

Viktig informasjon:

Denne brosjyren gjelder kun for husleiekontrakter inngått før 01.09.09 .

For leieforhold inngått etter 01.09.09, ta kontakt med Juss-Buss.

Forord til nettutgaven

Husleiegruppen på Juss-Buss har sett et stort behov for lett tilgang til informasjon om husleieretten. Derfor har vi laget denne nettutgave av husleiebrosjyren vår som vi har utgitt siden 1997. Det er imidlertid en del endringer. Den er nå mer lettlest og oversiktlig, samtidig som den er oppdatert etter endringer i lovverket. Vi håper den vil være til nytte.

Oslo, mai 2008

Jørgen Løvdal, Mari Holst Langseth, Mette Grøvdal, Eirinn Landgrenn, Camilla Berg og Johannes Bakkevig

Førsteutgaven av denne brosjyren ble utarbeidet i 1997. Av forordet til førsteutgaven hitsettes:

Brosjyren omhandler utleiers og leietakers rettigheter og plikter fra inngåelse til opphør av leieforholdet. Vi har også laget et eget kapittel om utkastelse, med utgangspunkt i tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr 86.

Vi håper at denne brosjyren vil være til stor praktisk nytte for alle som skal leie eller leie ut bolig. Vår erfaring er at man kan unngå mange misforståelser og konflikter dersom begge parter setter seg inn i reglene på forhånd.

Vi retter en takk til alle som har bidratt - både økonomisk og faglig - til at brosjyren kom i trykken! Særlig vil vi takke resten av gjengen på bolig- og gjeldsgruppen for konstruktiv kritikk og gode råd.

Oslo, juni 1997

Sophie Heiberg, Jannicke Knudtzon, Morten Aalberg, Knut Helland-Hansen, Lars T. Berntsen, og Espen Gilboe Hermansen.

Forord til andreutgaven.

I forbindelse med at ny husleielov trer i kraft fra 1. Januar år 2000 og den gradvise avviklingen av husleiereguleringsloven, var det nødvendig med en total gjennomgang av den gamle brosjyren. Flere regler er forandret med den nye loven. I tillegg er loven i utgangspunktet ufravikelig. Disse forhold har medført at brosjyren er blitt vesentlig større enn tidligere. Videre har diverse overgangsbestemmelser ført til en ytterligere utvidelse av brosjyren. Vi har etter beste evne forsøkt å gjøre fremstillingen så enkel som mulig, likevel kan det selvfølgelig være ting som er vanskelig å få tak på. Hvis det er noe man lurer på, er det bare å ringe Juss-Buss!

Vi vil også takke husleiegruppa på Juss-Buss for gjennomlesning, og nyttige kommentarer. Samtidig vil vi takke sivilarbeider Jon Berge Holden for hjelp til den systematiske utformingen av brosjyren.

Til slutt vil vi takke våre økonomiske bidragsytere, som har gjort det mulig å få gitt ut denne brosjyren. Disse er: Justisdepartementet, Sigvald Bergesen D.Y. og hustru Nankis Allmenntnyttige stiftelse, Huseiernes Landsforbund, Advokatfirmaet Furre, og Lovsamlingsfondet.

Oslo, oktober 1999

Silje Bue Andreassen

Thor Kristian Høilund

Joakim Ziesler Berge

Innhold:

1	INNLEDNING	7
1.1	GENERELLE GODE RÅD	7
2	LEIEFORHOLDETS START.....	9
2.1	NÅR ER EN LEIEAVTALE INNGÅTT?.....	9
2.1.1	Muntlig avtale	9
2.1.2	Skriftlig kontrakt	9
2.2	HVA SLAGS KONTRAKT SKAL MAN VELGE?.....	9
2.3	FORSKJELLIGE TYPER LEIEFORHOLD	10
2.3.1	Generelt	10
2.3.2	Tidsbestemte kontrakter	10
2.3.3	Automatisk overgang fra tidsbestemt til løpende leieforhold	11
2.3.4	Midlertidig utleie av utleierens egen bolig.....	11
2.3.5	Kollektiver.....	11
2.3.6	Andre særlige leieforhold. Studenthybler.	12
2.4	MØBLERT ELLER UMØBLERT LEIEFORHOLD, TILSTANDSRAPPORT . Error! Bookmark not defined.	
2.5	LEIEKONTRAKTER INNGÅTT FØR 01.01.2000.... Error! Bookmark not defined.	
2.6	LEIEBETALING	Error! Bookmark not defined.
2.6.1	Størrelsen på leiesummen.....	Error! Bookmark not defined.
2.6.2	Betaling for strøm og brensel	Error! Bookmark not defined.
2.6.3	Betalingsmåte/sted	Error! Bookmark not defined.
2.6.4	Betalingstid.....	12
2.6.5	Endring av leiesummen	Error! Bookmark not defined.
2.7	LEIEFORSKUDD, DEPOSITUM OG GARANTI.....	Error! Bookmark not defined.
2.7.1	Leieforskudd.....	Error! Bookmark not defined.
2.7.2	Depositum	13
2.7.3	Garanti	Error! Bookmark not defined.
2.8	FORBUD MOT ANDRE YTELSER	Error! Bookmark not defined.
2.9	KRAV TIL BOLIGEN. MANGLER.	Error! Bookmark not defined.
2.9.1	Generelle krav til boligen	Error! Bookmark not defined.
2.9.2	Når har boligen en mangel?	Error! Bookmark not defined.
2.9.3	Særlig om rettsmangler	Error! Bookmark not defined.
2.9.4	Leietakers rettigheter hvis boligen har mangler ...	Error! Bookmark not defined.

2.10	FORSINKET OVERLEVERING AV LEIEOBJEKTET	18
2.10.1	Retten til å kreve naturaloppfyllelse.....	18
2.10.2	Krav om prisavslag.....	18
2.10.3	Krav om erstatning	18
2.10.4	Dekning av leietakers krav	19
2.10.5	Heving	Error! Bookmark not defined.
3	PLIKTER OG RETTIGHETER I LEIEPERIODEN	20
3.1	BETALING AV LEIESUM.....	20
3.2	LEIETAKERS BEHANDLING AV BOLIG	20
3.3	ORDENSREGLER	20
3.4	VEDLIKEHOLDSPLIKTEN.....	21
	Avtale	21
	Ikke avtale	21
3.4.1	Utleierens vedlikeholdsplikt.....	21
3.4.2	Leietakerens krav på grunn av mangler som oppstår i leieperioden	22
3.4.3	Leietakers vedlikeholdsplikt	24
3.5	LEIETAKERENS RETT TIL Å GJØRE FORANDRINGER I BOLIGEN.....	25
3.6	UTLEIERENS RETT TIL Å FORETA REPARASJONER OG FORANDRINGER I BOLIGEN	25
3.7	UTLEIERES ADGANG TIL BOLIGEN	26
3.7.1	Hovedregel	26
3.7.2	Unntak	26
3.8	OPPTAK AV HUSSTANDSMEDLEMMER	27
3.8.1	Generelt	27
3.8.2	Opptak av slektninger.....	27
3.8.3	Opptak av andre enn slektninger	27
3.8.4	Særregler for visse typer boliger	27
3.8.5	Godkjenning ved passivitet	28
3.9	FREMLEIE	28
3.9.1	Forholdet mellom utleier og leietaker	28
3.9.2	Det klassiske fremleiet	28
3.9.3	Fremleierett i borettslag	30
3.9.4	Fremleierett til obligasjonsleiligheter.....	Error! Bookmark not defined.
3.10	BEBOERREPRESENTASJON I VISSE LEIEFORHOLD	31
3.11	HVA SKJER HVIS UTLEIER SELGER BOLIGEN.....	31

3.12	HVA GJØR MAN FOR Å FÅ GJENNOMSLAG FOR SINE RETTIGHETER UNDERVEIS I LEIEFORHOLDET?.....	31
3.12.1	Husleietvistutvalg.....	31
3.12.2	Takstnemnd.....	32
3.12.3	Voldgift.....	32
3.13	SÆRREGLER VED HUSLEIEREGULERTE LEILIGHETER... Error! Bookmark not defined.	
3.13.1	Svak regulering.....	Error! Bookmark not defined.
3.13.2	Leiligheter som fortsatt er underlagt streng husleieregulering... Error! Bookmark not defined.	
3.13.3	Avvikling av den strenge husleiereguleringen.....	Error! Bookmark not defined.
4	OPPHØR AV LEIEFORHOLDET.....	33
4.1	OVERSIKT OVER OPPHØRSMÅTER.....	33
4.2	OPPHØR AV EN TIDSBEGRENSET KONTRAKT.....	33
4.2.1	Generelt.....	33
4.2.2	Særlig om studenthybler.....	33
4.3	OPPSIGELSE.....	33
4.3.1	Oppsigelsesfrister.....	34
4.3.2	Utleierens oppsigelse - formkrav.....	34
4.3.3	Når må oppsigelsen angripes?.....	34
4.3.4	Hvordan angripe oppsigelsen?.....	35
4.3.5	Nærmere om begrunnelsen for oppsigelsen.....	36
4.3.6	Særregler for enkle beboelsesrom, utleierens egen bolig, og tjenesteboliger,.....	36
4.3.7	Betinget oppsigelse.....	37
4.3.8	Utgifter til advokat.....	37
4.3.9	Leietakers oppsigelse.....	37
4.4	HEVING.....	37
4.4.1	Utleierens heving.....	38
4.4.2	Leietakers heving.....	39
4.5	ANDRE OPPHØRSMÅTER.....	40
4.6	OPPGJØR VED LEIEFORHOLDETS SLUTT.....	40
4.6.1	Alminnelige krav til tilstand ved tilbakelevering av boligen.....	40
4.6.2	Vesentlige forbedringer i boligen.....	41
4.6.3	Utleierens reklamasjonsplikt.....	41
4.6.4	Følgene av at boligen har mangler.....	41
4.7	GENERELT OM UTKASTELSE.....	42

4.8	GENERELT OM GANGEN I EN UTKASTESESSAK.....	42
4.9	UTKASTELSE ETTER AT UMLEIER HAR FÅTT DOM FOR AT LEIER KAN KASTES UT - UMLEIER HAR ALMINNELIG TVANGSGRUNNLAG	43
4.10	UTKASTELSE UTEN DOM - UMLEIER HAR SÆRLIG TVANGSGRUNNLAG - UMLEIERENS VARSLINGSPLIKT	43
4.10.1	Innsigelser etter at begjæringen er meddelt leietaker.....	44
4.10.2	Utkastelse på grunn av manglende betaling - tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav a.....	45
4.10.3	Utkastelse etter endt leieforhold - tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav b.	45
4.10.4	Utkastelse etter oppsigelse - tvangsfullbyrdelsesloven §13-2, 3. ledd bokstav c.	45
4.10.5	Utkastelse etter heving av leiekontrakt - Tvangsfullbyrdelsesloven §3-2, 3. ledd, bokstav d.	46
4.10.6	Utkastelse av ulovlig fremleier - Tvangsfullbyrdelsesloven §13-2, 3. ledd bokstav e. 46	
4.11	KLAGE OVER UTKASTELSE	46
4.12	KONTAKTINFORMASJON JURIDISKE RÅDGIVERE.....	48

1 INNLEDNING

En trygg og forutsigbar boligsituasjon er viktig for alle. Derfor er det viktig at husleieavtaler er gjennomtenkte og klare, og gir minst mulig rom for uenighet. De aller fleste leieforhold forløper uten at det oppstår konflikt mellom partene, men dessverre viser det seg at problemer også kan oppstå underveis.

Husleieloven fra 1999, regulerer de fleste leieforhold. Loven skiller mellom leie av lokaler og bolig. Denne brosjyren omhandler kun leie av bolig.

Husleieloven er som hovedregel ufravikelig ved utleie av bolig. Dette innebærer at man ikke kan inngå leieavtale hvor enkeltvilkår gir leietaker en dårligere stilling enn han ville hatt etter loven. Har man likevel avtalt slike vilkår, blir følgen at disse er ugyldige, og at husleielovens regler gjelder. Det er likevel flere unntak fra denne hovedregelen.

For husleieforhold inngått før 2000, kan det i noen tilfeller være andre bestemmelser som gjelder. Les mer om dette i avsnitt 2.5.

1.1 GENERELLE GODE RÅD

Uansett om loven krever det eller ikke, er det alltid lurt å dokumentere hva som er avtalen mellom partene, og hva som har blitt snakket om underveis i forholdet. Dette kan hindre misforståelser og unødvendige konflikter. Man bør gi skriftlige varsler også der det ikke er noe krav om skriftlighet, for eksempel ved reklamasjon. Videre er det en fordel at alt man avtaler blir skrevet ned og underskrevet av partene, også ting som blir avtalt underveis i leieforholdet. Skal leieforholdet sies opp, bør oppsigelsen sendes rekommandert. Man bør også alltid sørge for kvittering for det man betaler, for eksempel leie.

Ved innflytting bør man skrive en tilstandsrapport, som underskrives av både leietaker og utleier. I denne bør det være en nøyaktig liste over hva som befinner seg i boligen, og hvilken tilstand tingene er i. Tilstandsrapporten viser i hvilken stand leiligheten var da leietakeren flyttet inn, og bør også inneholde fotografier av boligen. Foreligger det mangler når leietaker flytter inn, er dette noe leietaker selvsagt ikke skal erstatte ved utflytting. Leietaker bør gjøre utleier oppmerksom på mangler, for å forhindre eventuelle konflikter senere. Se mer om dette i kapittel II, punkt 9.

Ved utflytting bør begge parter igjen gå gjennom leiligheten sammen. Hvis utleier har noe å utsette på leiligheten bør dette skrives ned. Det bør også skrives under på at utleier godtar ting som vask, og at leiligheten ikke har fått noen skader. Også her kan det tas fotografier for dokumentasjon av tilstanden. Det kan også være greit at begge parter går sammen til banken og får frigitt depositumet. Eventuelt kan utleier skrive under på at depositumet utbetales til

leietaker, hvis han ikke har noe å utsette på boligens tilstand ved overleveringen. Man bør som leietaker alltid sørge for å få en skriftlig datert bekreftelse på at man har flyttet ut, at nøkkel er levert, og at utleier godtar leilighetens tilstand. Hvis utleier har godtatt at et leieforhold avsluttes før oppsigelsestiden, eller eventuelt kontraktstiden er ute, bør også dette bli skriftlig bekreftet.

2 LEIEFORHOLDETS START

2.1 NÅR ER EN LEIEAVTALE INNGÅTT? §1-4

2.1.1 Muntlig avtale

En muntlig avtale er bindende på samme måte som en skriftlig, men er naturligvis vanskeligere å dokumentere i ettertid. Ofte er det enighet om at en avtale er inngått, men uenighet om de nærmere detaljene i avtalen. I slike tilfeller vil husleielovens regler gjelde der hvor det ikke er enighet om noe annet, eller hvor ingen av partene klarer å dokumentere det. Se nærmere om dette under avsnitt 4.3

2.1.2 Skriftlig kontrakt

Begge parter kan kreve skriftlig kontrakt når som helst i leieforholdet. Det følger av husleieloven §1-4. Det er da selvfølgelig ikke snakk om at vilkårene i avtalen endres; man skriver bare ned det man først har avtalt muntlig, hvis man ikke blir enige om noe annet.

Dersom en av partene nekter å etterkomme et krav om at en muntlig leieavtale gjøres skriftlig, kan den andre heve avtalen. Leieforholdet vil dermed opphøre. Videre kan man gå til domstolene for å få en såkalt fastsettelsesdom for avtalen. I de aller fleste tilfeller er dette helt upraktisk, ettersom det sjelden er noen av partene som har noe å vinne på å nekte å inngå en skriftlig kontrakt. Skulle situasjonen oppstå bør du ta kontakt med en juridisk rådgiver, som Juss-Buss.

2.2 HVA SLAGS KONTRAKT SKAL MAN VELGE?

Det finnes i dag en rekke ferdigtrykte husleiekontrakter på markedet. Stort sett er disse tilnærmet like. Man bør imidlertid være oppmerksom på de forskjeller som eksisterer. Det er flere bestemmelser i husleieloven som kan fravikes ved avtale, og som blir fraveket i noen standardkontrakter. Man bør derfor lese slike kontrakter nøye før man skriver under. Vær også oppmerksom på at man kan ha flere rettigheter etter husleieloven i tillegg til de som nevnes i kontrakten.

Et av de områdene hvor det er svært vanlig at husleielovens regler fravikes, er vedlikeholdsplikten. Denne vedlikeholdsplikten reguleres ofte forskjellig i ulike kontrakter. Se på vårt punkt om vedlikeholdsplikt, avsnitt 3.4, for å danne deg et bilde av hva som er vanlig. Dersom kontrakten du blir tilbudt avviker fra det som følger av reglene i husleieloven, bør du vurdere nærmere om du vil godta dette.

Juss-Buss har selv utarbeidet en kontrakt som kan kjøpes direkte fra oss, eller fra forskjellige bokhandlere rundt omkring i landet. Denne kontrakten er etter vår mening balansert, og tar hensyn til de ulike situasjonene som kan oppstå, på en slik måte at både leietaker og utleier stilles omtrent slik som de ville gjort etter husleieloven.

