

# Husleie

## Forord

Denne brosjyren er utarbeidet av Juridisk rådgivning for kvinner, JURK, som er en uavhengig organisasjon drevet av kvinnelige jusstudenter ved Universitetet i Oslo. JURK gir gratis råd og veiledning i de fleste juridiske spørsmål til kvinner over hele landet.

JURK har en egen gruppe som gir veiledning i saker vedrørende husleie.

JURK ønsker å takke Thor Falkanger for veiledning.

Oslo, november 2004.

Janne Kaasin og Hanne Skåle Nilssen

## [KAPITTEL 1 HVA ER HUSLEIE?](#)

### [KAPITTEL 2 LEIEBOLIGER](#)

#### [2.1 Hvilke typer leieavtaler har vi?](#)

#### [2.2 Hvordan inngår du en avtale?](#)

## [KAPITTEL 3 HVILKE PLIKTER HAR PARTENE VED ETABLERING AV LEIEFORHOLDET?](#)

### [3.1 Utleiers plikter](#)

#### [3.1.1 Overtakelsestidspunktet](#)

#### [3.1.2 Mangler ved boligen](#)

#### [3.1.3 Depositum](#)

#### [3.1.4 Leiers sanksjoner når utleier misligholder sine plikter](#)

### [3.2 Leiers plikter](#)

## [KAPITTEL 4 HVILKE RETTIGHETER OG PLIKTER HAR PARTENE I LEIEPERIODEN?](#)

### [4.1 Utleiers plikter](#)

#### [4.1.1 Betaling av husleie](#)

#### [4.1.2 Plikt til å stille boligen til disposisjon](#)

#### [4.1.3 Plikt til å opprettholde ro og orden](#)

[4.1.4 Vedlikeholdsplikt](#)

[4.1.5 Endringer av leieobjektet](#)

[4.1.6 Leiers sanksjoner ved mislighold](#)

## **4.2 Leiers plikter**

[4.2.1 Plikt til å betale husleie](#)

[4.2.2 Bruk av bolig](#)

[4.2.3 Vedlikeholdsplikt](#)

[4.2.4 Endringer av den leide boligen](#)

[4.2.5 Utleiers sanksjoner ved mislighold](#)

## **4.3 Personskifte**

[4.3.1 Eierskifte](#)

[4.3.2 Leierskifte](#)

[4.3.3 Husstandsutvidelser](#)

[4.3.4 Fremleie](#)

## **KAPITTEL 5 NÅR OPPHØRER LEIEFORHOLDET OG HVILKE REGLER GJELDER?**

### **5.1 Tidsbestemte leieavtaler**

[5.1.1 Utleiers adgang til oppsigelse](#)

[5.1.2 Leiers adgang til oppsigelse](#)

### **5.2 Tidsubestemte leieavtaler**

[5.2.1 Utleiers adgang til oppsigelse](#)

[5.2.2 Leiers adgang til oppsigelse](#)

[5.2.3 Protest mot oppsigelse](#)

### **5.3 Utleiers hevingsadgang**

### **5.4 Rettigheter og plikter ved leieforholdets opphør**

### **5.5 Forsinkelse og mangler ved utflytting**

## **KAPITTEL 6 KAN UTLEIER KREVE UTKASTELSE?**

### **6.1 Generelt om utkastelse**

### **6.2 Fravikelse etter at utleier har fått dom for at leier kan kastes ut - utleier har alminnelig tvangsgrunnlag**

### **6.3 Fravikelse uten dom - utleier har særskilt tvangsgrunnlag**

[6.3.1 Fravikelse på grunn av manglende betaling](#)

[6.3.2 Fravikelse etter endt leieforhold](#)

[6.3.3 Fravikelse etter oppsigelse](#)

[6.3.4 Fravikelse etter heving av leiekontrakt](#)

[6.3.5 Andre leie- og besittelsesforhold som ikke er regulert i husleieloven](#)

# Kapittel 1 Hva er husleie?

Det finnes forskjellige eier- og leieforhold når det gjelder boliger. Eierboligene eier du selv, mens leierboligen leier du av andre eiere. Leier du boligen av en annen, har du ikke eiendomsrett til boligen. Dine rettigheter og plikter reguleres da av husleieloven.

