**Utkast mal til kravbrev fra leietaker:**

(*Utleier*)

(*Adr.*)

(*Leietaker*)

(*Adr.)* (*Sted/dato*)

**VEDR. LEIEFORHOLD – REKLAMASJON IHT HUSLEIELOVEN § 2-17**

Vi viser til inngått leieavtale (*dato*).

I vedtak den 15.03.2020 besluttet Helsedirektoratet stenging av fysioterapi- og manuellterapivirksomheter fra og med midnatt samme dag. Tiltaket var begrunnet med at det ble ansett nødvendig både for å beskytte sårbare grupper og for å opprettholde nødvendig kapasitet i helsetjenesten. I forskrift som trådte i kraft 27.03.2020 ble det gjort unntak fra stengning dersom smitteverntiltakene ble ivaretatt ved bruk av forsvarlig beskyttelsesutstyr, med følgende ordlyd:

*"At grunnleggende krav til smittevern ivaretas, innebærer at virksomheten skal sørge for at pasientbehandling skjer med to meters avstand mellom behandler og pasient, at det er utarbeidet rutiner for god hygiene og godt renhold, og at disse rutinene blir overholdt. Kravet om to meters avstand gjelder likevel ikke for helsepersonell og annet personell som under yrkesutøvelsen bruker forsvarlig beskyttelsesutstyr."*

I praksis innebar likevel vedtaket at all ordinær pasientbehandling hos oss opphørte (helt eller delvis) fra og med den 16.03.2020.

I henhold til husleieloven § 2-17 gjelder bestemmelsene om mangler, jf. husleieloven § 5-7, tilsvarende dersom den avtalte bruk hindres av bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov.

På bakgrunn av vedtak fra Helsedirektoratet som vist til over blir den avtalte bruken hindret, noe som utgjør en mangel. Med henvisning til husleielovens § 5-7 varsles herved   
- **alt 1 (***krav om avslag i leien etter § 2-11 annet ledd*),

- **alt 2 (***heving av leieavtalen etter § 2-12*),

- **alt 3** (*krav om erstatning etter §§ 2-13 og 2-14*), og

- **alt 4** (*krav om tilbakeholdelse av leie etter § 2-15*.)

Så snart vi har oversikt over de økonomiske konsekvensene av pålegget om stengning, vil vi komme tilbake til kravets størrelse.

Vi ber om å bli kontaktet på (*telefonnummer/epost*) dersom det er spørsmål til denne reklamasjonen.

Med vennlig hilsen

(leietaker)