2.3 FORSKJELLIGE TYPER LEIEFORHOLD

2.3.1 *Generelt*

Kontrakter gjelder enten for en på forhånd bestemt periode, for eksempel tre år, eller på ubestemt tid. Gjelder kontrakten på ubestemt tid kan den normalt sies opp av begge parter, mens hvis den er tidsbestemt kan den gjerne ikke sies opp. Man kan godt kombinere disse kontraktstypene, og for eksempel inngå en kontrakt med tre års varighet og to måneders oppsigelsestid innenfor denne perioden. Det går også an å ha en kontrakt som løper uten oppsigelsesadgang i en bestemt periode og som deretter går over til å bli oppsigelig. Er det ikke avtalt noe opphørstidspunkt, er leieforholdet tidsubestemt.

Ett råd kan gis for de aller fleste valg av leieavtaler: Man bør kunne si opp avtalen. En stor del av de konflikter som oppstår i husleieforhold skyldes at leietaker vil eller må flytte, og ikke kommer ut av kontrakten, eller at huseier vil pusse opp, selge eller lignende, og ikke får sagt opp leietagerne.

2.3.2 *Tidsbestemte kontrakter*

En tidsbestemt kontrakt opphører på et bestemt avtalt tidspunkt. Etter dette tidspunktet er leieforholdet i utgangspunktet opphørt. Slike tidsbestemte leiekontrakter skal som hovedregel ha en varighet på minimum tre år. Fra kravet om at tidsbegrensede kontrakter skal ha en varighet på minimum tre år gjelder to unntak. Ved utleie av sokkel eller loftsleilighet i enebolig eller del av tomannsbolig, der utleier selv bor i samme hus, kan det inngås tidsbegrensede kontrakter med varighet ned til ett år. Hvis utleier selv skal bo i leiligheten etter leieforholdets opphør, eller har annen saklig grunn til en kortere tidsavgrensning stilles det ikke noen krav til leieforholdets varighet i det hele tatt. Det gjelder strenge krav til hva som er en saklig grunn, det kan for eksempel være at huset skal rives eller selges. For at dette skal være lovlig må utleier begrunne tidsavgrensningen for leietaker skriftlig senest ved avtaleinngåelsen. Det er her viktig å merke seg at leiligheten ved tilbakeleveringen må benyttes i samsvar med den oppgitte grunnen for at tidsavgrensningen skal være gyldig. Det er altså ikke adgang til å gi en annen og ny begrunnelse underveis i leieforholdet. Likevel har utleier mulighet til å forlenge leietiden om det skulle skje noe uforutsett som fører til at de forhold som begrunnet tidsbegrensningen inntreffer senere enn man først antok. En slik forlengelse er selvfølgelig avhengig av at leietaker ønsker å bo i boligen utover den opprinnelig avtalte tiden. Brudd på disse bestemmelsene fører til at leieavtalen går over til å bli tidsubestemt.

I utgangspunktet er man bundet til å betale leie hele kontraktsperioden, dersom man har inngått en tidsbestemt avtale uten oppsigelsesadgang. Dersom man likevel vil ut av avtalen har man som leietager fremdeles noen muligheter. En mulighet er å flytte uten samtykke fra utleier, men man må da være klar over at man som leietager vil ha en plikt til å erstatte det tap som utleieren påføres. Erstatningskravet blir i mange tilfeller ganske stort, men utleier vil i slike tilfeller også ha en plikt til å begrense leietakers tap ved å forsøke å få inn nye leietakere, og på andre måter redusere tapet. I det øyeblikket det flytter inn nye leietakere, vil ikke utleier ha krav på å få leieinntekter fra den tidligere leietakeren. Hvis utleier ikke innen rimelig tid overholder plikten til å forsøke å skaffe nye leietakere eller uten god grunn avviser de eventuelle nye leietakerne leier tilbyr ham, vil leietaker ikke lenger ha plikt til å betale leie. Et annet, og som regel langt mindre risikabelt, alternativ er å fremleie boligen for den resterende delen av leietiden, se om dette under kapittel 3.9.

2.3.3 *Automatisk overgang fra tidsbestemt til løpende leieforhold*

Om leietaker fortsetter å bo i en leilighet etter at en tidsbestemt kontrakt har gått ut, vil leieforholdet etter tre måneder gå over til å bli løpende. Utleier kan hindre dette ved at han innen tremånedersfristen skriftlig oppfordrer leietakeren til å flytte. Har ikke utleier gitt en slik flytteoppfordring, får leietaker en leierett med alminnelig oppsigelsesvern etter husleieloven. Se om dette under oppsigelse, kapittel 4.3.

2.3.4 *Midlertidig utleie av utleierens egen bolig*

Om leieforholdet gjelder utleierens egen bolig som han tidligere har bodd i, og selv skal flytte tilbake til innen fem år, gjelder ikke bestemmelsene om minstetid for tidsbegrensning. Det er heller ikke noe krav om begrunnelse for oppsigelsen i slike leieforhold. Hvis leieforholdet er oppsigelig skal likevel oppsigelsestiden være på minst 3 måneder. Det er heller ingen krav til oppsigelsens form. Men det er, her som ellers, alltid lurt å sørge for skriftlighet. Da kan man unngå eventuell uenighet om en oppsigelse er gitt, og når dette i så fall ble gjort.

For at utleie av egen bolig skal unntas fra de alminnelige reglene må utleier skriftlig opplyse leietakeren om at leieforholdet gjelder midlertidig leie av utleierens egen bolig, som han har bodd i tidligere og senere skal flytte tilbake til. Det må samtidig opplyses om at dette gir leietakeren færre rettigheter enn han ellers ville hatt. Disse opplysningene må gis leietaker senest ved avtaleinngåelsen. Dersom dette ikke er gjort, vil ikke utleier senere kunne påberope seg de særregler som gjelder for slike leieavtaler.

Går det mer enn fem år fra utleier har flyttet ut av boligen, gjelder de vanlige oppsigelsesreglene, se kapittel 4.3.

2.3.5 *Kollektiver*

Det er flere særlige problemer som kan oppstå når man flytter inn i et kollektiv. Hvis man med utleierens samtykke overtar leieforholdet etter et tidligere medlem av kollektivet, vil man fra overtagelsen ha tilsvarende ansvar overfor utleier som den tidligere leietaker hadde. Dette innebærer at man kan bli gjort ansvarlig for skader som er oppstått før man selv flyttet inn. Dette kan unngås ved at man går igjennom boligen sammen med utleier når det kommer nye beboere til kollektivet, og at eventuelle krav så blir gjort opp av den som flytter ut.

Det kan avtales med utleier at hver og en bare skal være ansvarlig overfor utleier for en del av den totale leiesummen. Mange utleiende godtar ikke slike avtaler, fordi det gjør det vanskeligere for dem ved en eventuell tvangsinn drivelse av sine krav. En vanlig ordning er at alle beboerne i kollektivet står på kontrakten, uten at det står noe om hvor mye hver av dem er ansvarlig for. Dermed kan utleier vanligvis rette hele sitt krav på husleie, og eventuelle andre krav, mot hver enkelt beboer. Dette innebærer at man kan bli krevet for hele kollektivets leie hvis de andre ikke har betalt. Vær også klar over at utleier etter en slik avtale normalt kan kreve dekket ubetalt leie av alle beboernes depositum, ettersom dette i de fleste tilfeller står på én konto. Det er derfor viktig å være klar over hvem man deler kollektiv med, og at man tar på seg en risiko for å måtte dekke deres gjeld overfor utleier. I slike tilfeller vil man naturligvis kunne kreve pengene tilbake fra den som egentlig skulle betalt. Men i de fleste tilfeller er ikke betalingsevnen eller betalingsviljen endret selv om det ikke lenger er utleier

som er kreditor. Hvis man ikke kjenner kollektivets medlemmer godt, kan det være en idé å forhøre seg med utleier før man flytter inn.

Hvis hele kollektivet sies opp kan man risikere å måtte betale for mangler som oppsto lenge før man selv flyttet inn. Når en leietaker flytter ut av et kollektiv bør han sørge for å bli strøket fra kontrakten, eller få utleierens skriftlige samtykke til at en annen trer inn i leieforholdet. Hvis ikke vil man risikere å fremdeles kunne være betalingsansvarlig overfor utleier, også etter utflytting.

For å klargjøre ansvarsforholdene innad i kollektivet, og unngå usikkerhet dersom man dekker felleskrav overfor huseier, kan det være klokt at disse avtales skriftlig. Juss-Buss kan være hjelpelig med å sette opp en slik intern kontrakt.

2.3.6 Andre særlige leieforhold. Studenthybler.

Organ for stat, kommune, eller fylke kan i visse tilfeller gjøre unntak fra reglene om leieforholdets varighet, og hvordan leieforholdet skal opphøre. For eksempel kan det vedtas at leierett til studenthybler opphører uten oppsigelse ved endte studier.

Studentboliger tilknyttet ulike studentsamskipnader, har etter husleieloven § 11-2 fått dispensasjon til å fravike reglene om at depositum skal på en egen konto. Les mer om dette i pkt. 2.7.2.

2.4 MØBLERT ELLER UMØBLERT LEIEFORHOLD, TILSTANDSRAPPORT

Etter husleieloven har leietaker fullt oppsigelsesvern uavhengig av om leiligheten er fullt møblert eller ikke. Det er dermed ikke noen rettslig forskjell på en fullt møblert, delvis møblert, eller umøblert leilighet i forhold til oppsigelsesreglene.

Om leiligheten er møblert, har leietaker ansvaret for de møbler som utleier har stilt til leietakers disposisjon i leieperioden. Det er derfor å anbefale at det i kontrakten settes opp en detaljert inventarliste over hva som befinner seg i leiligheten ved kontraktsinngåelsen. Slik unngår man tvister ved avslutningen av leieforholdet vedrørende hvilke møbler som faktisk var i leiligheten, og deres tilstand. Se mer om dette i avsnitt 1.1

2.5 LEIEKONTRAKTER INNGÅTT FØR 01.01.2000

For løpende leieforhold vil husleieloven og det som står i denne brosjyren i utgangspunktet gjelde fra en tid tilsvarende avtalens oppsigelsesfrist etter 01.01.2000. Det er imidlertid noen unntak fra dette. Mer utfyllende om dette står under de enkelte punktene i denne brosjyren.

For tidsbestemte leiekontrakter er utgangspunktet at disse reguleres av den gamle husleieloven, (se i de enkelte punktene i brosjyren etter spesielle unntak). Likevel gjelder de samme overgangsbestemmelsene som for løpende leiekontrakter hvis den tidsbestemte kontrakten kan sies opp av begge parter. For kontrakter som først kan sies opp av begge parter etter en viss tid, gjelder det samme etter at den uoppsigelige perioden er over. Husleieloven

vil dermed gjelde fra det har gått et tidsrom som tilsvarer oppsigelsesfristen målt fra slutten av denne perioden.

Vær oppmerksom på at deler av kontrakten kanskje ikke lenger gjelder når leieforholdet går over til å bli regulert av den nye husleieloven. Har du spørsmål om dette kan du kontakte Juss-Buss eller andre rettshjelpere.

2.6 LEIEBETALING

2.6.1 Størrelsen på leiesummen

Som utgangspunkt er det leieavtalen som regulerer størrelsen på husleien. Leien skal utgjøre et bestemt beløp, og tillegg som utgifter til renovasjon og lignende skal være inkludert i leien, se husl.§3-1. Det kan likevel avtales at leietaker skal dekke en forholdsmessig del av utgiftene til strøm og brensel, se pkt.2.6.2.

Selv om det oftest er utleier som bestemmer leien, kan leietaker få leien nedsatt dersom den er urimelig høy . Her bør en være klar over at det skal en del til for å kunne få satt ned leiesummen. Dersom du ønsker å prøve størrelsen på leiesummen bør du skaffe deg juridisk hjelp. Ta gjerne kontakt med Juss-Buss.

2.6.2 Betaling for strøm og brensel

Har boligen egen strømmåler, kan det avtales at leieren selv skal sørge for strøm. Avtale om strømleveranse til boligen blir dermed en sak mellom leietaker og strømleverandøren.

Hvis oppvarming og strøm i første omgang betales av utleier kan det avtales at utleierens utgifter fordeles på eiendommens brukere, deriblant leietakerne. I så fall kan leietakerne kreve årlig regnskap med oversikt over fordelingen av disse utgiftene.

Også hvis leietaker selv betaler strøm for boligen til strømleverandøren, kan en forholdsmessig del av utleierens utgifter til belysning og oppvarming av fellesarealer og lignende, belastes leietakeren.

Er det felles anlegg for levering av varme og varmtvann til eiendommen, kan leietakerne med to tredjedels flertall bestemme at det skal settes inn apparat for å måle den enkeltes forbruk.

Dette kan for eksempel være strømmålere om eiendommen er elektrisk oppvarmet, eller målere for den enkeltes bruk av fjernvarme. Utgiftene til dette kan huseier kreve utlignet på alle leietakerne over en ettårsperiode. Denne regelen gjelder også for småhus, for eksempel tomannsboliger,

2.6.3 Betalingsmåte/sted

Leien skal som hovedregel betales på den måten man har blitt enige om, vanligvis på en konto utleier har bestemt. Dersom det ikke er avtalt noe, skal leien betales til utleierens bopel. Sørg da for å få kvittering fra utleier om det betales kontant. Men leietaker har alltid rett til å sende leien gjennom bank. Leien anses da betalt når den er betalt til banken, eller om man betaler via giro eller lignende, når betalingsoppdraget er mottatt av banken. Er depositumskontoen i samme bank som utleiers konto for husleiebetaling er, anbefaler vi at husleien betales gjennom banken. Det er da enklere for banken å ha oversikt over leietakers

husleieinnbetalinger, og det er dermed mindre sjanse for at banken utbetaler depositumet til utleier ved en feil.

2.6.4 Betalingstid

Som regel avtales det månedsvis betaling på forskudd. Man kan imidlertid avtale at husleien skal betales oftere eller sjeldnere. Forskuddet kan uansett ikke være på mer enn én måned. Les mer om dette i pkt. 2.7.1. Hvis ytre forhold hindrer leietaker i å betale til avtalt tid, og det ikke kan ventes av ham at han likevel får til å betale i tide, er leiebetalingen ikke misligholdt dersom han betaler så fort hindringen er bortfalt. I slike tilfeller forventes det ut fra hensynet til lojalitet i kontraktsforholdet at utleier informeres om situasjonen.

2.6.5 Endring av leiesummen

Hvis leien som avtales er urimelig høy, kan leier kreve den satt ned. Det skal imidlertid svært mye til for at en leie blir så høy at en domstol vil sette den ned.

Utleier kan øke leien i samsvar med konsumprisindeksen, jf. husl. §4-2. Denne får du oppgitt ved å kontakte statistisk sentralbyrå. Slik regulering kan ikke skje mer enn en gang i året, og det må alltid gå minst ett år fra leien blir fastsatt til den endres. Det må gis minst en måneds varsel før leien økes.

Hvis leien ikke er endret utover indeksregulering som nevnt i forrige avsnitt, kan leietaker eller utleier etter tre år kreve at leien blir fastsatt til såkalt gjengs leie. Denne beregnes ut fra gjennomsnittet av det som er representativt for tilsvarende bolig med tilsvarende leievilkår i området. Det er altså ikke nødvendigvis det samme som utleier kunne fått ved ny utleie. Krav om slik leieendring må være skriftlig. Videre må den andre parten varsles minst seks måneder før tilpasning til gjengs leie kan kreves iverksatt. Det er også viktig å merke seg at slik tilpasning kan skje tidligst et år etter leien sist ble endret etter konsumprisindeksen. Tilpasning til gjengs leie kan kreves i både tidsbestemte leieforhold med leietid på over tre år, og tidsubestemt leieforhold.

Blir ikke utleier og leietaker enige om hva som er gjengs leie, kan man kreve at det avgjøres av en takstnemnd. Ta kontakt med tingretten der du bor for mer informasjon om dette.

Se mer om dette i avsnitt 3.12.

2.7 LEIEFORSKUDD, DEPOSITUM OG GARANTI

2.7.1 Leieforskudd

Forskuddsleie kan avtales for inntil 1 måneds husleie. Dette er et beløp leietaker har rett til å bo opp før utflytting. Leieforskudd er derfor bare en sikkerhet utleier har for at leietaker betaler husleie, og er ikke til dekning av skader eller lignende. Dersom leieforskuddet ikke er bodd opp, kan det kreves tilbakebetalt etter endt leieforhold. Det er derfor viktig at leietaker sørger for kvittering for forskuddsleien.