## Kapittel 2 Leieboliger

Husleieforhold er en avtale om bruksrett til husrom mot vederlag. Leierens bruksrett til husrommet har tradisjonelt vært oppfattet som en total bruksrett. En total bruksrett innebærer at den som har retten får full rådighet over eiendommen, men uten å være eier.

### 2.1 Hvilke typer leieavtaler har vi?

Vi har ulike typer leieavtaler: tidsbestemte og tidsubestemte. En leieavtale hvor det ikke er avtalt opphørstidspunkt, er tidsubestemt, og må sies opp av leieren eller utleieren. En leieavtale som er inngått for en bestemt tid, er tidsbestemt og trenger ikke å sies opp.

### 2.2 Hvordan inngår du en avtale?

Avtale om leie av bolig kan gjøres skriftlig eller muntlig. Er avtalen muntlig, skal den settes opp skriftlig dersom en av partene krever det. Hovedregelen i norsk rett er at muntlige avtaler er like bindende som skriftlige avtaler, men av bevis hensyn anbefales det å inngå en skriftlig leieavtale.

I utgangspunktet kan partene selv bestemme avtalens innhold og utforming. Likevel kan det ikke avtales vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som ligger til grunn i husleieloven. Det gjelder hovedsakelig i de tilfellene hvor leier er forbruker. Leier er forbruker i de tilfeller husrommet hovedsakelig skal benyttes til beboelse av leier selv, og eventuelt dennes nærmeste familie. Ufravikeligheten er begrunnet med at leieren trenger den beskyttelse som ligger i loven.

## Kapittel 3 Hvilke plikter har partene ved etablering av leieforholdet?

I et avtaleforhold har partene gjensidig lojalitetsplikt. Det innebærer at leier og utleier tar hensyn til hverandre, både ved avtaleinngåelse, men også under leieforholdet.

## 3.1 Utleiers plikter

### 3.1.1 Overtakelsestidspunktet

Utleier skal stille husrommet til leierens disposisjon til avtalt tid. Tidspunktet for overlevering, dato og klokkeslett, fastsettes ved en tolkning og utfylling av avtalen. Er ikke annet avtalt, regnes overlevering for skjedd når leieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til husrommet.

### 3.1.2 Mangler ved boligen

Utgangspunktet for mangelsvurderingen er avtalen. Er boligen ikke i samsvar med det avtalte, kan leier nekte å overta husrommet. Det gjelder kun dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det som er avtalt mellom partene. Når det skal tas stilling til om boligen har de avtalte egenskaper, blir det blant annet lagt vekt på hva leieren har besiktiget, om utleier har gitt opplysninger og om disse opplysningene er riktige. Omstendigheter som leier kjente til, eller forhold som var så innlysende at leier måtte kjenne til disse, kan det ikke tas hensyn til.

Vesentlighetsvurderingen er objektiv. Det innebærer at leierens personlige forutsetninger og oppfatninger bare kan tas i betraktning dersom de er kommet fram i avtalen. Ellers legges det til grunn en naturlig forståelse av avtalens ordlyd. Er ikke manglene i seg selv tilstrekkelig for å fastslå at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det avtalte, kan manglene vurderes sammen. Er manglene etter en slik helhetsvurdering tilstrekkelige for å fastslå at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det avtalte, kan leier nekte å overta boligen. Utleier gis da muligheten å rette opp manglene.

### 3.1.3. Depositum

Det kan avtales at leieren skal stille et beløp til sikkerhet for krav som oppstår som følge av leieavtalen. Det kan være sikkerhet for skyldig leie, skader på bolig ut over vanlig slitasje, utgifter ved utkastelse osv. Depositum er begrenset oppad til summen av seks måneders leie. Det kan avtales at depositumet skal endres i takt med justeringer i leien. Beløpet skal settes på en separat konto som ingen av partene ensidig kan disponere over så lenge leieforholdet varer. Renter tilfaller leier.

Ved utleie av elev- eller studentboliger kan det likevel avtales at rentene skal godskrives utleieren.

