrente fra oppfyllelsesfristen og til betaling skjer.

Oppfyllelsesfristen er 2 uker fra vedtaket er forkynt.

Vedtaket er enstemmig.

20. november 2025

Even Komnæs

Peder Christian Borgenheim

Trond Selsaas

Vedtaket forkynnes for partene.

På neste side finner du informasjon om hva du kan gjøre hvis du er uenig i vedtaket.

Partene har selv ansvar for å gjøre opp kravene. Du finner informasjon om hvordan kravene kan gjøres opp på siste side.

Saken er avsluttet i Husleietvistutvalget.



Hva kan du gjøre hvis du er uenig i vedtaket?

Ta saken videre til tingretten

Hvis du er uenig i vedtaket, kan du ta saken videre til tingretten for å få en ny vurdering av saken.¹ Du må da reise søksmål mot motparten ved å sende en stevning direkte til tingretten innen én -1- måned etter at vedtaket ble forkynt for deg.

Riktig tingrett er tingretten der leieboligen ligger, der den saksøkte (motparten) bor, eller der den saksøkte har tilhold hvis den saksøkte er en virksomhet.

På Domstoladministrasjonens nettsider finner du et [skjema](#)² som du kan bruke for å sende inn stevning. Hvis du har spørsmål eller trenger hjelp kan du ta kontakt med tingretten.

Vedtaket blir rettskraftig etter én måned hvis saken ikke blir tatt videre

Fristen for å ta saken videre til tingretten er én -1- måned fra vedtaket ble forkynt. Hvis fristen har gått ut uten at en av partene har tatt saken videre til tingretten, blir vedtaket rettskraftig.

At vedtaket er rettskraftig betyr at det er bindende, og at saken er endelig avgjort. Kravene i et rettskraftig vedtak kan ikke behandles på nytt av Husleietvistutvalget eller domstolene.

På neste side finner du informasjon om hvordan eventuelle krav kan gjøres opp.

¹ Se forskrift om Husleietvistutvalget § 7 fjerde ledd for overprøving av avvisningsvedtak, § 13 åttende ledd for vedtak om avslag på krav om oppfriskning, § 15 for overprøving av realitetsvedtak, og § 18 siste ledd for anke av avgjørelse om fordeling av sakskostnader.

² domstol.no/no/skjema/. Skjemaet heter «Forenklet stevning» og ligger under overskriften «Stevning i sivil sak».



Oppgjør av kravene i vedtaket

Partene har selv ansvar for å gjøre opp kravene

I mange av Husleietvistutvalgets vedtak blir partene pålagt krav som går ut på at partene må gjøre noe. Slike krav kan vi også kalle «plikter» eller «forpliktelser». Den som er pålagt slike forpliktelser kan vi kalle «skyldneren». Det vanligste er at skyldneren er pålagt en plikt til å betale et pengebeløp til den andre.

Partene må selv sørge for at kravene blir gjort opp. Husleietvistutvalget har ingen rolle i oppgjøret mellom partene.

Oppfyllelsesfrist

Hvis partene er pålagt forpliktelser som nevnt, er det også satt en såkalt oppfyllelsesfrist i vedtaket. Oppfyllelsesfristen er fristen man har for å gjøre opp – oppfylle – kravene. Oppfyllelsesfristen er vanligvis to -2- uker fra forkynningsdatoen.

Særlig om oppgjør av pengekrav

Skyldneren av et pengekrav skal uoppfordret betale riktig beløp til den andre parten innen oppfyllelsesfristen. Skyldneren må selv innhente de opplysninger som er nødvendige for å få betalt riktig beløp i tide. Blant annet må skyldneren skaffe seg den andre partens kontonummer og beregne eventuelle forsinkelsesrenter.

Forsinkelsesrenter

Ved beregning av forsinkelsesrenter kan [forsinkelsesrentekalkulatoren på regjeringens nettsider](#)³ være et nyttig verktøy.

Depositum

Dersom det er leietaker som er pålagt å betale noe til utleier, vil et eventuelt depositum vanligvis gi sikkerhet for utleiers krav. Utleier kan da kreve beløpet utbetalt fra depositumet når vedtaket er rettskraftig.⁴ Informasjon om når vedtaket er rettskraftig finner du i siste avsnitt på forrige side.

Motregning

Dersom to parter er pålagt å betale hvert sitt beløp til hverandre, kan beløpene motregnes. Partenes krav vil da være oppgjort så langt de dekker hverandre.

Oppgjør ved hjelp fra namsmannen - tvangsfullbyrdelse

Hvis skyldneren ikke gjør opp kravet, kan den andre parten få hjelp fra namsmannen (politiet) til å drive inn kravet ved tvang. Dette kalles tvangsfullbyrdelse. Spørsmålet om når man kan begynne prosessen med tvangsfullbyrdelse ved namsmannen, må vurderes ut ifra tidspunktet vedtaket blir rettskraftig/vedtakets oppfyllelsesfrist.⁵ Informasjon om når vedtaket blir rettskraftig finner du i siste avsnitt på forrige side.

Du finner [informasjon om tvangsfullbyrdelse ved namsmannen](#) på politiets nettsider. Hvis du har spørsmål eller trenger hjelp kan du ta kontakt med namsmannen.

³ regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/renter/forsinkelsesrente-/kalkulator-for-forsinkelsesrenten

⁴ Husleieloven § 3-5 sjettede ledd første setning.

⁵ Tvangsfullbyrdselsloven § 4-12.