2.7.2 Depositum

I forbindelse med etablering av et leieforhold, kan utleier sette som betingelse at leietaker innbetaler et beløp som sikkerhet for mulige krav fra utleier. Dette beløpet skal ikke overstige

6 måneders husleie, og skal plasseres på sperret konto som ingen av partene ensidig kan disponere over så lenge leieforholdet varer. Slike kontoer tilbys av de store bankene, og utleier skal dekke kostnadene ved å opprette en slik depositumskonto. Depositumsbeløpet skal altså holdes atskilt fra utleierens egne midler, og rentene skal tilfalle leietaker. Dersom depositumet er betalt til utleiers alminnelige konto, eller er betalt kontant, kan det kreves tilbakebetalt, jf. husl.§3-7. Vær imidlertid oppmerksom på at dersom det er avtalt depositum vil du likevel være ansvarlig for å innbetale det, straks utleier oppfyller sin plikt til å medvirke til at beløpet settes inn på en særskilt depositumskonto. Se også pkt.2.8.

Ved utleie av elev- eller studentboliger kan det likevel avtales at rentene skal godskrives utleieren. Dette kan f.eks. avtales når boligen disponeres av en opplæringsinstitusjon eller en studentsamskipnad. Så lenge leieforholdet varer kan ingen av partene ta ut noe av depositumet. Om leietaker bor i en studentbolig, men ikke har inngått avtale om at rentene godskrives utleier, kan han kreve rentene utbetalt.

Ved leieforholdets slutt skal leietaker som utgangspunkt ha tilbakebetalt depositumet. Dersom leietaker skylder husleie, kan utleier uten leietakers samtykke kreve denne dekket av depositumskontoen. Forutsetningen for dette er partene har avtalt at husleien skal betales til en annen konto i den samme banken som depositumet er satt inn i, og at utleier kan dokumentere tidspunktet for når leien skulle vært betalt og når betalingsplikten, og oftest dermed leieforholdet, opphørte. Banken må så vurdere om leietaker faktisk er skyldig leie før den betaler ut pengene til utleier. Se også pkt.2.6.3. Derfor er det viktig at leietaker gir beskjed til banken så fort som mulig dersom han mener utleiers krav er uriktig.

Her er det verdt å merke seg at dette er de eneste kravene utleier kan få dekket gjennom depositumskontoen uten at det enten foreligger samtykke fra leietaker eller dom.

Krav for utgifter til vasking og rydding ved utflytting, eller erstatningskrav for ødelagte møbler og lignende kan altså ikke kreves dekket av depositumet mot leietakers vilje, uten at utleier får fastslått kravet i en dom.

Utleier må gå til sak eller rette krav om husleiebetaling overfor banken innen en måned etter at banken har varslet om at leietaker krevd depositumet utbetalt til seg. Dersom utleier ikke går til sak eller retter krav om betaling overfor banken innen denne fristen kan leietaker kreve å få utbetalt depositumsbeløpet, selv om utleier ikke samtykker. Banken har da plikt til å utbetale depositumet til leietakeren.

2.7.3 *Garanti*

Det kan avtales at leietaker istedenfor eller i tillegg til depositumet får en tredjeperson til å garantere for slike krav som ellers skal sikres ved depositum, se husl. §3-6. Dette kan for eksempel være leietakers arbeidsgiver eller bank. Garantien kan sammen med et eventuelt depositum ikke overstige 6 måneders leie. Det kan ikke avtales at garantibeløpet skal utbetales utleier uten at den som har stilt garantien først har rådført seg med leietakeren. Er dette likevel gjort kan garantisten ikke kreve tilbake fra leietaker det han eventuelt har betalt ut til utleieren.

Det er viktig å merke seg at utleierens rettmessige krav mot leietaker er i behold selv om han ikke får dekket dem i depositumskontoen eller garantien. Se mer om dette i avsnitt 1.1.

2.8 FORBUD MOT ANDRE YTELSER

Etter husl. §3-7 er det ulovlig å kreve andre eller større ytelser enn det som er beskrevet her i avsnitt 2.6 og 2.7.

Har leietaker betalt dette kan han kreve beløpet tilbakebetalt eller erstattet av utleieren.

Dette kan for eksempel være offentlige avgifter, lån man yter til utleier som en del av kontrakten eller gebyrer i forbindelse med opprettelse av leiekontrakt eller depositumskonto. Også beløp som betales til konto som ikke oppfyller kravene til depositumskonto, kan kreves tilbakebetalt, se pkt.2.7.2.

Leietaker kan i slike tilfeller kreve tilbakebetaling eller erstatning uavhengig av om han selv var klar over at ytelsen var ulovlig og ikke tidligere har foretatt seg noe for å få pengene fra utleier. Dersom leietaker retter et slikt krav om tilbakebetaling mot utleier kan han også kreve forsinkelsesrenter fra den dag beløpet ble betalt. Dersom leietaker selv i vesentlig grad er medansvarlig for overtredelsen kan han imidlertid ikke kreve renter av beløpet. For å oppfylle dette vilkåret må leietaker kunne anses å ha vært den mest aktive for å få til den lovstridige ordningen.

2.9 KRAV TIL BOLIGEN. MANGLER.

2.9.1 Generelle krav til boligen

Utgangspunktet er her som ellers den avtale som har blitt inngått mellom leietaker og utleier.

Er ikke annet avtalt skal husrom og tilbehør være ryddet, vasket, og i vanlig god stand, jf. husl. §2-2.

Med dette menes det som må regnes som normal standard i forhold til boligens alder, beliggenhet, og leiens størrelse. Leietaker må normalt kunne forlange at alle vinduer er i orden og at strøm- og vannforsyning fungerer. Videre skal boligen ha påbudt brannvernutstyr og lignende.

2.9.2 Når har boligen en mangel?

Leiligheten skal ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen.

Står det noe om leieobjektets tilstand i kontrakten, for eksempel at det foreligger visse svakheter, kan dette ikke senere påberopes overfor utleier. Boligen skal ha slike egenskaper som utleier har opplyst om. For eksempel at det følger med boder og adgang til bruk av fellesvaskeri. Dersom det ikke er avtalefestet noe om boligens tilstand skal den være ryddet, rengjort og i vanlig god stand. Tilfredsstillende boligen ikke disse kravene foreligger det en mangel, altså et avvik mellom det som er avtalt og det som er levert. Videre har leiligheten en mangel hvis utleier ikke har sagt fra om ting som han måtte kjenne til, se husl. §2-4, for eksempel feil ved det elektriske anlegget eller særlig støy fra naboer. Dette gjelder også selv om det står i kontrakten at leiligheten leies ut "som den er", jf. §2-5.

2.9.3 Særlig om rettsmangler

Det kan hende at det er andre som mener de har rettigheter til boligen, slik at dette hindrer leietakerens bruk. For eksempel kan det være en annen person som har rett til å bo i leiligheten. Det kan også være at lover, forskrifter, eller pålegg gjør at leier ikke får det han har krav på etter leieavtalen. Det kan eksempelvis være at husrommet ikke er tillatt brukt som bolig. Også slike ting er mangler på samme måte som det som er nevnt ovenfor, se husl.§2-16.

2.9.4 Leietakers rettigheter hvis boligen har mangler

Leietaker bør umiddelbart etter innflytting sjekke at leieobjektet er i den stand som leiekontrakten sier. Deretter bør leietaker se til at boligen for øvrig er i vanlig god stand.

Dersom leietaker oppdager mangler, må han reklamere innen rimelig tid. Å reklamere vil si at man påpeker mangelen overfor utleier. Dette bør gjøres skriftlig, og leietaker bør gjøre utleier oppmerksom på mangelen og at den kreves rettet. Dette for å kunne bevise at reklamasjon har skjedd om det oppstår uenighet. Hvis leietaker ikke melder fra innen rimelig tid, taper han retten til å gjøre mangelen gjeldende, se husl. §2-8. Fristen for å reklamere begynner å løpe fra leietaker oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Hva som er rimelig tid for å reklamere må vurderes i den enkelte situasjon. I den tidligere husleieloven var fristen satt til 14 dager, og dette kan gi en viss pekepinn på hvor lang fristen er. Det er verdt å påpeke at man ikke behøver å vente med å reklamere til alle forhold rundt mangelen er avklart.

Dersom det foreligger mangler, har utleier en plikt og en rett til å utbedre disse så fort som mulig. Dersom utleier ikke foretar utbedring kan leietaker selv gjøre dette og deretter kreve de forsvarlige kostnadene dekket av utleier. Leieren har imidlertid bare rett til å sørge for retting selv og kreve kostnadene dekket dersom utleier ikke har oppfylt sine plikter etter husl. §2-10.

Har leietaker andre utgifter som følge av mangelen, kan også disse normalt kreves erstattet av utleieren. Likevel er det viktig å være klar over at leietaker har en plikt til å begrense utleierens tap. Dette betyr blant annet at han må sørge for at utgiftene ikke er unødvendig høye. Utgifter utover det som er nødvendig, kan ikke kreves erstattet av utleier.

Hvis det drøyer med utbedringene, kan leietaker kreve forholdsmessig avslag i leien for den tid leieobjektet lider av en mangel. Dersom manglene er vesentlige, det vil si at det er stort avvik mellom det som er avtalt og den tilstand leiligheten er i, kan leietaker heve kontrakten. Dette innebærer at leietaker går fra kontrakten, og det er svært viktig at man vurderer nøye om det er grunnlag for det, før man hever kontrakten. Utleier kan på sin side hindre en heving om han straks kan stille tilfredsstillende sikkerhet for at leieavtalen vil bli oppfylt. Dette kan for eksempel være en bankgaranti som sikrer leietakers krav som følge av mangelen. Dersom man erklærer heving uten at man har rett til det, vil man bli erstatningsansvarlig for den andre partens tap som følge av den urettmessige hevingen. Se nærmere om dette i avsnitt 4.4.

Vi vil nok engang presisere at det skal svært mye til for å kunne heve en kontrakt!

Leietaker kan i tillegg til å kreve penger fra utleier, dekke sine krav ved holde tilbake tilsvarende del av leien. Dersom han gjør det må han deponere det omtvistede beløpet, dersom

han vil unngå at utleier skal kunne påberope seg betalingsmislighold. Se mer om dette i kapittel 3.4.2.6

2.10 FORSINKET OVERLEVERING AV LEIEOBJEKTET

2.10.1 Retten til å kreve naturaloppfyllelse

Leietaker har rett til å holde fast ved avtalen, og kreve å få leie boligen selv om den ikke kan overtas til avtalt tid, se husl. § 2-9. Man må si fra til utleieren tidligst mulig om at man vil kreve oppfyllelse, hvis ikke kan man miste denne retten. Hvis oppfyllelse vil bli altfor dyrt eller være altfor vanskelig, kan utleier nekte, men her skal det svært mye til. Det må være et klart misforhold mellom utleierens byrder ved å stille boligen til disposisjon og leietakers interesse i å få flytte inn i boligen. Dette kan for eksempel være at boligen blir fullstendig ødelagt etter avtaleinngåelsen. Men utgangspunktet er her som ellers at avtalen er bindende for begge parter. Det at leietaker ikke har rett til å kreve oppfyllelse, gjør ikke at han mister rett til å kreve erstatning om han ellers ville ha rett til dette.

2.10.2 Krav om prisavslag

Utleier skal stille leieobjektet til leietakers disposisjon til avtalt tid. Hvis leieobjektet overleveres for sent, kan leietaker kreve prisavslag. Hvis leiligheten overleveres en halv måned for sent, skal leietaker bare betale halv leie for denne måneden. Dette gjelder selv om utleier ikke har skyld i forsinkelsen. Dette er regulert i husl. § 2-11

2.10.3 Krav om erstatning

Dersom forsinkelsen skyldes feil eller forsømmelse fra utleier, kan leietaker kreve erstatning. Leietaker kan også kreve erstatning ved forsinkelse, med mindre utleier har blitt forhindret i å overlevere boligen i rett tid, og man ikke kan vente at han til tross for dette kan klare å oppfylle avtalen i tide. Dersom utleier allerede da avtalen ble inngått burde ha forutsett det forhold som forhindrer overtagelsen, kan leietaker likevel kreve erstatning. Forsvinner hindringen, og utleier likevel ikke overleverer leiligheten, vil han bli erstatningsansvarlig også for denne forsinkelsen.

Det leietaker kan kreve erstattet i slike tilfeller er utgifter leietaker har som følge av forsinkelsen. Dette kan for eksempel være utgifter til oppbevaring av møbler eller merutgifter ved midlertidig leie av annet sted og bo.

Likevel er det viktig å være klar over at leietaker har en tapsbegrensningsplikt. Det vil si at leietaker skal begrense tapet sitt så mye som mulig, altså finne det billigste alternativet, og gjøre det som kan forventes for at tapet skal bli minst mulig. Dersom leietaker ikke oppfyller sin plikt til å begrense tapet kan han ikke kreve erstatning for den del av tapet som kunne vært unngått.

2.10.4 Heving

En heving innebærer at leietaker ikke lenger er bundet av leieavtalen. Leietaker kan heve leieavtalen dersom forsinkelsen er så stor at den medfører vesentlig mislighold fra utleierens side. Leietaker kan også heve dersom det på forhånd er helt klart at misligholdet vil bli så stort at det vil gi rett til å heve. Utleier kan på sin side, som ved mangler, forhindre heving ved

å stille tilfredsstillende sikkerhet for leietakers krav som følge av forsinkelsen. Selv om leietaker hever kan han likevel kreve erstatning for de tap han har som følge av at utleier ikke holder avtalen.

Vi vil nok engang presisere at det skal svært mye til for å kunne heve en kontrakt.

2.10.5 Dekning av leietakers krav

Som ved mangler kan dekning av leietakers krav gjøres ved å kreve utleier for pengene, eller ved å holde tilbake hele eller deler av leien. Dersom leietaker velger å holde tilbake hele eller deler av leien bør han deponere det omtvistede beløp på en særskilt konto, som utleier varsles om, og gis anledning til å sperre. Se mer om dette i husleieloven § 3-8. Deponering kan avverge hevning og oppsigelse i saker hvor det er uenighet om leie kan holdes tilbake. Dersom du ser behov for å deponere anbefaler vi at du tar kontakt med Juss-Buss.

Har du spørsmål i forbindelse med hvilke krav du kan fremsette ved forsinkelse bør du ta kontakt med en juridisk rådgiver, for eksempel Juss-Buss.

3 PLIKTER OG RETTIGHETER I LEIEPERIODEN

3.1 BETALING AV LEIESUM

Leietakers viktigste plikt i leietiden er å betale husleien. Den skal betales forskuddsvis innen den første i hver måned, dersom det ikke er avtalt noe annet. Det kan ikke avtales at forskuddsleie skal betales for mer enn én måned av gangen, se husl. §3-2. Se mer om betaling av leie under avsnitt.2.6.

3.2 LEIETAKERS BEHANDLING AV BOLIG

I leietiden har leietaker enerett til å bruke boligen. Skal det gjelde unntak fra dette, må det foreligge en klar avtale, for eksempel at utleier har rett til å bruke vaskerom som leietakeren har leid. Om utleierens adgang til boligen utover dette, se nedenfor i avsnitt 3.7

Til tross for eneretten, kan leier bare bruke boligen slik det er avtalt eller forutsatt i leieavtalen. Leietaker kan for eksempel ikke bruke boligen til butikk, dersom det er avtalt eller forutsatt at den skal brukes til bolig.

Leietaker plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, det vil si på en vanlig god måte. Brudd på denne plikten kan medføre at leietaker må betale erstatning for det tap som utleier påføres. Leietaker har også ansvar for at boligen ikke blir ødelagt av personer i husstanden, fremleietakere og andre personer som leietaker har gitt adgang til boligen eller eiendommen.

Hvis leietaker ikke behandler boligen på en ordentlig måte, kan utleier på visse vilkår si opp leieavtalen, eller eventuelt heve den. Se nærmere om oppsigelse og heving i avsnitt 4.3 og 4.4.

Oppstår det skade på boligen som må utbedres uten opphold, må leietakeren straks melde fra til utleier. Eksempel på slik skade kan være vannlekkasje eller strømbrydd som kan føre til frost i boligen. Leietaker har plikt til selv å utbedre en slik skade, dersom det med rimelighet kan forventes av ham for å forhindre et økonomisk tap for utleieren. Slik utbedring skal skje selv om han ikke får varslet utleier, og hvor utbedring ikke kan utsettes, fordi det er fare for at boligen eller eierens eiendeler for øvrig utsettes for skade. Leietaker kan i disse tilfellene kreve å få sitt utlegg tilbakebetalt. Oppdager leietaker en mangel eller skade som må utbedres raskt, skal leietaker melde fra om dette til utleier så snart som mulig.

Hvis leietaker bruker lengre tid på å si i fra til utleier enn nødvendig, kan han bli ansvarlig for den skadeøkning forsinkelsen har medført. Se for øvrig om utleierens plikt til å utbedre mangler i avsnitt 3.4.

3.3 ORDENSREGLER

Utleier skal sørge for at det hersker vanlig ro og orden i eiendommen, hvis ikke annet er avtalt, se husl. § 5-2

Leietaker må følge vanlige husordensregler som utleier har fastsatt for at leietakerens bruk ikke skal være til unødig sjenanse for utleier og øvrige leietakere. Oftest er slike regler inntatt i leieavtalen. Disse må ikke være urimelige, slik som forbud mot besøk etter klokken 20.00, eller å spise mat med sterk lukt. Slike regler vil ikke leietakeren være forpliktet til å

overholde. Hva som anses som vanlige husordensregler, varierer avhengig av hva slags leieforhold og eiendom det dreier seg om. For eksempel kan utleier av leilighet i blokk forby pianospilling etter kl. 23.00, mens dette trolig ikke kan nektes ved utleie av enebolig.