Ved leieforholdets slutt skal leietaker som utgangspunkt ha tilbakebetalt depositumet. Dersom leier skylder husleie, kan utleier uten leiers samtykke kreve denne dekket av depositumskontoen. Banken må vurdere om leier faktisk skylder leie før den utbetaler pengene til utleier. For å få dekket andre krav for utgifter til vasking og rydding ved utflytting, erstatningskrav som følge av ødelagt interiør eller liknende, kreves det at utleier får dom for sitt krav.

### 3.1.4 Leiers sanksjoner når utleier misligholder sine plikter

Leier kan i tillegg til å nekte å overta bolig, også holde tilbake så mye av leien at det sikrer kravene leieren har mot utleieren. Stilles ikke boligen til leierens disposisjon til riktig tid, er ikke leieren forpliktet til å betale leie for den tid forsinkelsen varer.

Videre kan leieren fastholde avtalen og kreve oppfyllelse, dersom det kan skje uten en urimelig kostnad eller ulempe for utleieren.

Leieren kan også kreve at utleieren retter mangelen ved boligen. Det skal skje for utleiers regning, med mindre det blir en urimelig kostnad eller ulempe for utleier.

Dessuten kan leieren heve leieavtalen og dermed avvise boligen dersom forsinkelsen eller mangelen medfører vesentlig mislighold av leieavtalen. Det kan for eksempel være manglende eller dårlig vedlikeholdt sanitæranlegg, dårlig isolasjon, mugg, sopp, råte og lignende. Er det klart at det vil inntre mislighold som gir hevingsrett, kan leieren heve allerede før leier overtar boligen. Leieren kan ikke heve leieavtalen på grunn av forsinkelse etter at boligen er overtatt. Det samme gjelder for mangler dersom utleier har rettet på disse.

Leieren kan kreve erstatning for økonomisk tap som er lidt på grunn av forsinkelsen eller mangelen. Ligger årsaken utenfor utleiers kontroll og årsaken ikke var synlig på avtaletidspunktet, kan leier likevel ikke kreve erstatning. Eksempler på slike årsaker kan være innbrudd og vandalisering av leiligheten. Utleier må bevise at slike forhold foreligger.

Leieren kan også kreve erstatning dersom forsinkelsen eller mangelen skyldes feil eller forsømmelse fra utleiers side. Et eksempel kan være at utleier ikke undersøker om leiligheten er klar til innflytting etter at forrige leietaker er flyttet ut. Leieren kan også kreve erstatning om boligen avvek fra det utleier har lovet. Det gjelder kun om avviket forelå på avtaletidspunktet.

### 3.2 Leiers plikter

I forbindelse med overleveringen skal leier opptre slik at utleier kan oppfylle sin del av leieavtalen. Eksempler på dette kan være å møte til avtalt tidspunkt for undertegning av leiekontrakten, betale inn depositum til riktig tid og liknende. Ellers er det ingen direkte forpliktelser ved etableringen av leierett.

## Kapittel 4 Hvilke rettigheter og plikter har partene i leieperioden?

Avtalen mellom leier og utleier er utgangspunktet for å fastslå rettigheter og plikter i partsforholdet. Det

som framkommer nedenfor får virkning dersom ikke annet er avtalt.

## **4.1 Utleiers plikter**

### **4.1.1 Betaling av husleie**

Leien skal settes til et bestemt beløp. Er ikke leiens størrelse avtalt, kan utleieren kreve en leie som svarer til markedsleie på avtaletidspunktet. Det kan ikke avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås for utleie av tilsvarende bolig.

Utleier kan kreve at betaling av leie skal skje forskuddsvis for hver måned eller annen avtalt betalingstermin. Det kan ikke avtales forskuddsbetaling for lengre tid enn én måned. Utleieren kan gi anvisning på betalingsmåte, men leieren har alltid rett til å betale leie gjennom bank.

Leier kan kreve leien endret uten oppsigelse av leieforholdet. Endringen må likevel ikke overstige endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Videre kan endringen tidligst settes i verk ett år etter siste leiefastsetting, og utleier må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist.

### **4.1.2 Plikt til å stille boligen til disposisjon**

Hovedforpliktelsen til utleier i leieperioden, er å stille boligen til disposisjon for leier. Det innebærer at leier kan bruke boligen som forutsatt i avtalen.

### **4.1.3 Plikt til å opprettholde ro og orden**

Utleier har plikt til å opprettholde ro og orden på eiendommen. Utleier plikter å gripe inn om andre leiere er til sjenanse, for eksempel ved støy, lukt og liknende.

### **4.1.4 Vedlikeholdsplikt**

Selv om leier har eksklusiv bruksrett til eiendommen, er det likevel i utleiers interesse å vedlikeholde boligen. Er ikke annet avtalt mellom leier og utleier, plikter utleier å holde bolig og eiendommen i den stand som leieren har krav på etter det som er avtalt, eller etter det som følger av loven.

Utleier skal sørge for vanlig vedlikehold slik at det ikke oppstår mangler. Det er typisk maling, takteking og lignende forebyggende arbeid. Videre skal utleier sørge for reparasjoner, for eksempel utskifting av vindu, dørklokke og så videre. Årsaken til utleiers vedlikeholdsplikt er irrelevant. Utleier plikter både å få arbeidet gjort og å dekke utgiftene. Det er utleieren som har risiko for tilfeldige skader

på leieobjektet i leietiden. Skyldes skaden leier, kan utleier kreve erstattet utgifter for reparasjoner.

Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, er det utleiers ansvar å sørge for utskiftingen, om ikke annet er avtalt mellom partene. Utleier plikter å gi leier melding i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider. Det er viktige unntak fra utleiers vedlikeholdsplikt. Disse vil bli behandlet i avsnittet om leiers plikter.

#### **4.1.5 Endringer av leieobjektet**

Retten til endringer er en avveining mellom utleiers og leiers interesser. Endringer krever leiers samtykke. Utleier må respektere at leier avslår tilbud om endringer av leieobjektet. Det gjelder bare om endringen medfører en ulempe for leier, og om forandringen reduserer boligens verdi for leier.

Utleier har varslingsplikt om han eller noen som arbeider på hans vegne, må ta seg inn i leieobjektet. Melding skal gis tre måneder pluss tiden fram til neste kalenderskifte. Varslingsfristen gir leier muligheten til å innrette seg før arbeidet settes i gang.

#### **4.1.6 Leiers sanksjoner ved mislighold**

Misligholder utleier sine plikter, har leier flere alternative sanksjoner. Utleier har en utbedringsplikt, unntatt i de tilfellene der det vil være urimelig tyngende. Utleier plikter å rette enhver mangel innen rimelig tid. Oppfyller utleier ikke et krav om utbedring, kan leieren selv få arbeidet gjort og kreve erstatning for utgifter og vederlag for eget arbeid.

Blir ikke manglene utbedret, vil leieren som hovedregel kunne kreve avslag i leie. Det kreves imidlertid at manglene er ikke ubetydelige. Det innebærer at mindre mangler ikke vil være tilstrekkelige.

Er misligholdet vesentlig, vil leier kunne heve avtalen. Er det mindre mangler skal det mye til for å heve, med mindre manglene til sammen blir en slik byrde for leier at leier i stor grad ikke vil kunne bruke boligen. Leier vil da kunne flytte og vil ikke være pliktig til å betale leie for resterende periode etter hevingserklæring er gitt til utleier.

Leieren kan kreve erstatning for tap som følge av mangel. Kan utleier bebreides for mangelen, kan leier kreve full erstatning for alle utgifter han måtte ha hatt i forbindelse med mangelen og utbedringen av denne. Kan ingen av partene direkte bebreides for mangelen, vil leieren kunne kreve dekket direkte tap han har hatt i forbindelse med mangelen.

## **4.2 Leiers plikter**

### **4.2.1 Plikt til å betale husleie**

Leier plikter å betale avtalt husleie. Hvis ikke annet er avtalt, er betaling for strøm inkludert i leien. Har boligen egen strømmåler, kan det avtales at leier selv skal sørge for betaling av strøm. Hvis oppvarming og strøm betales av utleier, kan det avtales at utleierens utgifter fordeles på eiendommens brukere. I så fall kan leierne kreve årlig regnskap med oversikt over fordelingen av disse utgiftene.

### **4.2.2 Bruk av bolig**

Leieren plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet (på en måte som anses for normalt ellers i samfunnet) og for øvrig i samsvar med leieavtalen. Leieren kan ikke bruke boligen til andre formål enn det som er avtalt mellom leier og utleier. Leieren plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt for sikring av god husorden.