Utleier kan også ensidig fastsette nye husordensregler etter at leieavtalen er etablert. Slike regler vil lettere anses for urimelige, og i strid med husl.§5-2, enn om de hadde vært inntatt i leieavtalen fra starten av.

Selv om det er forbudt med dyrehold i boligen, kan leietakeren holde dyr dersom gode grunner taler for det. En slik grunn kan være at leietaker er blind, og derfor trenger førerhund. Dyreholdet må uansett veies opp mot en eventuell ulempe for de andre leietakerne, slik som for eksempel allergireaksjoner.

Overtredelse av ordensreglene kan være oppsigelsesgrunn, eller hevingsgrunn dersom overtredelsen er vesentlig. Brudd på ordensreglene kan også medføre at leietaker blir erstatningspliktig for skade som følger av overtredelsen. Se nærmere om heving og oppsigelse i avsnitt 4.3. og 4.4.

Leietaker er også her ansvarlig for husstandmedlemmer, fremleietakere og enhver annen som leietakeren har gitt adgang til boligen, eller sluppet inn i eiendommen for øvrig.

Utleier plikter å opprettholde ro og orden, og skal gripe inn dersom andre leietakere er til sjenanse, se husl.§5-2.

Det er verdt å merke seg at også utleier selv må overholde husordensreglene.

3.4 VEDLIKEHOLDSPLIKTEN

Avtale

Utleier og leietaker kan avtale hvem som skal ha ansvar for de ulike delene av vedlikeholdet av boligen. Dersom det ikke er inntatt regler om vedlikehold i leieavtalen, eller avtalen ikke dekker den delen av vedlikeholdet som det er spørsmål om, er det derimot lovens bestemmelser som gjelder, se husl.§5-3.

Lovens bestemmelser om vedlikeholdsplikt

3.4.1 Utleierens vedlikeholdsplikt

Hovedregelen er at utleier skal vedlikeholde boligen på normalt og forsvarlig vis, med unntak av det vedlikehold leietaker skal utføre etter leieavtalen eller etter husleieloven. Utleier skal sørge for å holde leiligheten i samme stand som den var ved innflytting, se husl.§2-2. Om tilstanden ved innflytting, se avsnitt 1.1.

Utleier må også sørge for at fellesarealene er i ordentlig stand. Dette innebærer for eksempel at trappa i oppgangen ikke mangler trinn, og at døren ut mot gaten er i orden.

Utleierens vedlikeholdsplikt har to sider. For det første skal han sørge for vanlig vedlikehold slik at det ikke oppstår mangler. Dette er forebyggende arbeid som maling, takteking og utskifting av utslitte bygningsdeler. For det annet plikter utleier å reparere skader som likevel oppstår, for eksempel å bytte ut et knust vindu med et nytt.

Det varierer med boligens standard hva som er forsvarlig eller påkrevd vedlikehold i form av fornyelse av for eksempel tapet, maling og lignende. Det blir her en konkret vurdering. Leietaker har imidlertid ikke krav på at det foretas forbedringer av standarden i leiligheten.

Videre må leietaker trolig akseptere av det vedlikeholdet som foretas gjøres periodisk. Dette innebærer at han må tåle at husrommet slites noe inntil det foretas vedlikehold som maling eller lignende.

Årsaken til mangelen har ingen betydning for utleierens vedlikeholdsplikt. Enten utbedringsbehovet skyldes vanlig slit og elde, tilfeldige ulykker eller forhold som skyldes leietaker, plikter utleier å foreta utbedringen. Skyldes skaden forhold som leietaker er ansvarlig for kan utleier imidlertid kreve utgiftene erstattet.

Ethvert reparasjons- eller vedlikeholdsarbeide som utleier har satt i gang, skal utføres så raskt som mulig og med minst mulig ulempe for leier, se nærmere i punkt 3.7. Medfører arbeidet stor ulempe for leietaker, kan han kreve prisavslag etter husl. § 2-11. Les mer om dette i pkt. 3.4.2.3.

Dersom utleier ikke selv eier boligen, må han påpeke manglene overfor eier, og kreve vedlikeholdet utført. Dette er utleiers ansvar, se husl.§5-3.

3.4.2 Leietakerens krav på grunn av mangler som oppstår i leieperioden

Leietaker kan velge mellom ulike sanksjoner dersom utleier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Nedenfor følger en oversikt over disse. Dersom du ønsker å finne ut om du har et krav overfor huseier som følge av unnlatt vedlikehold kan du kontakte Juss-Buss.

3.4.2.1 Leietakerens krav på retting av mangelen

Leietakeren kan kreve at utleier retter mangelen, se husl.§2-10, og dette vil normalt også være det mest praktiske. Det er utleier som skal betale for rettingen, men han har på sin side som hovedregel også en rett til selv å rette mangelen. Dette innebærer at leietaker ikke selv kan rette mangelen og kreve erstattet sine utgifter, uten først å gi utleier mulighet til å rette den. Leietakerens krav på retting av mangelen er også behandlet i pkt. **Error! Reference source not found.** og 3.4.2.2.

3.4.2.2 Leietakerens rett til selv å utbedre mangelen

Dersom utleier etter krav og påvisning fra leier ikke innen rimelig tid utbedrer de mangler som er oppstått i leietiden, har utleier misligholdt sin vedlikeholdsplikt. Leietaker kan i så fall på egen bekostning utbedre mangelen og kreve utgiftene til dette tilbakebetalt. Det er imidlertid et vilkår at utgiftene til utbedringen er forsvarlige. Dette innebærer at man ikke kan kjøpe unødvendig dyre deler, bruke unødvendig dyre håndverkere eller lignende.

Medfører rettingen arbeid for leietaker, kan han også kreve rimelig godtgjørelse for dette. Når det gjelder godtgjørelsens størrelse, må dette vurderes konkret. Spør man hva det ville koste å benytte frittstående fagfolk vil dette gi en pekepinn på omfanget. Det er imidlertid verdt å være oppmerksom på at det kun er den del av arbeidet som man normalt måtte engasjert andre til man kan kreve godtgjørelse for.

3.4.2.3 Prisavslag, se husl.§2-11

Dersom leietaker må flytte fra leiligheten på grunn av utleierens oppussing eller vedlikehold, plikter han ikke å betale leie i det hele tatt for denne perioden. Dersom leietaker blir boende mens retting pågår, og arbeidet med dette fører til at bruksverdien reduseres, kan han kreve avslag i leien. Som eksempel kan nevnes at leietaker bare kan bruke stuen i denne perioden, eller at badet er uten vann. Det er ikke noe krav om at mangelen skal være vesentlig, men den må redusere boligens bruksverdi. Det imidlertid et vilkår at det ikke dreier seg om en helt ubetydelig mangel. Ved fastsettelsen av hva som er et forholdsmessig avslag må det foretas en vurdering av hvor stor del av husleien som faller på den del av leiligheten som ikke kan brukes. Prisavslaget størrelse må vurderes etter en konkret vurdering av redusert bruksverdi. Dersom badet ikke kan brukes vil dette være grunnlag for et større prisavslag enn om det gjelder en bod på samme størrelse. Se også punkt 2.10.5, om deponering av omtvistet leie.

3.4.2.4 Leietakerens krav på erstatning, se husl.§2-13

Leietaker kan kreve erstatning for økonomisk tap som det manglende vedlikeholdet har påført ham. Erstatning kan imidlertid ikke kreves dersom mangler oppstår til tross for at vedlikeholdsplikten er overholdt. Leietaker kan heller ikke kreve erstatning hvis det var umulig for utleier å oppfylle vedlikeholdsplikten på grunn av omstendigheter som lå utenfor hans kontroll. Hva som ligger utenfor utleiers kontroll kan være vanskelig å vurdere. Etter praksis er det slik at utleier anses å ha kontroll over hvilke håndverkere han velger å engasjere. Mangler som skyldes disse ligger derfor ikke utenfor utleiers kontroll, og han kan bli erstatningsansvarlig etter husl.§2-13.

3.4.2.5 Leietakerens rett til å heve leieavtalen

Dersom utleier misligholder sin vedlikeholdsplikt vesentlig kan leier heve leieavtalen, se husl.§2-12, og nærmere om dette i avsnitt 4.4.

3.4.2.6 Leietakerens rett til å holde tilbake leiebetalingen

Dersom leietaker har pådratt seg utgifter som følge av mangelen, se avsnitt ovenfor, kan du holde tilbake leie til dekning av utgiftene. Se husl. §2-15. Det er viktig å være klar over at dersom leietaker holder tilbake et større beløp enn han har rett til, anses han for å være i

mislighold. Dette kan gi utleier rett til heving, dersom misligholdet er vesentlig. For å unngå denne risikoen kan leietaker deponere det omstridte beløpet, se mer om dette under neste punkt.

3.4.2.7 Leietakerens rett til å deponere omtvistet leiebetaling

Dersom leietaker velger å holde tilbake hele eller deler av leien, bør han deponere det omtvistede beløp på en særskilt konto som utleier varsles om, og gis anledning til å sperre. Se mer om dette i husleieloven § 3-8. Deponering kan avverge heving og oppsigelse i saker hvor det er uenighet om leie kan holdes tilbake.

Dersom du ser behov for å deponere, anbefaler vi at du tar kontakt med for eksempel Juss-Buss.

3.4.3 Leietakers vedlikeholdsplikt

Som nevnt innledningsvis kan husleielovens regler om vedlikehold fravikes ved avtale. Dersom ikke annet er avtalt gjelder husleielovens bestemmelser. §5-3, 2.ledd inneholder en fullstendig oppregning av hva leietaker plikter å vedlikeholde. Det viktigste er dørlåser, kraner, toaletter, varmtvannsbeholdere, elektriske brytere og kontakter, samt inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen. Som eksempel på slikt inventar og utstyr kan nevnes komfyr, vaskemaskin og møbler.

Leietakers vedlikeholdsansvar gjelder bare ting som befinner seg i leiligheten som leietakeren har enerett til. Fellesrom- og arealer utenfor leiligheten som leietaker har bruksrett til, omfattes således ikke av leietakerens vedlikeholdsplikt, med mindre dette er avtalt.

Det er kun vedlikehold leietaker skal utføre, ikke utskiftninger. Det vil si at når en gjenstand er så nedslitt at det etter en konkret faglig vurdering ikke er lønnsomt å reparere den, er det utleier som skal foreta utskiftninger. Viser det seg at en av platene på en komfyr må byttes ut, vil dette være leietakers ansvar. Er hele komfyren derimot så slitt at den må byttes ut, er dette en utskifting utleier må foreta. Dersom komfyren går i stykker like etter at leietakeren har flyttet inn i boligen, kan det også bli spørsmål om det er urimelig at det er leietaker som skal betale for hele reparasjonen, selv om det er snakk om vedlikehold som leietaker i utgangspunktet har ansvaret for. Dette faller imidlertid innenfor den vedlikeholdsplikten leietaker har, med mindre det kan anses som en mangel som utleier var klar over da avtalen ble inngått, og som det ikke ble opplyst om. Se mer om dette under avsnitt 2.9.

Om det ved en tilfeldig begivenhet skulle oppstå en skade på noe som leietaker ellers plikter å vedlikeholde, faller dette inn under utleierens vedlikeholdsplikt. Det vil for eksempel være utleier som må utbedre skadene, dersom lynet skulle ødelegge de elektriske apparatene i leiligheten eller det oppstår skader på leiligheten etter innbrudd. Det kan være vanskelig å avgjøre om noe er forårsaket av tilfeldig skade, så vi anbefaler at du tar kontakt med Juss-Buss dersom du lurer

Skulle det oppstå skade som må utbedres uten opphold, er leietakeren pliktig til å gjøre det som med rimelighet kan kreves av ham for å avverge tap for utleier, se husl.§ 5-5. Les mer om dette i avsnitt 3.2. Dette gjelder selv om det er skader som faller inn under utleierens vedlikeholdsplikt. Det typiske eksempel på en slik skade er at et vannrør har sprunget lekk. Her vil det være rimelig at leietaker sørger for å stenge av hovedkranen dersom han har mulighet til dette, og tørker opp vannet slik at det ikke oppstår større vann/fuktskade enn nødvendig. Hva som med rimelighet kan forlanges av leietaker må for øvrig vurderes konkret.

At leietaker plikter å skru av vannet eller slå på strømmen er selvsagt. I tilfeller hvor skaden kan bli stor, eller utleier ikke selv kan forhindre den, fordi han er bortreist eller lignende, kan plikten til å handle være mer omfattende.

Dersom leietaker ikke overholder sin vedlikeholdsplikt, kan utleier kreve erstattet de utgifter han har hatt på grunn av dette. Videre kan utleier i de mer graverende tilfeller si opp eller heve leiekontrakten, se kapittel 4.

3.5 LEIETAKERENS RETT TIL Å GJØRE FORANDRINGER I BOLIGEN

Leietaker må ikke uten utleierens samtykke foreta endringer i leiligheten, se husl.§ 5-4. Samtykke må være gitt i leieavtalen, eller det kan gis senere. Dette gjelder enhver forandring av boligen, for eksempel tapetsering, maling eller fjerning av vegg-til-veggtepper. Dersom leietaker skal gjøre forandringer, bør han sørge for å få skriftlig samtykke, hvor forandringene presiseres.

Hovedregelen er at utleier står fritt til å gi samtykke til endringer i leiligheten eller ikke. Han trenger ingen spesiell grunn for å nekte slikt samtykke.

Dersom leietakeren eller noen i husstanden imidlertid lider av en funksjonshemming, har leietaker rett til å foreta forandringer som er nødvendige på grunn av funksjonshemmingen. I slike tilfeller må utleier ha saklig grunn til å nekte forandringen, se husl.§ 5-4.

3.6 UTLEIERENS RETT TIL Å FORETA REPARASJONER OG FORANDRINGER I BOLIGEN

Utleier har rett til å foreta forandringer som ikke medfører nevneverdig ulempe eller reduserer boligens bruksverdi for leietaker, se husl.§ 5-4, 1.ledd. I bestemmelsen nevnes uttrykket "nevneverdig ulempe". Man kan si det er nevneverdige ulemper dersom arbeidet som blir utført i forbindelsen med forandringen er betydelige. Om leietaker ikke er fornøyd med resultatet av arbeidet faller utenfor den vurdering som skal gjøres her. Forandringen reduserer "boligens bruksverdi" hvis *resultatet* av endringen medfører at boligen blir mindre verdt for leietakeren. Dersom endringen på denne måten medfører en nevneverdig ulempe eller reduserer boligens bruksverdi for leietakeren, kan ikke utleier iverksette forandringen med mindre leietaker samtykker i dette. Hvis ikke leietaker godtar forandringen, og den ikke ligger innenfor grensen for hva leietaker må finne seg i, må utleier vente til leieforholdet er avsluttet med å foreta den. Man kan imidlertid risikere å bli sagt opp dersom man ikke godtar forandringen. Om en slik oppsigelse vil være gyldig må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Se mer om dette under avsnitt 4.3.

Før arbeidet med forandringer som beskrevet her begynner, skal leietaker ha varsel tre måneder før arbeidet iverksettes, se § 5-6, 3.ledd og § 9-6. Dette varslingskravet gjelder imidlertid ikke dersom det dreier seg om nødvendige tiltak for å hindre skade, og det ikke er mulig å varsle leietakeren.

3.7 UTLEIERES ADGANG TIL BOLIGEN

3.7.1 Hovedregel

Utgangspunktet er at leietaker har enerett til å disponere over boligen i leieperioden. Dette innebærer at utleier ikke kan skaffe seg adgang til boligen etter eget forgodtbefinnende, se husl.§ 5-4. Det kan likevel avtales at utleier skal ha egen nøkkel. Dette betyr imidlertid ikke at utleier kan ta seg inn i boligen når han selv måtte ønske det. Dersom utleier går inn i boligen uten at leietaker tillater det, vil dette være ulovlig selvtækt, som kan være straffbart etter straffelovens § 395. For å hindre dette, kan leietaker enten skifte lås, eller i særlig grove tilfeller, heve leieavtalen. Hvordan man går frem for å heve en kontrakt kommer vi nærmere inn på nedenfor, se avsnitt 4.4. Dersom leietaker skifter lås er det viktig at utleier er advart først. Det er ikke nødvendigvis tilstrekkelig grunnlag for å skifte lås at utleier har vært inne i boligen én gang uten leietakers tillatelse.

3.7.2 Unntak

Hovedregelen om at leietaker har enerett til å bruke boligen modifiseres i flere forbindelser. Utleier kan for det første kreve å få tilgang til boligen for å forvise seg om at leietakerens bruk er i samsvar med den avtalte bruk. Dette innebærer imidlertid ikke at utleier kan forlange å inspisere leiligheten i tide og utide.