### **4.2.3 Vedlikeholdsplikt**

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, toaletter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannbeholdere og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dette kan være komfyr, vaskemaskin og møbler. Leiers vedlikeholdsplikt gjelder bare ting i boligen som leier har leid. Det innebærer at leier ikke har ansvar for fellesarealer. Andre løsninger kan avtales mellom partene, men leietaker kan ikke stilles dårligere enn det loven gir anvisning på.

Leier er ikke pliktig til å foreta utskiftninger. Vanlig vedlikehold er tilstrekkelig. Skulle det oppstå en tilfeldig skade, er det utleier som er ansvarlig for utbedring av disse.

Skulle det oppstå skade som må utbedres raskt, er leieren pliktig til å begrense skadeomfanget i den grad det kan kreves. Er en vannledning ødelagt, plikter leier å stenge hovedkranen, tørke opp og eventuelt ringe en rørlegger. Utleggene kan leier kreve dekket av utleier. Her må det vurderes konkret hva som kreves av leier for øvrig.

### **4.2.4 Endringer av den leide boligen**

Det er det avtalte mellom partene som avgjør om leier kan utføre endringer i boligen. Er ikke noe annet avtalt må leier ha utleiers samtykke for å kunne foreta endringer i boligen eller eiendommen for øvrig. Det er ikke krav om skriftlig samtykke, og utleier kan velge om han vil samtykke.

Har leier eller noen i dennes husstand en funksjonshemming som krever spesielle tilpasninger, kan leier foreta de endringer som er nødvendige på grunn av funksjonshemmingen. I slike tilfeller må utleier ha en saklig grunn til å nekte.



## 4.2.5 Utleiers sanksjoner ved mislighold

Misligholder leier sine plikter i leieperioden, kan utleier kreve erstatning for misligholdet. Leieren må betale erstatning hvis misligholdet skyldes egne feil eller forsømmelser, for eksempel å unnlate å varsle utleier om vannskader. Selv om leier ikke er skyld i skaden, kan hans forsømmelse øke utleiers tap og den tapsøkningen må leier erstatte.

Erstatningsplikt gjelder også for mislighold som oppstår på grunn av andre som leier har ansvaret for, for eksempel gjester som skader leieobjektet. Forhold som leier ikke hadde kontroll over på avtaletidspunktet, er leier ikke erstatningsansvarlig for.

## 4.3 Personskifte

### 4.3.1 Eierskifte

Når det gjelder arv, går utleieretten over på utleiers arvinger når eier av den bortleide eiendommen går bort. Arveovergangen medfører ingen endringer i kontraktsforholdet utover at leier får andre utleiere å forholde seg til.

Utleier har til en hver tid rett til å selge eller gi bort sin eiendom. Etter overføringen trer den nye eier inn i avtaleforholdet, og overtar plikter og rettigheter etter selger.

Selges eiendommen ved tvangssalg vil leierettens vern dels være avhengig av hvilke heftelser kjøperen pålegges å overta. Er leieretten tinglyst med prioritet foran den som begjærer tvangssalg, vil leieretten ikke bli berørt.

Er leieretten tinglyst med lik eller dårligere prioritet enn den som begjærer tvangssalg, skal man likevel søke å få solgt eiendommen med leierett, slik at leier ikke blir berørt. Lykkes man ikke med det, må leieretten oppheves. I den grad kjøpesummen strekker til, erstattes det økonomiske tap leier må ha.

Er ikke leieretten tinglyst, vil kjøper måtte overta eiendommen med leieretten. Vernet av leieretten er imidlertid tidsbegrenset. En fem års kontrakt vil således kunne ha vern i tre måneder; skal den ha vern for fulle fem år, må man sørge for tinglysning.

### 4.3.2 Leierskifte

Leieren har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleier. Har partene avtalt noe annet, eller annet følger av lovbestemmelse, vil det regulere partenes adgang til endring på leiers side.

Dør leieren av boligen, har ektefelle som bor i boligen rett til å overta leieforholdet. Det samme har leierens barn og barnebarn, forutsatt at de bodde sammen med leier i de siste seks månedene før dødsfallet. Det gjelder også andre som bodde sammen med leier, forutsatt at de var to eller flere ugifte personer over 18 år som har bodd sammen i minimum to år.