For det andre plikter leietaker å gi utleier adgang til boligen når det nødvendig for at han skal kunne utføre det vedlikeholdet han etter loven eller kontrakten plikter å foreta, se mer om dette under punkt 3.4.1. Det samme gjelder når utleier skal foreta forandringer han etter loven har rett til, se avsnitt 3.6, eller skal utføre andre arbeider som er nødvendig for å forhindre at det oppstår skade på boligen.

Før utleier skal inspisere leiligheten eller foreta nødvendig vedlikehold, må han varsle leietakeren innen rimelig tid i forveien. Hva som er rimelig tid må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Som en tommelfingerregel bør leietaker varsles minst én uke i forkant. Dersom utleier skal foreta større forandringer må han varsle leietaker minst tre måneder i forkant, se avsnitt 3.6 ovenfor. Utleier må altså på forhånd avtale et tidspunkt med leietaker. Leietaker kan på sin side ikke nekte utleier adgang. Dersom han gjentatte ganger motsetter seg dette, kan nektelsene anses å være mislighold som gir utleier adgang til å heve eller si opp kontrakten.

For det tredje har utleier en enda videre adgang til å ta seg inn i boligen dersom det er nødvendig for å avverge en akutt skade, for eksempel for å stanse en vannlekkasje, se husl.§ 5-6. I slike tilfeller er leietakers samtykke naturlig nok ikke nødvendig, og utleier kan om nødvendig bryte seg inn i leiligheten uten å bli strafferettslig ansvarlig.

Det siste unntaket fra hovedregelen om leietakers eksklusive bruksrett, er aktuelt når leietaker skal flytte fra boligen. Det er klart at utleier har behov for å holde visninger for nye leietakere i slike tilfeller, se husl.§10-1. Leietaker plikter derfor å la fremtidige leietakere få adgang til å

se på leiligheten. Loven stiller ikke opp nærmere regler for når og hvordan visninger skal skje. Partene må derfor prøve å komme frem til en ordning som passer for dem begge. Når det gjelder antall visninger og lengden på disse, må man finne ut hva som er vanlig for den type bolig det er snakk om. Har man en oppsigelig leiekontrakt må denne være sagt opp før man plikter å la utleier holde visninger. Har leietaker protestert på oppsigelsen, kan ikke utleier kreve å holde visninger før oppsigelsen eventuelt er godtatt av domstolen.

Dersom leietaker motsetter seg at utleier holder visninger enda denne har rett til det, kan leietakeren bli erstatningsansvarlig overfor utleieren for det tap denne blir påført. Dette vil typisk være tapte leieinntekter fordi han ikke får leid ut leiligheten så raskt som han ellers kunne.

3.8 OPPTAK AV HUSSTANDSMEDLEMMER

3.8.1 Generelt

Å ta noen opp i sin husstand betyr at leietaker lar andre personer flytte inn i boligen mens han selv fortsatt blir boende, og at de har felles husholdning. I hvilken utstrekning leietaker kan ta andre opp i husstanden er avhengig av om disse er slektninger av leietaker eller ikke. Det kan også følge av kontrakten av leietaker kan ta andre opp i husholdningen og leietaker kan ellers rette en forespørsel til utleier og med dennes samtykke ta andre opp i husholdningen, se pkt. 3.8.3.

3.8.2 Opptak av slektninger

Dersom leietaker tar opp slektninger i sin husstand, trenger leietaker ikke samtykke fra utleier. Følgende slektninger omfattes av denne regelen: ektefelle/partner, samboer, egne eller ektefellens/partnerens/samboerens foreldre, besteforeldre, barn, barnebarn, adoptivbarn og fosterbarn.

3.8.3 Opptak av andre enn slektninger

For personer som ikke er nevnt ovenfor, må leietaker innhente utleierens samtykke før han tar dem opp i husstanden. Utleier kan imidlertid ikke nekte slik godkjenning med mindre han har saklig grunn til det. En slik godkjenning kan bare nektes dersom det er begrunnet i det nye husstandsmedlemmets forhold. Et eksempel på en slik grunn kan være at vedkommende opptrer på en måte som forstyrrer eller sjenerer andre leieboere. Også det at utleier ønsker å begrense antallet beboere i boligen, unngå barn eller lignende forhold, kan anses som saklige grunner til å nekte opptak.

3.8.4 Særregler for visse typer boliger

Når det gjelder leie av blant annet boliger for flyktninger, asylsøkere og studenthybler, kan det avtales at opptak i husstanden bare kan skje med utleierens samtykke, se husl. §11-1. Dette gjelder også for slektninger. Slikt samtykke kan nektes dersom det er begrunnet i forhold ved boligen, for eksempel at boligen er for liten til at det er helsemessig forsvarlig å la flere personer bo der. Samtykke kan også nektes på grunn av det nye husstandsmedlemmets forhold. Hva dette innebærer er forklart i avsnittet ovenfor.

3.8.5 Godkjenning ved passivitet

Her gjelder det samme som for fremleie. Se om dette i punkt 3.9.2.4.

3.9 FREMLEIE

Fremleie betyr at leietaker helt eller delvis overlater sin bruksrett etter leieavtalen til tredjemann (fremleieren). Det er ikke noe vilkår at fremleietakeren yter noe vederlag for å bo der. Partsforholdet blir altså at utleier leier ut boligen til leietaker, som så leier det videre til fremleietaker. Det er altså bare leietaker som har en kontrakt med utleier, og overfor fremleier er leietakeren selv utleier.

Altså:

Utleier <-> leietaker - leietaker <-> fremleietaker

Det er flere former for fremleie, og vi skal komme nærmere inn på de ulike formene i det følgende.

3.9.1 Forholdet mellom utleier og leietaker

Hovedregelen er at fremleie krever utleierens samtykke, se husl. §7-2. Igjen er det viktig å presisere at det er den som står som leietaker i kontrakten som er ansvarlig overfor utleier, ikke fremleietakeren. Leietakeren løper dermed en risiko for å bli økonomisk ansvarlig overfor utleier om fremleietakeren ikke behandler leiligheten slik han plikter.

3.9.2 Det klassiske fremleiet

Den klassiske formen for fremleie innebærer at leietaker flytter ut av boligen, og fremleietaker flytter inn. Her er det et absolutt krav om at utleier må samtykke i det nye leieforholdet, enten i kontrakten eller for det konkrete tilfellet. Utleier må ha en saklig grunn for å nekte fremleie i tidsbestemte leieavtaler, jfr. husl. §§ 7-3 og 7-5. Nekte utleier leietaker å fremleie, gir det leietaker rett til å si opp avtalen. Dette følger av husl. § 7-5. Ved tidsubestemte avtaler kan utleier nekte fremleie. Er samtykke ikke innhentet, og har leietaker likevel inngått avtale med en fremleietaker, vil utleier kunne si opp kontrakten han har med leietaker. Dette vil ofte være et så alvorlig mislighold at det kan bli sett på som vesentlig, og dermed gi utleier hevingsrett. Vi kommer nærmere inn på reglene rundt oppsigelse og heving av en leieavtale i kapittel 4.3 og 4.4. Leietaker kan også bli erstatningsansvarlig overfor fremleietaker dersom han ikke kan oppfylle sine forpliktelser i forhold til denne. Se under punkt 3.9.2.8

3.9.2.1 Fremleie av en del av boligen

Dersom leietakeren selv blir boende og bare fremleier ut en del av den boligen han leier, har han en noe utvidet rett til fremleie, se husl. §7-3. Utleier kan i slike tilfelle bare nekte fremleie dersom det er saklig begrunnet i fremleietakerens forhold, for eksempel at vedkommende bråker og er til sjenanse for de øvrige beboerne. Slik delvis fremleie må heller ikke være i

strid med formålet med leieavtalen. Leietaker kan for eksempel ikke leie ut så mange rom at boligen blir et større bokollektiv uten utleierens samtykke.

3.9.2.2 Fremleie av bolig ved midlertidig fravær

Videre har leietakeren en utvidet rett til fremleie om han midlertidig må bo et annet sted på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, se husl. §7-4. Også her gjelder at utleier bare kan nekte fremleie dersom det er saklig begrunnet i fremleietakerens forhold, se om dette i avsnittet ovenfor. Retten til fremleie gjelder i slike tilfeller bare for to år fra fremleieforholdets start.

3.9.2.3 Fremleie ved tidsbestemte leieavtaler

En tidsbestemt avtale vil si at leieforholdet varer et bestemt tidsrom, for eksempel tre år. Slike leieavtaler kan ofte ikke sies opp. Se for øvrig mer om dette i avsnitt 4.2. Dersom leietaker av ulike grunner ikke kan bo i boligen ut kontraktstiden kan han leie ut boligen til en fremleietaker etter utleierens samtykke, se husl. §7-5. Utleier kan bare nekte slik godkjenning dersom dette er saklig begrunnet i fremleietakerens forhold. Nekter utleieren slik godkjenning uten å kunne angi noen saklig grunn for det, får leietakeren rett til å si opp leieavtalen i henhold til husleielovens regler. Se mer om oppsigelsesreglene i avsnitt 4.3.

3.9.2.4 Godkjenning ved passivitet

Som nevnt ovenfor må leietaker som oftest innhente utleierens samtykke før han fremleier leiligheten. Det er ikke noe formkrav til leietakerens søknad, og en muntlig forespørsel er like gyldig som en skriftlig, se husl. §7-6. Man bør imidlertid sende en skriftlig søknad til utleier. Dersom han ikke svarer på denne innen en måned fra han mottok den, vil dette i så fall anses som et samtykke til fremleie. En muntlig forespørsel fra leietaker har derimot ikke denne virkningen. Muntlig avtale kan helle rikke bevises om det senere blir tvist om fremleieforholdet.

3.9.2.5 Særregler for visse typer boliger

Når det gjelder leie av blant annet boliger for flyktninger, asylsøkere og studenthybler, kan det avtales at fremleie av del av bolig bare kan skje med utleierens samtykke. Slikt samtykke kan bare nektes dersom det er begrunnet i forhold ved boligen, for eksempel at boligen er for liten til at det er helsemessig forsvarlig å la flere personer bo der. Samtykke kan også nektes på grunn av fremleietakerens forhold. Hva dette innebærer er forklart i punkt 3.9.2.1

3.9.2.6 Forholdet mellom leietaker og fremleietaker

Husleieloven gjelder også i forholdet mellom leietaker og fremleietaker.

En fremleieavtale må normalt tolkes slik at leietaker overfører sine rettigheter til fremleieren, samtidig som fremleieren forplikter seg til å overholde de forpliktelser leietaker har i forhold til utleieren. En fremleietaker får aldri bedre rett enn leietakeren har. På den annen side er leietaker ansvarlig i forhold til utleier for fremleietakerens handlinger. Skulle for eksempel fremleietaker la være å betale husleie, er det leietaker som blir ansvarlig overfor utleier. Dette er det svært viktig at man som leietaker er oppmerksom på.

3.9.2.7 *Fremleierens stilling ved oppsigelse av hovedleieavtalen*

Dersom utleier hever eller sier opp kontrakten han har med leietakeren, må også fremleietakeren som utgangspunkt ut av boligen. Sier utleier opp sin leieavtale med leietakeren, og leietaker har fremleid, plikter leietaker å protestere på oppsigelsen innen en måned etter han mottok denne, se husl. § 7-7. Dette kan imidlertid resultere i at han pådrar seg saksomkostninger ved en eventuell rettssak om oppsigelsens gyldighet. Han kan imidlertid unngå å måtte protestere selv, dersom han underretter fremleietakeren om oppsigelsen senest 15 dager før fristen til å protestere løper ut.

Hvis utleier har godkjent fremleietaker skal han sende en gjenpart av oppsigelsen til fremleietakeren, slik at han får kunnskap om denne. Det skal i slike tilfelle fremgå at fremleietaker kan protestere på oppsigelsen inne en måned etter hovedleieren mottok denne. Lar utleier være å sende gjenpart til fremleietaker eller å opplyse om adgangen til å protestere, er oppsigelsen ugyldig. Enten fremleietakeren får melding fra utleier eller leietaker, har han de samme rettigheter som leietakeren har ved en oppsigelse, se om dette i avsnitt 4.3.

3.9.2.8 *Erstatning*

Hovedleieren kan bli erstatningsansvarlig overfor fremleietakeren dersom hovedleieavtalen bortfaller, slik at fremleier må flytte ut. Dette gjelder bare hvis fremleietakeren fremdeles har en leierett overfor leietakeren. Årsaken til at hovedleieavtalen faller bort vil typisk være at leieavtalen blir sagt opp eller hevet. For at fremleietakeren skal kunne kreve erstatning er det et vilkår at han har lidt et økonomisk tap som følge av at avtalen bortfaller. Dette kan for eksempel være at han for en tid må bo på hotell eller leie en bolig som er dyrere. Det er videre et vilkår at bortfallet av leieavtalen eller fremleierens økonomiske tap ikke skyldes forhold som ligger utenfor leietakerens kontroll, og som han ikke med rimelighet kunne tatt i betraktning når fremleieforholdet ble inngått, se husl. §2-13. Dersom leieforholdet blir sagt opp fordi leietaker ikke betaler husleien til utleier, vil dette være et typisk eksempel på forhold som ligger innenfor leietakerens kontroll. Det samme gjelder der fremleietaker må flytte etter at en tidsbegrenset leiekontrakt mellom utleier og leietakeren løper ut, og leietaker ikke har informert fremleietakeren om at kontrakten er tidsbegrenset. Hvis derimot leieforholdet opphører fordi boligen brenner ned som følge av et lynnedslag, eller at utleier sier opp hovedleieavtalen fordi han nå selv skal benytte boligen, vil forholdet ikke falle inn under leietakerens kontroll. Fremleietaker kan da ikke kreve eventuelle merutgifter erstattet.

3.9.3 *Fremleierett i borettslag*

Partsforholdet blir i disse tilfellene som følger:

Borettslaget ved styret <-> andelseier, og
andelseier <-> fremleietaker

Retten til fremleie av leilighet i borettslag reguleres av borettslagslova av 6.juni 2003 nr.39. Loven bruker ikke begrepet fremleie, men uttrykker det som overlatelse av bruksrett. Hovedregelen er at man må søke styret om godkjenning for overlatelse, med unntak av i visse tilfeller, se brl §5-3. Hvis du selv bor i boligen, har du rett til å ta inn leieboere i deler av boligen, uten å søke styret om godkjenning. Dersom du skal leie ut hele boligen, må du søke styret om godkjenning, og godkjennelse kan bare nektes dersom styret har saklig grunn for

det, se brl. §5-5. Et vilkår for slik rett til utleie er at en selv, eller en nærstående, har bodd i boligen minst ett av de siste to årene.

Dersom du eller en nærstående ikke selv har bodd i boligen i ett av de to siste årene, er det likevel tillatt å leie ut, dersom det foreligger en særlig grunn, se brl. §5-6.

Dersom du har spørsmål om de særlige reglene for utleie av bolig i borettslag kan du ta kontakt med en juridisk rådgiver.

3.10 BEBOERREPRESENTASJON I VISSE LEIEFORHOLD

Hvis utleier leier ut fem boliger eller flere i samme eiendom, kan leietakerne velge en tillitsvalgt til å representere dem overfor utleier, se § 6-1. Om dette er en person som selv er leietaker i eiendommen eller ikke, har ingen betydning. Valget skjer ved at leietakerne i et møte holder avstemning. Hvert leieforhold har en stemme. Valget skjer ved vanlig flertallsavgjørelse.

Den tillitsvalgte skal ivareta leietakernes interesser overfor utleier. Dette kan han gjøre etter eget initiativ eller på oppfordring. Han er imidlertid bundet av vedtak leietakerne treffer med vanlig flertall. Det skal holdes møte blant beboerne minst en gang i året. Utleier plikter på sin side å informere tillitsvalgte om tiltak som i vesentlig grad vil berøre leietakerne.

3.11 HVA SKJER HVIS UTLEIER SELGER BOLIGEN

Dersom utleier ønsker å selge boligen, er ikke leieforholdet til hinder for dette. Etter salget vil det være den nye eieren som er ansvarlig for å oppfylle utleierens forpliktelser. Utleier trer inn i den kontrakten leietaker hadde med den gamle utleier, slik at denne gjelder fortsatt. Ny eier får altså ingen større rett enn den forrige hadde. Dette innebærer blant annet at de vanlige regler for oppsigelse gjelder, se avsnitt 4.3. Ved eierskifte oppstår iblant tvister knyttet til spørsmålet om et eierskifte kan gi en grunn for oppsigelse.

3.12 HVA GJØR MAN FOR Å FÅ GJENNOMSLAG FOR SINE RETTIGHETER UNDERVEIS I LEIEFORHOLDET?

3.12.1 Husleietvistutvalg

Hvis det er et husleietvistutvalg i den kommunen der boligen befinner seg vil dette være det beste stedet å få avgjort en tvist mellom leietaker og utleier. Behandlingen etter slike utvalg skal være rask og rimelig for partene. Gebyret for behandling av saken betales av den som reiser saken, men dekkes normalt av den som taper. Behandlingen består av en megling mellom partene og, dersom partene ikke selv blir enige, en etterfølgende dom.

Ta kontakt med kommunen din for å finne ut om det finnes et slikt utvalg.

3.12.2 Takstnemnd

I hver kommune er det en takstnemnd som blir opprettet av tingretten.

Hvis man ikke blir enige om hva som er markedsleie ved begynnelsen av leieforholdet eller gjengs leie etter husl. § 4-3, kan hver av partene kreve at dette avgjøres av takstnemnda, se husl. § 3-1 og § 12-2. Takstnemnda kan også fastslå hva leietaker har krav på for vesentlige forbedringer leietaker har gjort i boligen med utleiers samtykke, se punkt 3.6.2.

Man kan gå til søksmål ved tingretten hvis man ønsker å få avgjort andre tvister enn dette. For dekning av utgifter til advokat, se punkt 3.4.3.8.

Hvis man har et husleietvistutvalg i kommunen, tar dette seg av saker som ellers ville hørt inn under takstnemndas eller tingrettens arbeidsoppgaver.

3.12.3 Voldgift

Hvis leietaker og utleier blir enige om det, kan man også få avgjort tvister i husleieforholdet gjennom voldgift, se husl. § 12-1. Dette innebærer at partene blir enige om å la en bestemt tredjeperson avgjøre tvisten for dem. Dette kan være en raskere måte å løse en tvist på enn gjennom domstolene eller husleietvistutvalget. Det er imidlertid viktig å være klar over at en voldgiftsbehandling kan bli svært dyr. En avtale om at man skal avgjøre en tvist ved voldgift, kan bare inngås bindende etter at tvisten har oppstått.

Dersom du opplever problemer med å få gjennomslag for dine rettigheter i leieforholdet kan du kontakte Juss-Buss. Vi kan vurdere grunnlaget for å kreve din rett, og på hvilken måte det er hensiktsmessig å gå frem for å få gjennomslag.

3.13 SÆRREGLER VED HUSLEIEREGULERTE LEILIGHETER

Fram til 01.01.2000 var leiligheter i en del kommuner i visse tilfeller underlagt husleieregulering. Husleienemnda fastsatte da høyeste lovlig leie etter bestemte kriterier. Husleienemnda kunne for det første foreta en vurdering av om leiesummen var urimelig høy, såkalt svak regulering. For det andre kunne den i visse tilfeller foreta strengere regulering, som innebar at leien vanligvis havnet godt under markedspris. Leietaker i eller utleier for en slik regulert bolig, kan kontakte Juss-Buss for juridisk hjelp til de særlige spørsmål som reiser seg.

4 OPPHØR AV LEIEFORHOLDET

4.1 OVERSIKT OVER OPPHØRSMÅTER

De tre viktigste opphørsmåter for leiekontrakter er; opphør av en tidsbegrenset kontrakt, oppsigelse og heving.

4.2 OPPHØR AV EN TIDSBEGRENSET KONTRAKT

4.2.1 Generelt

Tidsbegrensede kontrakter utløper av seg selv på den avtalte opphørsdagen, se husl.§9-2. Verken utleier eller leietaker trenger altså å sende oppsigelse. Men dersom leietaker blir boende utover den avtalte perioden, må utleier innen tre måneder etter opphørsdagen skriftlig oppfordre leietaker om å flytte. Hvis ikke dette blir gjort, går leiekontrakten over til å bli tidsubestemt, se husl.§9-2, 3.ledd. Etter dette må både leietaker og utleier si opp etter reglene i husleieloven dersom de ønsker opphør. Dersom leietaker blir boende utover kontraktstiden, må han fortsatt betale husleie. At leietaker fortsetter å bli boende i boligen etter skriftlig varsel, kan anses som mislighold, som igjen kan medføre erstatningsansvar.

For tidsbestemte leiekontrakter som ble inngått før 1.1. 2000, gjelder ikke tremånedersregelen. For disse kontraktene vil det i stedet, som etter den gamle husleieloven, gjelde en frist på en måned om ikke annet er avtalt. Vær oppmerksom på at i en del av disse kontraktene er fristen utvidet til seks måneder. Etter denne tidens utløp vil leieforholdet reguleres av den nye husleieloven, med de begrensninger som gjelder for andre løpende leieavtaler som er inngått før 1.1.2000.

4.2.2 Særlig om studenthybler

For studenthybler, som skal brukes til dette etter vedtak av kommunen, fylket, eller staten, hvor leieavtalen opplyser om at leietakeren derfor har færre rettigheter, kan det istedenfor et fast opphørstidspunkt avtales at leieavtalen faller bort uten oppsigelse ved utdanningens slutt, se husl.§11-1. Dette er den vanligste ordningen i studentboliger hos studentsamskipnadene.

I slike avtaler vil leietaker likevel ha krav på varsel om at han må flytte ut. Dette varselet vil normalt være 3 måneder hvis ikke annet er avtalt. Fristens lengde vil være den samme som oppsigelsesfristene etter punkt 4.3.1 .

4.3 OPPSIGELSE

Det kan avtales at bare en av partene skal ha mulighet til å si opp. Men er det avtalt oppsigelsesadgang, er den vanligvis gjensidig. Nedenfor vil vi gjennomgå de forskjellige oppsigelsesfristene, hvilke krav som stilles til en oppsigelse og hvordan man kan angripe en oppsigelse.

4.3.1 Oppsigelsesfrister

Har man avtalt oppsigelsesadgang, er vanligvis oppsigelsesfristen regulert i kontrakten. Her står man fritt til å avtale hvor lang fristen skal være. Hvis man ikke har avtalt noe, er fristen en måned ved leie av hybel hvor leietaker har adgang til en annens bolig, og tre måneder ved leie av andre boliger, se husl. §9-6. Fristen begynner å løpe fra den første dagen i måneden etter at oppsigelsen er gitt. Leveres oppsigelse 20.januar, løper fristen altså fra 1.februar.

4.3.2 Utleierens oppsigelse - formkrav

Det stilles strenge formkrav til utleierens oppsigelse, se husl. §9-7. For at en oppsigelse fra utleier skal være gyldig må den:

- være skriftlig,
- oppgi grunnen for oppsigelsen,
- og opplyse leietaker om at han kan protestere skriftlig på oppsigelsen innen en måned etter oppsigelsen er mottatt. Den skal også opplyse leietaker om at han mister retten til påberope seg at oppsigelsen er ulovlig etter husleielovens § 9-8 1. ledd 2. punktum, hvis han ikke gjør dette. Den må også opplyse om at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav c, når oppsigelsestiden er utløpt.

Oppsigelsen er ugyldig dersom disse formkravene ikke er oppfylt. Det innebærer at leietaker kan se bort fra oppsigelsen, som om den aldri var gitt. Men hvis leietakeren har protestert skriftlig innen månedsfristen, mister han retten til å påberope seg at oppsigelsen er ugyldig. Det samme gjelder hvis han flytter i medhold av den ugyldige oppsigelsen.

4.3.2.1 Unntak fra formkravene

For leie av hybel hvor leietaker etter avtalen har adgang til en annens bolig kreves det bare at oppsigelsen skal være skriftlig.

Det er heller ikke noe formkrav til varsel som nevnt under punkt 4.2.2.

Heller ikke hvis leieforholdet gjelder midlertidig utleie av utleierens egen bolig, stilles det noe formkrav til oppsigelsen. Dette gjelder imidlertid bare dersom utleier tidligere har bodd i boligen, ikke skal være borte i mer enn 5 år, og leietaker ved leieforholdets begynnelse skriftlig blir opplyst om dette og at han derfor har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Uansett om det er et krav eller ikke, er det alltid en sikkerhet at en oppsigelse er skriftlig. Man unngår uenighet om hva som var det egentlige innholdet i oppsigelsen og detaljene omkring den.

4.3.3 Når må oppsigelsen angripes?

Hvis leietakeren ikke vil godta utleierens oppsigelse, må han, som nevnt ovenfor, skriftlig protestere overfor utleier innen én måned etter at han mottok oppsigelsen, se husl. §9-6. Blir

ikke dette gjort, blir oppsigelsen stående selv om leietakerens senere protester. Denne fristen løper uavhengig av oppsigelsestiden, det vil si at man må protestere innen én måned fra man mottar oppsigelsen. Selv om man har 3 måneders oppsigelsesfrist, må man altså protestere skriftlig i løpet av en måned. Fristen løper fra dato til dato. For eksempel vil siste frist til protestere mot en oppsigelse som kom fram til leietaker den 7. mars, være den 7. april.

Har leietaker protestert på en oppsigelse, kan utleier la være å foreta seg noe, og la leietakeren fortsette å bo i boligen. Hvis utleier vil opprettholde oppsigelsen, må han gå til søksmål mot leietakeren innen tre måneder etter leietakers frist til å protestere løp ut. I eksempelet ovenfor må altså utleier i dette tilfellet gå til søksmål senest 7. juli. Blir ikke dette gjort, faller oppsigelsen bort.

4.3.4 *Hvordan angripe oppsigelsen?*

For leietaker er det tilstrekkelig å melde fra skriftlig til utleier om at han ikke godtar oppsigelsen, innen fristen som nevnt ovenfor.

Hvis utleier til tross for leietakers protest vil fastholde oppsigelsen, må han reise søksmål innen fristen som nevnt ovenfor. Søksmål reises som en stevning for tingretten eller som en klage til Husleietvistutvalget eller forliksrådet.

Søksmål kan alltid reises for tingretten på det sted utleieboligen befinner seg.

Å reise eller imøtegå et søksmål er vanskelig, og man bør skaffe seg profesjonell hjelp. Se om utgifter i denne forbindelse under punkt 4.3.8.

Forutsatt at utleier har reist søksmål i tide, kan oppsigelsen settes til side av retten dersom oppsigelsen virker urimelig eller ikke er saklig begrunnet. Disse vilkårene er alternative, det vil si at en saklig begrunnet oppsigelse kan settes til side dersom den vil virke urimelig, mens en rimelig oppsigelse kan settes til side dersom den er usaklig. Vurderingen om en oppsigelse er usaklig eller urimelig, er komplisert. I det følgende vil vi derfor nøye oss med en grov skissering av hva de to vilkårene innebærer.

Saklighetskriteriet:

En oppsigelse skal være saklig begrunnet, se husl§9-5. Dette kan være at utleier eller noen som hører til hans husstand selv skal bruke boligen, at boligen skal rives eller gjennomgå omfattende ombygning som gjør det nødvendig at leietaker flytter, at leietaker har misligholdt sine forpliktelser etter leieavtalen, eller annen saklig grunn, som i tilfelle må oppgis konkret i oppsigelsen. Det at utleier ønsker å leie ut til noen andre vil normalt ikke være ansett som en saklig grunn i denne sammenheng. Salg av bolig kan i mange tilfeller være saklig grunn for oppsigelse, men rimelighetshensyn kan gjøre at leietaker kan få bli boende. Se mer om dette under avsnitt 3.11.

Rimelighetskriteriet:

Når retten skal bedømme om oppsigelsen er urimelig, skal den foreta en konkret interesseavveining hvor utleierens behov for å få fristilt leiligheten veies opp mot leietakers behov for boligen, se husl. §9-8. Dette er en komplisert avveining som det vil være for omfattende å beskrive i detalj her, men visse retningslinjer kan skisseres.

I favør av utleier legges det vekt på hans behov for boligen selv. Det taler også til utleiers fordel dersom han kan tilby leietakeren en likeverdig bopel. Men at utleier ved et eventuelt

salg vil få bedre pris hvis leieforholdet er avsluttet, blir vanligvis ikke vektlagt, se også avsnitt 3.11.

I favør av leietaker vektlegges faren for å bli uten et sted å bo. Situasjonen på leiemarkedet er følgelig av stor betydning. Har leietaker barn som står i fare for å miste kontakten med sitt nærmiljø, venner, og skole, er det klart at også dette vektlegges. Dersom utleier kan tilby en likeverdig bopel, vil det således være vanskeligere å anse oppsigelsen som rimelig hvis leietaker har barn, og den erstatningsleiligheten som leietaker blir tilbudt ligger utenfor nærmiljøet. At leietaker har næringsvirksomhet tilknyttet bopelen kan også være av betydning.

Hvis leietaker har misligholdt leiekontrakten så alvorlig at det ville gitt utleier rett til å heve, kan ikke retten sette oppsigelsen til side, og vil dermed ikke vurdere om den ellers virker urimelig.

4.3.5 Nærmere om begrunnelsen for oppsigelsen

Hvis det viser seg at den begrunnelse utleier har gitt for oppsigelsen ikke er reell, er oppsigelsen ugyldig. Dette kan for eksempel være at utleier opplyser å skulle foreta omfattende ombygging, men at det ikke foreligger noen plan om dette. Leietaker trenger i slike tilfeller ikke å ta hensyn til oppsigelsen. Men falske oppsigelsesgrunner viser seg som regel ikke før etter at leietaker har flyttet ut. Begrunner for eksempel utleier oppsigelsen med at han på grunn av dårlig økonomi må flytte inn i leiligheten selv, mens han egentlig vil leie ut til en annen til høyere pris, vil det være vanskelig å oppdage at utleier har gitt feil begrunnelse før den nye leietaker faktisk flytter inn. I utgangspunktet har leietaker rett til å flytte tilbake til leiligheten dersom det viser seg at oppsigelsen er ugyldig fordi oppsigelsesgrunnen er falsk. Men har ny leietaker flyttet inn, kan man ikke kreve å få kastet vedkommende ut. Da kan man imidlertid kreve erstatning av utleier. Et krav om erstatning forutsetter imidlertid at man har hatt et økonomisk tap. Dersom en slik situasjon skulle oppstå anbefaler vi at du tar kontakt med Juss-Buss eller søker annen profesjonell hjelp.

4.3.6 Særregler for enkle beboelsesrom, utleierens egen bolig, og tjenesteboliger,

Ved leie av enkelt beboelsesrom med adgang til en annens leilighet, er det ingen adgang til å få satt en oppsigelse til side som usaklig eller urimelig. Det samme gjelder ved slik midlertidig utleie av utleierens egen bolig som nevnt i punkt 2.3.4. Dette innebærer at man alltid må flytte hvis man får en oppsigelse.

For leie av bolig i tilknytning til leietakerens arbeidsplass, er det store innskrenkninger i oppsigelsesvernet, se husl.§11-3. Lurer du på om du har oppsigelsesvern i leieforholdet ditt, kan du kontakte Juss-Buss.

Er leiekontrakten inngått før 01.01.2000, har leietaker fullt oppsigelsesvern, som for andre boliger, også hvis han leier utleierens bolig. Likevel må det minnes om at en oppsigelse med begrunnelse om at utleier selv skal flytte tilbake til boligen, sjelden vil settes til side av retten. Også ved leie av studenthybler vil man ha oppsigelsesvern hvis leiekontrakten er inngått før 01.01.2000. Dette gjelder likevel ikke hybler, hvor man etter kontrakten har adgang til en annens bolig, hvor det som nevnt ovenfor er andre regler.

4.3.7 *Betinget oppsigelse*

En betinget oppsigelse innebærer at utleier sier opp det gjeldende leieforholdet og samtidig tilbyr en ny leiekontrakt med nye vilkår. Et typisk eksempel er at man blir tilbudt en ny kontrakt hvor leiesummen er høyere. Dette vil ofte være å anse som en urimelig eller usaklig oppsigelse etter husl.§ 9-5 eller § 9-8: Utleier har jo mulighet til å få regulert leien ved å be om at den blir satt til gjengs leie eller øke leien i takt med konsumprisindeksen. Hvis utleier vil øke leien utover dette, vil dette neppe være beskyttelsesverdig. Oppsigelsen vil dermed kunne bli satt til side.

I andre tilfeller kan det være vanskeligere å hevde at oppsigelsen er usaklig eller urimelig når man får tilbud om en ny kontrakt. Leietaker får jo tilbud om å bo der selv om vilkårene er litt annerledes. Det er imidlertid viktig å understreke at leietaker har et visst vern. Utleier kan ikke ensidig omgå klausuler i kontrakten som han etter hvert blir misfornøyd med bare ved å tilby en ny endret kontrakt. Utgangspunktet er at avtaler skal holdes. Dersom utleier ikke lenger tilbyr det han har forpliktet seg til å yte, er det følgelig mulig for leietaker å få kjent en betinget oppsigelse ugyldig fordi den er usaklig eller urimelig på samme måte som ved en vanlig oppsigelse.

4.3.8 *Utgifter til advokat*

Har en leietaker svært lav inntekt og liten formue kan han få fri rettshjelp i visse saker knyttet til utkastelse og oppsigelse. Henvender man seg til en advokat, har advokaten plikt til å gi veiledning og eventuelt søke om fri rettshjelp på klientens vegne dersom klienten ber om det. Videre vil deler av utgiftene til advokat kunne dekkes gjennom en alminnelig innboforsikring. Advokater, eller forsikringsselskapet ditt, kan være behjelpelige med å fortelle om hva innboforsikringen dekker. Det er viktig å være klar over at man i tillegg til utgifter til egen advokat kan risikere å måtte dekke motpartens saksomkostninger, hvis saken går til en domstol og man taper saken.