Forlater leieren ektefellens felles bolig på grunn av samlivsbrudd, separasjon eller skilsmisse, har den andre ektefellen rett til å tre inn i leieavtalen. Bruksretten til felles bolig som ektefellene avtaler ved opphøret av samlivet, blir bindende for utleier.

Opphører husstandsfellesskapet, har husstandsmedlem rett til å tre inn i leieavtalen om sterke grunner taler for det. Det gjelder selv om kontrakten er opprettet i en annen av partenes navn. For å kvalifisere som husstandsmedlem er det et krav at to eller flere ugifte personer over 18 år har bodd sammen i minimum to år eller at de har eller venter barn sammen.

### **4.3.3. Husstandsutvidelser**

Husstandsutvidelse er når leier lar andre personer flytte inn i boligen, uten at leier flytter ut.

Leieren har rett til å innlemme sin ektefelle eller samboer i sin husstand. Det samme gjelder deres og egne foreldre, besteforeldre osv. Regelen omfatter også egne og ektefelles/samboers barn, barnebarn, adoptivbarn og fosterbarn. Disse kan tas opp i husstanden uten utleiers samtykke.

Opptak av andre krever godkjenning fra utleier. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold ved den som opptas i husstanden, gir saklig grunn til det. En saklig grunn kan være at den som tas opp opptrer på en forstyrrende måte overfor de øvrige beboerne.

### **4.3.4 Fremleie**

Framleie betyr at leier helt eller delvis overlater sin bruksrett etter leieavtalen til tredjemann (framleieren). Det er viktig å presisere at den som står oppført som leier i kontrakten er ansvarlig overfor utleier. Det foreligger ikke noe avtalegrunnlag mellom framleier og utleier.

Leieren har ikke adgang til å framleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleieren. Utleieren kan nekte framleie uten å ha særlig grunn. Er samtykke ikke innhentet, og har leier likevel inngått avtale med en framleier, kan utleier si opp kontrakten han har med leier. Er annet avtalt eller følger av lovbestemmelse, vil dette regulere adgangen til å framleie.

Skal leier selv bo i boligen mens han leier ut en del av den samme boligen, skal utleieren godkjenne det. Godkjenning kan bare nektes om framleierens forhold gir saklig grunn til det.

Leier kan framleie boligen ved midlertidig fravær med godkjenning fra utleieren i inntil to år. Det er et krav at fraværet skyldes arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Godkjenning kan kun nektes om framleierens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenner ikke utleier framleien innen en måned etter at leier har gitt varsel om framleie, vil utleier anses for å ha gitt sin godkjenning.

Leietaker vil opptre som utleier overfor framleier. Husleielovens regler gjelder derfor i forholdet mellom disse partene. Det er viktig å legge merke til at framleier ikke får bedre rettigheter enn det leier har. Leier er også ansvarlig for framleierens forhold. Misligholder framleieren betalingen av husleien, vil leier bli ansvarlig overfor utleier.

Hever eller sier utleier opp hovedleieavtalen, må også framleieren som utgangspunkt forlate boligen. Hovedleieren kan bli erstatningsansvarlig overfor framleieren dersom hovedleieavtalen bortfaller, og framleieren på grunnlag av dette pådrar seg et økonomisk tap.

## **Kapittel 5 Når opphører leieforholdet og hvilke regler gjelder?**

### **5.1 Tidsbestemte leieavtaler**

En leieavtale som er inngått for et bestemt tidsrom, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. Det kreves at opphørstidspunkt er fastsatt i leiekontrakten.

#### **5.1.1 Utleiers adgang til oppsigelse**

Det kan avtales at en tidsbestemt leieavtale kan sies opp i leietiden. Har du ikke avtalt at leieavtalen kan sies opp i leieperioden, har du bundet deg for hele perioden.

Oppsigelse fra utleier skal være skriftlig og må begrunnes.

Utleier må i oppsigelsen opplyse om at leieren kan protestere skriftlig til utleier innen en måned etter at leier har mottatt oppsigelsen.