4.3.9 *Leietakers oppsigelse*

Hvis det er oppsigelsesadgang etter leieavtalen, kan leietaker si opp leieforholdet med avtalt frist, eller med husleielovens frister dersom fristens lengde ikke er avtalt, se husl.§9-6. Denne oppsigelsen kan ikke angripes av utleier. Det er ingen formkrav til en oppsigelse fra leietakers side. Av bevismessige hensyn, og for å hindre misforståelser omkring oppsigelsen og detaljene rundt den, anbefales det likevel sterkt at den gjøres skriftlig. Leietaker bør også sende oppsigelsen rekommandert, eller sørge for at utleier signerer for å ha mottatt oppsigelsen.

4.4 HEVING

Heving innebærer at leieforholdet opphører umiddelbart. Det vil si at leietaker normalt må flytte ut med en gang. Alle løpende forpliktelser, både for leietaker og utleier, opphører.

Likevel vil den som har misligholdt kontrakten kunne bli erstatningsansvarlig for de tap misligholdet, og dermed hevingen, har påført den andre. For at leiekontrakten skal kunne heves, må det foreligge et vesentlig mislighold. Ethvert avvik fra kontraktfestede plikter innebærer et mislighold. Men for at det skal anses som vesentlig, må misligholdet ha et

omfang som gjør at motpartens ønske om å komme seg ut av leieforholdet er rimelig. Vurderingen av om et mislighold er vesentlig, slik at det kan være grunnlag for heving, er et av de spørsmålene som volder flest tvister i husleieforhold.

4.4.1 Utleierens heving, se husl. §9-9

4.4.1.1 Formkrav til utleierens heving.

Utleierens heving skal være skriftlig og begrunnet. Den kan inneholde et krav om at leietaker skal flytte ut straks, men den kan også gi leietaker en frist til utflytting.

Innfris ikke disse kravene, vil ikke utleier kunne få hjelp fra namsmyndighetene til å kaste ut leietakeren, hvis det skulle være nødvendig. Se mer om dette under punkt 4.10.5. Leietakeren kan dermed avvente situasjonen til han har fått en formriktig hevingserklæring.

4.4.1.2 Hva gir utleier rett til å heve?

En hevingserklæring må være begrunnet med leietakers vesentlige mislighold, se husl. §9-9. Leietakers mislighold av leieavtalen er vesentlig, bare hvis ett eller flere av disse vilkårene er oppfylt:

- leietaker vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller oppfylle andre krav som følger av leieavtalen, men se likevel under punkt 4.6.4, eller
- leietakeren til tross for skriftlig advarsel fra utleieren i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller har opptrådt, og fortsetter å opptre, på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller naboene, eller
- leietakeren helt eller delvis overlater bruken av boligen til andre uten å rett til det, og til tross for en skriftlig protest fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør, se for øvrig avsnitt 3.8 og 3.9, eller
- leietakeren bruker boligen på en annen måte eller til andre formål enn avtalt uten å ha rett til det, og til tross for en skriftlig protest fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør, eller
- leietakeren for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør. Dette kan for eksempel være at leietakeren volder alvorlig skade på boligen, eller at han truer eller utøver vold mot naboene.

Hva som er vesentlig etter disse punktene beror på en konkret vurdering, hvor man ser på omfanget av misligholdet; hvor mange ganger eller hvor lenge et mislighold har skjedd. Det vil også tillegges vekt om leietaker ikke har vært klar over sine forpliktelser og dette kan unnskyldes. Har leietaker gjort seg skyldig i flere tilfeller av mislighold, sees disse på under ett. Det vil altså si at mange tilfeller av mislighold som alene ikke er vesentlige, til sammen kan føre til at misligholdet ansees som vesentlig.

4.4.1.3 *Leietakers erstatningsansvar ved utleiers heving*

Utleier kan kreve erstatning for tapte leieinntekter for den tiden som leietaker ellers skulle ha betalt for. Men utleier har en plikt til å begrense leietakers tap. Dette vil typisk være ved å skaffe nye leietakere så raskt som mulig. Forsømmer utleier denne plikten vil han ikke kunne kreve erstattet de tapene som ellers kunne vært dekket.

4.4.2 *Leietakers heving, se husl.§2-12*

Det er ikke noe formkrav til leietakers heving av leieavtalen. Likevel kan det ut fra bevisshensyn, og for å unngå misforståelser, være lurt at hevingserklæringen også her er skriftlig og begrunnet.

Det er et vilkår at det foreligger vesentlig mislighold av leieavtalen fra utleierens side. Om det foreligger slikt mislighold beror på en totalvurdering hvor en rekke forhold blir vektlagt. Vurderingen er konkret og varierer derfor fra sak til sak. Når det tas standpunkt til om en hevingserklæring skal tas til følge, vil det imidlertid blant annet legges vekt på;

- hvor alvorlig misligholdet er,
- hvor lenge misligholdet har vart,
- hvor mye misligholdet sjenerer leietaker,
- muligheten for andre sanksjoner som for eksempel oppsigelse,
- graden av skyld hos utleier, og
- om varsler er gitt.

De vanligste misligholdsformene på utleierens side er manglende vedlikehold, manglende utbedring av skader, og at han tar seg inn i boligen uten leietakers tillatelse. Dersom det er særlige forhold hos leietaker, som gjør at konsekvensene av utleiers mislighold er særlig stor, kan dette tillegges vekt i noen tilfeller. En vurdering av om et mislighold et vesentlig er ofte komplisert.

Leietaker kan også heve hvis det er klart at mislighold som gir hevingsrett vil inntre i framtiden, men kravene til sannsynlighet for dette er strenge. Utleier kan hindre heving på grunnlag av forventet mislighold ved straks å stille sikkerhet, som for eksempel en bankgaranti til dekning for leietakers krav.

Vurderingen av om man har hevingsrett er komplisert. Hvis man hever uten å ha rett til det kan man pådra seg erstatningsansvar overfor utleieren. Det er derfor viktig å ta kontakt med Juss-Buss eller andre juridisk kyndige organisasjoner eller personer dersom man har havnet eller kommer til å havne i en slik situasjon.

Leietaker kan kreve erstatning for de tap utleierens mislighold, og dermed hevingen, har påført ham.

4.5 ANDRE OPPHØRSMÅTER

Dersom leietaker dør, er det naturlig å avslutte leieforholdet. Utleier og dødsboet har begge i utgangspunktet rett til å si opp leieavtalen med 3 måneders oppsigelsesfrist, se husl.§9-10. Dette gjelder selv om det er avtalt en lengre oppsigelsestid, eller om avtalen er uoppsigelig. Men i disse situasjonene har leietakers ektefelle eller partner som bor i boligen rett til å tre inn i leieforholdet. Det samme gjelder barn, barnebarn eller oldebarn som har bodd i boligen de siste seks måneder før dødsfallet. Også gjenlevende samboer som har bodd sammen med avdøde de siste to årene før dødsfallet, har rett til å tre inn i leiekontrakten. Det samme gjelder medlemmer av et kollektiv, hvis disse er over 18 år gamle. Andre personer har ikke rett til å overta leieretten.

Utleier skal sende skriftlig melding om oppsigelsen til ektefelle, partner, barn, barnebarn eller oldebarn som nevnt ovenfor. Meldingen skal opplyse om at man må varsle skriftlig at man vil tre inn i leieavtalen, og at dette må skje innen en måned etter man har mottatt den.

Til andre husstandsmedlemmer plikter utleier bare å sende melding hvis han har godkjent opptaket av dem i husstanden, se punkt 3.8.3. Dette innebærer at for eksempel avdødes samboer ikke vil motta slik melding, men han har som sagt likevel en rett til å tre inn i leiekontrakten. Vilåret for dette er at man melder fra skriftlig innen en måned etter at dødsboet mottok oppsigelsen.

Ved skilsmisse eller separasjon er det naturlig at en av partene avslutter leieforholdet. Også her kan man overta ektefelle eller partners leierett dersom denne flytter ut. Også en samboer kan ha rett til å tre inn i leieavtalen til den andre, se husl.§8-2.

Når leieobjektet ødelegges grunnet brann, flom eller liknende, anses leieforholdet normalt som avsluttet når begivenheten inntreffer.

4.6 OPPGJØR VED LEIEFORHOLDETS SLUTT

4.6.1 Alminnelige krav til tilstand ved tilbakelevering av boligen.

Når leieforholdet avsluttes, skal leieobjektet i utgangspunktet leveres tilbake ryddet, rengjort og i samme stand som ved leieforholdets start, se husl.§10-2. Tilbakelevering regnes normalt som skjedd når utleier har fått tilbake husnøkene, og ellers uhindret adgang til boligen. Er leieobjektet i samme stand, skal det ikke skje noe etteroppgjør. Men i løpet av et leieforhold kan leieobjektet forandres på flere vis. Den omsorgsfulle leietaker har kanskje pusset opp og hevet standarden på leiligheten, mens den uvørne leietakeren kan ha skadet leiligheten. Men også i de leiligheter hvor leietaker har nøydt seg med å vedlikeholde leiligheten i henhold til det som anses som forsvarlig og hensiktsmessig, vil leieobjektet utsettes for normal slit og elde. Leietakers vedlikeholdsplikt er behandlet under avsnitt 3.4. Hvis leieobjektet kun utsettes for normal slit og elde, kan ikke utleier kreve at leietaker skal dekke utgifter til

utbedringer av leieobjektet etter leieforholdets slutt, hvis ikke dette er avtalt, se husl.§10-2, 2.ledd.

4.6.2 *Vesentlige forbedringer i boligen*

Har leietaker med utleierens samtykke utført vesentlige forbedringer i boligen, kan leietaker ved leieforholdets opphør kreve en rimelig godtgjørelse tilsvarende den fordel utleier antas å få av de foretatte forbedringene, se husl.§10-5. Dette gjelder likevel ikke hvis det på forhånd er avtalt at leietaker ikke skal få betalt for arbeidet.

For oppsigelige leieavtaler som er inngått før 01.01.2000, gjelder dette forbedringer det er gitt samtykke til etter denne datoen. For tidligere forbedringer må det normalt være avtalt særskilt at leietaker skal ha godtgjørelse for at han skal kunne kreve dette ved leieforholdets slutt.

4.6.3 *Utleierens reklamasjonsplikt*

Hvis utleier vil gjøre krav gjeldende overfor leietaker må han si fra om dette innen rimelig tid etter at han burde oppdaget mangelen, som normalt er ved tilbakeleveringen, se husl. §10-3. Hva som er rimelig tid avgjøres ved en konkret vurdering. I denne vurderingen stilles det strengere krav til hurtighet hos profesjonelle utleier enn hos andre. Videre vil det stilles strengere krav hvis det ikke er nødvendig med tidkrevende undersøkelser for å få kartlagt mangelens art og omfang. Etter den tidligere husleieloven var fristen satt til 14 dager, og dette kan gi en viss pekepinn der hvor utleier ikke har behov for ytterligere undersøkelser.

Har leietaker handlet grovt uaktsom eller har skjult mangler han visste om, kan utleier gjøre mangler gjeldende også senere, se husl.§10-2, 2.ledd.

Reklamasjonen bør være skriftlig, men det er ikke noe krav om dette. Den må uansett inneholde opplysninger om mangelens art og omfang så nøyaktig at leietaker har mulighet til å vurdere om han vil godta kravet. Det er likevel ikke noe krav om at utleier redegjør for hvor mye han vil kreve.

Hvis leietaker motsetter seg utleierens krav, men utleier likevel fastholder dem, kan utleier gå til søksmål for eventuelt å få fastslått kravene i en dom. Dette er nødvendig for at han skal kunne få tvangsinnrevet kravene sine via namsmyndighetene. Se for øvrig om utleierens muligheter til å få dekke slike krav gjennom depositumet i **Error! Reference source not found.**

4.6.4 *Følgene av at boligen har mangler*

Hvis boligen lider av mangler, og utleier har reklamert i tide, må vanligvis leietaker dekke utbedringen av disse, se husl.§10-3. Men utbedring av mangler som har oppstått på grunn av utilstrekkelig vedlikehold som utleier er ansvarlig for, må han selv betale for. Omfanget av utleierens vedlikeholdsplikt kan avtales i kontrakten. Ellers er det lovens regler som gjelder. Dette er behandlet under avsnitt 3.4.

Utleier kan ikke klage over forhold ved boligen som han først har godtatt.

Hvis ikke annet er avtalt må leietaker dekke alminnelige utgifter til utbedring av slitasje og skader som går ut over normal slit og elde. Forutsetningen for dette er at slitasjen eller skaden ikke hører inn under utleierens vedlikeholdsplikt. Det samme gjelder normale utgifter til

rydding og rengjøring. Her er det imidlertid viktig å understreke at leietaker ikke er ansvarlig for skader grunnet hendelige uhell som har oppstått uten leietakers påvirkning, se mer om dette under avsnitt 3.4. Faller naboens tre på boligen slik at alle vinduene blir knust, kan utleier således ikke kreve at leietaker betaler for nye vinduer.

4.7 GENERELT OM UTKASTELSE

Vi har tidligere sett på forskjellige måter et leieforhold kan bli brakt til opphør på. Vi skal nå se nærmere på hvorledes utleier kan kaste ut en leietaker som ikke frivillig flytter etter endt leieforhold, og hvilke innsigelser leietaker kan komme med for å unngå å bli kastet ut.

Det er en grunnleggende hovedregel i norsk rett at ingen selv kan ta loven i egne hender. En utleier kan aldri på egen hånd kaste ut en leietaker som ikke flytter frivillig etter en oppsigelse eller heving. Utkastelse er en myndighetssak. Utleieren kan heller ikke selv ta seg til rette ved å bytte lås og fjerne leietakerens ting når leietakeren ikke er til stede. Slik selvtakt er straffbart etter straffelovens § 395, og kan føre til at utleieren blir erstatningsansvarlig for økonomisk tap som måtte oppstå. Leietakeren vil også i slike tilfelle kunne kreve "innkastelse" det vil si å få namsmyndighetenes hjelp til å åpne leiligheten slik at han kan flytte tilbake. I slike situasjoner vil det dessuten være lovlig selvtakt om leietaker selv åpner leiligheten og flytter tilbake. Det som er sagt ovenfor gjelder også dersom utleier gjør leieobjektet ubeboelig for eksempel ved å stenge strøm og vannforsyning.

Reglene for utkastelse kan ikke fravikes ved avtale. Det vil si at alle avtaler mellom utleier og leietaker som gir leietaker færre rettigheter enn det som blir beskrevet nedenfor, er ugyldige. Leietakeren kan følgelig se bort fra husleiekontrakter og eventuelt andre avtaler mellom utleier og leietaker som begrenser leietakers rettigheter etter tvangsfullbyrdsloven.

Det er imidlertid kompliserte regler i forbindelse med utkastelse, og vi vil derfor anbefale den som havner i en slik situasjon om å kontakte Juss-Buss, eller skaffe seg annen kyndig bistand. Det er viktig å ta kontakt tidligst mulig, ettersom det under utkastelsessaken løper frister som er viktige å overholde.

Vi vil likevel her kort redegjøre for de viktigste reglene i forbindelse med en utkastelsessak.

4.8 GENERELT OM GANGEN I EN UTKASTELSESSAK

For at leietakeren skal kunne kastes ut, må utleier ha et tvangsgrunnlag som han forelegger namsmyndighetene. Normalt skal saken fremmes for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger. Med tvangsgrunnlag menes at utleier må kunne fremlegge en eller annen form for dokumentasjon på at han har rett til å kaste ut leietakeren. Det er imidlertid spesielle krav til denne dokumentasjonen. Man skiller mellom alminnelige og særlige tvangsgrunnlag. Det typiske alminnelige tvangsgrunnlaget er dom eller rettsforlik som er avsagt av tingretten, se avsnitt 4.9.

Særlig tvangsgrunnlag kan enten være at det inntreffer begivenheter som loven karakteriserer som slikt grunnlag, eller en skriftlig vedtakelse fra leietakerens side. Leietakeren kan for eksempel godta en klausul i leieavtalen som sier at han kan kastes ut dersom han ikke betaler

husleien i tide, ikke flytter ut etter at en tidsbegrenset kontrakt har løpt ut eller ikke flytter etter å ha blitt sagt opp og heller ikke har protestert på oppsigelsen. Slike klausuler er vanlige i standardkontrakter. Se mer om dette under avsnitt 4.10.

Ved utkastelse etter heving av kontrakt eller utkastelse av fremleier uten dom, er det som vi skal se svært strenge vilkår som må være oppfylt, samt vanskelige juridiske vurderinger. Derfor skal slike utkastelsessaker behandles direkte for namsretten. Her sitter det en juridisk dommer til å vurdere utleierens utkastelsesbegjæring.

Når namsmyndighetene mottar en utkastelsesbegjæring fra utleier, skal namsmyndighetene for det første undersøke om vilkårene for å kaste ut leietaker er tilstede, se avsnitt 4.10. Dersom namsmyndighetene finner at utleierens begjæring ikke skal settes til side, sender de utkastelsesbegjæringen til leietakeren for uttalelse med en frist på minst 2 uker. Dersom leietaker ikke innen denne fristens utløp kommer med innsigelser, kan namsmyndighetene beslutte utkastelse. Det fastsettes en bestemt dag som meddeles leietaker. Dersom leietakeren kommer med innsigelser, må namsmyndighetene vurdere disse i henhold til loven før det eventuelt besluttes utkastelse, eller at utleierens utkastelsesbegjæring avvises. Det er viktig at leietakeren fremsetter sine innvendinger mot at utkastelsen gjennomføres for namsmyndighetene innen utløpet av den nevnte fjortendagersfristen. Hvis ikke kan namsmyndighetene legge utleierens fremstilling til grunn og beslutte utkastelse.

4.9 UTKASTELSE ETTER AT UTLEIER HAR FÅTT DOM FOR AT LEIER KAN KASTES UT - UTLEIER HAR ALMINNELIG TVANGSGRUNNLAG

Når utkastelse skjer etter at utleier har fått tingretten medhold i sitt krav om utkastelse, kan utleier gå direkte til namsmannen uten å varsle leietaker for å iverksette utkastelsen. Namsmannen vil på sin side sende utleierens utkastelsesbegjæring til leietaker, med en fjorten dagers frist for uttalelse. I en slik situasjon er det begrensede muligheter for leietakeren til å komme med innsigelser, så leietaker bør alvorlig vurdere å flytte eller å prøve å komme fram til enighet med utleier. På denne måten kan leietakeren unngå omkostninger ved utkastelsessaken. Det framgår av tvangsfullbyrdsloven § 4-2, at det bare kan gjøres gjeldende innvendinger mot utkastelsen som er oppstått så sent at de ikke kunne vært gjort gjeldende under tingretten sin behandling av saken. Har leietakeren for eksempel tapt oppsigelsessaken fordi retten fant at betalingsmisligholdet var vesentlig, nytter det ikke å komme med gamle kvitteringer som likevel viser at leien var betalt. Derimot vil leietakeren kunne gjøre gjeldende at han og utleier etter rettssaken har inngått en ny leieavtale. Det samme gjelder dersom utleier og leietaker har inngått et rettsforlik. Spesielt for rettsforlik er likevel at leietakeren kan påberope seg at utleier ikke har gitt den motytelse som forliket gir leietaker rett til. Forliket går for eksempel ut på at leietaker flytter ut mot at utleier stiller en annen bolig til disposisjon for leietakeren. Dersom denne delen av forliket ikke er oppfylt, kan dette påberopes overfor namsmannen.

4.10 UTKASTELSE UTEN DOM - UTLEIER HAR SÆRLIG TVANGSGRUNNLAG - UTLEIERENS VARSLINGSPLIKT

Skal utleier foreta en utkastelse etter de grunnlagene som nå skal behandles under pkt 4.10.2 til 4.10.6., må utleier alltid sende et bestemt varsel til leietakeren om at han vil bli kastet ut. Disse varslingsreglene er strenge. Utleier mister imidlertid ikke sin eventuelle rett til å kaste ut sin leietaker dersom han ikke overholder reglene. Han må da i stedet begynne prosessen på nytt med å sende et riktig varsel. Reglene om hvorledes et slikt varsel skal være utformet, finner vi i tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18. Dette kalles gjerne for et 4-18 varsel.

Følgende vilkår må være oppfylt:

Utleieren kan begjære utkastelse når to uker er gått etter at utleier har sendt skriftlig varsel til leietakeren. I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det gjøres oppmerksom på at utkastelse vil bli begjært dersom kravet ikke blir oppfylt.

Dersom ikke alle ovennevnte vilkår er oppfylt, skal utleierens utkastelsesbegjæring avvises av namsmyndighetene. Dette skjer imidlertid ikke alltid, så leietaker bør alltid selv forsikre seg om at dette er oppfylt.

For det første må altså varselet være skriftlig. En utleier kan ikke meddele leietakeren muntlig at han må flytte. Gjør han det, vil ikke utleier kunne få myndighetenes hjelp med å kaste ut leietakeren.

Videre kan varselet ikke sendes før forfallsdagen. Ved manglende leiebetaling kan varselet altså sendes samme dag som leien skulle ha vært betalt. Ved leietidens slutt (tidsbestemte kontrakter se avsnitt 4.2) kan 4-18 varselet ikke sendes før den dagen da boligen etter kontrakten skulle være fraflyttet. Her må man imidlertid være oppmerksom på at kontrakten kan ha gått over til å bli oppsigelig og da kan utkastelse ikke finne sted før etter oppsigelse. Se nærmere om oppsigelse under avsnitt 4.2 og 4.3, samt om utkastelse etter oppsigelse pkt 4.10.4.

Ved heving av leiekontrakt kan det være vanskelig å vite nøyaktig når forfallsdagen inntreffer. Det skal jo som vi har sett på svært mye til før en leiekontrakt kan heves, og regelen er her at 4-18 varselet ikke kan sendes før leier har misligholdt sine forpliktelser etter leiekontrakten på en slik graverende måte at misligholdet må kunne ansees som vesentlig. Fra dette tidspunktet kan varselet sendes. Her må utleier selv vurdere når han anser at misligholdet er tilstrekkelig vesentlig, og selv bære risikoen for feilvurdering.

Videre skal det stå i varselet at utkastelse vil bli begjært dersom leier ikke flytter. Varselet må med andre ord inneholde en klar beskjed om hva som kommer til å skje dersom leieren ikke frivillig forlater leiligheten eller betaler leien. Det er altså ikke nok å si at utkastelse kan bli iverksatt, eller vil bli vurdert, eller lignende vage formuleringer.

Til slutt kan utleieren ikke begjære utkastelse før to uker etter forfallsdagen. Etter at utleier har sendt begjæringen om utkastelse til namsmannen, vil leietaker få anmodning fra namsmannen om innen en frist på 2 uker å uttale seg om sitt syn på saken. Det vil med andre ord si at dersom utleier har fulgt de strenge varslingsreglene som over er beskrevet, har leietaker allikevel alltid minst én måned på seg før han kan bli kastet ut.

4.10.1 Innsigelse etter at begjæringen er meddelt leietaker

Bygger en utkastelsesbegjæring på de grunnlagene hvor utleier må sende et 4-18 varsel, se om 4-18 varsel ovenfor, kan leietakeren komme med alle innvendinger som kunne vært fremmet under et ordinært søksmål. Dette kan for eksempel være at oppsigelsen ikke er formriktig, at husbråket ikke har vært så omfattende som det utleier hevder, at det ikke er sendt formriktig 4-18 varsel og så videre.

4.10.2 Utkastelse på grunn av manglende betaling - tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav a.

En av de vanligste formene for utkastelse er utkastelse på grunn av manglende betaling. Vi skal derfor se nærmere på vilkårene for at en utkastelsesklausul forårsaket av manglende betaling skal være gyldig.

Det er bare skriftlige leieavtaler som kan gjøres til grunnlag for utkastelse etter denne bestemmelsen. Dertil må den skriftlige avtalen inneholde en særskilt vedtakelse av at leieren skal kunne kastes ut ved betalingsmislighold. For at leieren skal kunne sies å ha vedtatt en utkastelsesklausul, må det kreves at han har underskrevet kontrakten selv eller at leietakers fullmektig har gjort det. I uttrykket "vedtakelse" ligger det dessuten at det må fremgå av kontraktens ordlyd hva leieren risikerer ved betalingsmislighold. Det er ikke tilstrekkelig at kontrakten viser til tvangslovens regler. Utover dette setter ikke loven noe særlig krav til verken avtalen eller vedtakelsen. Men før bestemmelsen kan brukes må det foreligge et betalingsmislighold. Deretter må utleieren sende et 4-18 varsel slik som tidligere beskrevet. Men her skal 4-18 varselet i tillegg opplyse om at utkastelse kan unngås dersom den utestående leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres. Dersom dette ikke er med er varselet ugyldig og kan derfor sees bort fra. Utkastelse på dette grunnlaget kan altså alltid unngås dersom leien blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Det er ikke uvanlig med kontrakter der leier vedtar utkastelse ved alle former for mislighold, men slike kontraktsvilkår er ugyldige. Ved alle andre misligholdstyper enn betalingsmislighold, må utkastelse skje etter oppsigelse, pkt. 4.10.4 eller etter reglene om heving, se pkt 4.10.5.

4.10.3 Utkastelse etter endt leieforhold - tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav b.

Dette alternativet gjelder tidsbegrensede kontrakter. Det kreves også her at klausulen er uttrykkelig vedtatt slik som beskrevet over, se pkt. 4.10.2. I tillegg er det et minimumsvilkår at kontrakten angir partene, leieobjektet, samt tidsbegrensningen, altså når kontrakten opphører. Også her må 4-18 varsel sendes slik som beskrevet innledningsvis i avsnitt 4.10.

4.10.4 Utkastelse etter oppsigelse - tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav c.

Regelen omfatter følgende situasjoner; enten at leieren ikke har protestert skriftlig til utleieren mot oppsigelse innen fristen på en måned, eller at sak er reist og at retten har funnet oppsigelsen gyldig, se om oppsigelse i avsnitt 4.3. Videre gjelder regelen der leieren savner oppsigelsesvern, se om dette i samme kapittel. Dertil gjelder også regelen der leieren sier opp kontrakten, men ombestemmer seg og fortsatt blir boende. Utleier kan da i henhold til leietakerens oppsigelse få leietakeren kastet ut etter denne bestemmelsen. Det må imidlertid kreves at leieren har sagt opp skriftlig. Hvis ikke foreligger det ingen dokumentasjon som namsmannen kan bygge sin avgjørelse på.

Også her må utleier først sende et 4-18 varsel som beskrevet innledningsvis i avsnitt 4.10.

4.10.5 Utkastelse etter heving av leiekontrakt - Tvangsfullbyrdsloven § 3-2, 3. ledd, bokstav d.

Som vi tidligere har vært inne på kan utleieren heve en leiekontrakt hvis leieren misligholder sine forpliktelser etter leieavtalen på en slik måte at det kan karakteriseres som vesentlig. Dette er tidligere behandlet under pkt 4.4. Vi skal nå se nærmere på utkastelse etter heving av leiekontrakt i de tilfellene utleier ikke først har fått dom for utkastelse. Regelen er en nødløsning for å kunne kaste ut leietakeren i de helt klare tilfellene, der det ikke er tid til en forutgående ordinær rettssak.

Det er svært strenge vilkår for at utleier skal kunne heve en leieavtale og kaste leietakeren ut på dette grunnlaget. Årsaken er at namsmyndighetenes behandling av en sak skal gå raskt, uten en like grundig behandling som ved ordinære søksmål. Derfor bestemmer tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd bokstav d at det må være åpenbart at vilkårene for å heve er tilstede. Retten må for det første ta stilling til at det foreligger vesentlig mislighold av leieavtalen, og her kan det oppstå tvil. Dommeren må med andre ord være mer enn overbevist om at de forhold som utleier påberoper seg er tilstrekkelig bevist. I tillegg må det ikke være tvil om jussen. Det skal altså mye til for en utleier å kaste ut en leietaker på dette grunnlaget. Utleier har en svært tung bevisbyrde.. Det skal ikke mye til for at leietakerens innsigelser blir bedømt som tilstrekkelige til at det ikke lenger er åpenbart at utleier har hevingsadgang.

Bestemmelsen kan benyttes ved alle typer mislighold. Bestemmelsen kan for eksempel være aktuell ved betalingsmislighold, for eksempel der kontrakten ikke inneholder utkastelsesklausul slik vi har sett under pkt 4.10.2. Videre kan den brukes ved husbråk, ulovlig bruk av boligen og manglende vedlikehold som er til sjenanse for utleier eller andre beboere. Forutsetningen hele tiden er at misligholdet er så omfattende at det gir utleier en hevingsrett.

4.10.6 Utkastelse av ulovlig fremleier - Tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd bokstav e.

Ved ulovlig fremleie kan utleier kreve utkastelse av fremleieren. Utkastelse av fremleieren kan skje selv om hovedleieforholdet fortsatt består. Det samme gjelder dersom hovedleieforholdet blir brakt til opphør på lovlig måte. For øvrig gjelder de samme strenge beviskrav som vi har beskrevet i forrige punkt, nemlig at det må være åpenbart at fremleieren ikke har rett til å besitte eiendommen. Er det tvil, kan utkastelse ikke besluttes før utleier eventuelt har fått medhold for utkastelse etter en ordinær rettssak.

4.11 KLAGE OVER UTKASTELSE

Namsmannens avgjørelser kan påklages til namsretten så lenge utkastelsen ikke er gjennomført. Når saken blir klaget inn for namsretten, vil utkastelse ikke bli gjennomført før etter at namsretten har ferdigbehandlet klagen. Dette gjelder imidlertid ikke dersom klagen er åpenbart grunnløs. Namsrettens avgjørelse kan klages inn til lagmannsretten. Her vil imidlertid utkastelsen bli gjennomført før lagmannsrettens avgjørelse, med mindre namsretten eller lagmannsretten bestemmer noe annet. Men, som nevnt innledningsvis, er reglene for

gangen i en utkastelsessak kompliserte. Vi vil anbefale den som havner i en slik situasjon om å ta kontakt med Juss-Buss eller annen kyndig bistand.

4.12 HVEM KAN MAN TA KONTAKT MED FOR Å FÅ HJELP?

Juss-Buss

Adresse: Arbinsgate 7, 0253 Oslo

Tlf.: 22 84 29 00 Faks: 22 84 29 01

Vakt: mandager kl. 10.00-15.00 og torsdager 17.00-20.00

Hvem kan få hjelp: leietakere. Utleiere kan ta kontakt for generelle råd, tilsending av brosjyre eller kjøp av leiekontrakt.

Jurk - juridisk rådgivning for kvinner

Besøksadresse: Arbinsgate 7, 0253 Oslo. Postadresse: Postboks 2691 Solli, 0104 Oslo

Tlf. 22 84 29 50 Faks: 22 84 29 51

Telefonvakt:

Mandag 09.00-15.00

Tirsdag 17.00-20.00

Onsdag 09.00-15.00

Klientmottak:

Tirsdag 12.00-15.00 og 17.00-20.00

Hvem kan få hjelp: leietakere og utleiere såfremt de er kvinner.

Jussformidlingen i Bergen

Adresse: Sydneshaugen 10, 5007 Bergen

Tlf.: 55 58 96 00 Faks: 55 58 96 06 E-post: jussformidlingen@jur.uib.no

Vakt:

Mandag 09.00-15.00

Tirsdag 09.00-15.00

Onsdag 09.00-19.00

Torsdag 09.00-15.00

Hvem kan få hjelp: Både leietakere og utleiere

Jusshjelpa Nord-Norge

Adresse: Jusshjelpa i Nord-Norge, UiTØ, Breivika senter, 9037 Tromsø

Tlf.: 77 64 45 59 Faks: 77 64 65 65

Vakt: Mandag til torsdag 10.00-14.00

Hvem kan få hjelp: Både leietakere og utleiere

Jushjelpa Midt-Norge

Besøksadresse: Sverresgt. 12 Postadresse: C7O HisT avd. teknologi 7462 Trondheim

Tlf.: 73 51 52 50 Faks: 73 52 72 80 E-post: jushjelpa@jushjelpa.no

Vakt: fredag 09.00-17.00

Hvem kan få hjelp: både leietakere og utleiere bosatt i Midt-Norge

Leieboerforeningen

Adresse: Torggt. 33, 0183 Oslo

Tlf.: 23 15 74 00 Faks: 23 15 74 01 E-post: lbf@lbf.no

Vakt: mandag-onsdag 10.00-14.00 og torsdag 10.00-16.00.

Hvem kan få hjelp: leietakere som er medlem. Medlemskap koster kr. 475,- det første året. Deretter kr. 275,- pr. år.

Huseiernes landsforening

Adresse: Fred Olsensgt. 5, 0152 Oslo

Tlf.: 22 41 31 00

Vakt: hverdager 12.00-16.00

Hvem kan få hjelp: Huseiere som er medlem. Medlemskap koster ca. kr. 400,- pr. år.

Norsk hytteforbund

Tlf.: 22 83 51 94

Hvem kan få hjelp: medlemmer. Medlemskap koster kr. 285,- pr. år.

Forbrukerombudet i Oslo og Akershus

Adresse: PB 4597 Nydalen, 0404 Oslo

Tlf.: 23 40 06 00

Hvem kan få hjelp: leietakere og utleiere som har spørsmål i forbindelse med standardkontrakter

Andre viktige kontakter

HTU – Husleietvistvalget i Oslo og Akershus

Adresse: Fridtjof Nansens vei 19, postboks 5118 Majorstuen, 0302 Oslo

Tlf.: 22 59 31 50 Faks: 22 59 31 60 E-post: firmapost@htu.no

Husleienemda (Eiendoms- og byfornyelsesetaten)

Besøksadresse: Herslebsgt. 5, 2. etg. Postadresse: PB 4753 Sofienberg, 0506 Oslo

Tlf: 23 48 32 00 Faks: 23 48 32 99