Det må gå fram av oppsigelsen at dersom leier ikke protesterer innen en måned, vil han miste sine rettigheter til senere å protestere. Er ikke disse formkravene til oppsigelsen oppfylt, vil oppsigelsen være å anse som ugyldig. Flytter likevel leier, anses oppsigelsen for vedtatt. Oppsigelsesfristen er tre måneder etter utløpet av en kalendermåned. Er det avtalt leie for et enkelt beboelsesrom, er oppsigelsesfristen en måned.

Det er ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år. Minstetiden kan

likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller tomannsbolig, hvor utleier bor i samme bolig.

Dette gjelder likevel ikke når det utleide boligen skal brukes som bolig av utleier eller noen som tilhører utleiers husstand, eller utleier har en saklig grunn for tidsavgrensningen. Årsaken til tidsbegrensningen skal framlegges skriftlig til leier. Det skal skje senest ved avtaleinngåelse. Det er også et krav at husrommet tas i bruk i tråd med grunnen til tidsbegrensningen, etter at utleier har flyttet.

Er avtalen i strid med reglene for inngåelse av tidsbestemte avtaler, blir avtalen ansett som tidsubestemt.

Flytter leieren ikke ut av boligen tre måneder etter avtalt opphør, blir leieren ansett for å ha inngått en ny tidsubestemt avtale.

### **5.1.2 leiers adgang til oppsigelse**

Tidsbestemt leieavtale kan sies opp av leier, med mindre noe annet er avtalt. Oppsigelsen kan avgis muntlig eller skriftlig. Av bevisshensyn anbefales det at oppsigelsen leveres skriftlig. Det bør være klart at utleier har mottatt oppsigelsen, typisk ved at utleier signerer på en kopi av oppsigelsen, eller at oppsigelsen sendes i rekommandert brev. Ellers er det ingen formkrav til oppsigelsen.

Oppsigelsesfristen kan være avtalt, eller følge av husleielovens regler. Husleielovens regler er tre måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned ved vanlige boliger, og en måned for leie av enkelt beboelsesrom – typisk hybel. Er leieren gift, må ektefellen gi sitt skriftlige samtykke til oppsigelsen. Forutsetningen er at det leide husrom har fungert som felles bolig for ektefellene.

## **5.2 Tidsubestemte leieavtaler**

### **5.2.1 Utleiers adgang til oppsigelse**

Er ikke annet avtalt, kan tidsubestemt leieavtale sies opp av utleier. Det gjelder likevel bare hvis husrommet skal brukes av utleier eller noen i dennes husstand. Utleier kan også si opp om riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fraflyttes. Misligholder leieren leieavtalen, kan utleier også avslutte eierforholdet. Endelig kan leieforholdet opphøre når det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen. Tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der en annen bor i samme bolig, kan sies opp av utleier, uten hensyn til årsak. I oppsigelsestiden har begge partene plikt til å oppfylle avtalens innhold.

### **5.2.2 Leiers adgang til oppsigelse**

Tidsubestemt leieavtale kan også sies opp av leier, med mindre noe annet er avtalt. Reglene er de samme som leiers oppsigelse ved tidsbestemte leieavtaler.

### **5.2.3 Protest mot oppsigelse**

Dersom leier ikke godtar utleiers oppsigelse, må leier skriftlig protestere innen en måned etter at hun mottok oppsigelsen. Denne fristen er uavhengig av oppsigelsestiden. Fristen løper fra dato til dato. En utleier kan forholde seg passiv etter at leier har klaget, og la leier fortsette å bo i boligen. Velger utleier å opprettholde oppsigelsen, må han reise søksmål for å få godkjent oppsigelsen. Søksmål må reises innen tre måneder etter utløpet av leiers frist til å protestere. Blir ikke det gjort, faller oppsigelsen bort.

Søksmål reises som en stevning for tingretten på det sted utleieboligen er. Søksmålsprosessen er komplisert og krever profesjonell juridisk bistand.

Har utleier reist søksmål innen fristen, kan oppsigelsen settes til side av domstolene hvis oppsigelsen er urimelig eller ikke saklig begrunnet. Domstolene avveier utleiers behov for å få fristilt boligen mot leiers behov for boligen. For at en oppsigelse kan karakteriseres som saklig begrunnet, må utleier legge vekt på at leier har misligholdt pliktene sine, at boligen skal rives eller andre konkrete årsaker.

Søksmål reises som en stevning for tingretten på det sted utleieboligen er. Søksmålsprosessen er komplisert og krever profesjonell juridisk bistand. Har utleier reist søksmål innen fristen, kan oppsigelsen settes til side av domstolene hvis oppsigelsen er urimelig eller ikke saklig begrunnet. Domstolene avveier utleiers behov for boligen. For at en oppsigelse kan karakteriseres som saklig begrunnet, må utleier legge vekt på at leier har misligholdt pliktene sine, at boligen skal rives eller andre konkrete årsaker.

Er grunnen til oppsigelsen ugyldig, vil også oppsigelsen bli ansett som ugyldig. Vurderes en oppsigelse som ugyldig, vil leier som utgangspunkt ha rett til å flytte tilbake til boligen. Er boligen overtatt av ny leier, kan første leier kreve erstatning for det økonomiske tapet leier lider på grunnlag av den ugyldige oppsigelsen.

## **5.3 Utleiers hevingsadgang**

Utleier kan heve avtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side. Det gjelder for eksempel når leier unnlater å betale husleie, misligholder vedlikeholdsplikten, overlater bruken til andre, er til sjenanse for andre, eller leieren for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør.

En hevingserklæring skal være skriftlig, og hevingsårsaken skal oppgis i erklæringen. Leier kan bli pålagt å flytte straks. Etterkommer ikke leier dette, må utleier gå til namsmyndighetene for å få kastet ut

leier.

## 5.4 Rettigheter og plikter ved leieforholdets opphør

I tiden før flytting plikter leier i rimelig utstrekning å gi leiesøkende adgang til boligen. Tidspunkt for visninger bør avtales mellom utleier og leier. På denne måten kan leier bidra til raskere utleie. Leier kan for eksempel forplikte seg å holde seg unna boligen i visningstidsrommet, gjøre boligen innbydende for de leiesøkende eller liknende.

Dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering er gjennomført når utleier har fått nøkler og boligen er stilt til utleiers disposisjon. Annet tidspunkt for tilbakelevering kan avtales mellom partene.

Er ikke annet avtalt mellom leier og utleier, skal boligen med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen. Det ses bort fra forringelse som skyldes vanlig slitasje og forhold som utleier plikter å utbedre. Annet kan avtales mellom partene.

Utleier kan ikke kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand når det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre dette er uttrykkelig avtalt. Uansett kan ikke utleier kreve husrommet satt tilbake i opprinnelig stand dersom dette ville føre til urimelig verditap eller uforholdsmessige omkostninger. Utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, men bare hvis leier ikke var berettiget til å utføre dem.

Fast inventar som leier har brakt inn i boligen, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Det gjelder for eksempel om leier har murt peis i stuen, delt ett rom med vegg og så videre. Løsøre som er etterlatt, skal utleier ta hånd om på leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart.

Leier har krav på vederlag for verdiøkning som følge av vesentlige utbedringer, med mindre annet er avtalt på tidspunktet for samtykke til utbedringen.

## 5.5 Forsinkelse og mangler ved utflytting

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon ved leieavtalens opphør, kan utleieren kreve vederlag inntil leierens bruk opphører. Er boligen i dårligere stand enn det avtalte eller etter de punktene det er redegjort for overfor, kan utleier kreve utbedringer dekket av leier. Kravet må være framsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Utleier kan også kreve erstattet tap som følge av leiers mislighold.

# Kapittel 6 Kan utleier kreve utkastelse?

## 6.1 Generelt om utkastelse

Utleier kan ikke kaste ut en leier som ikke flytter frivillig etter oppsigelse eller heving. For å gjennomføre en såkalt fravikelse, må det foreligge et tvangskraftig tvangsgrunnlag.

Tvangsgrunnlag er dokumentasjon på at utleier kan kreve at leier fraviker eiendommen. Det stilles særlige krav til denne dokumentasjonen. Man skiller mellom alminnelige og spesielle tvangsgrunnlag. Et alminnelig tvangsgrunnlag kan være dom eller rettsforlik. Særlig tvangsgrunnlag er leiers skriftlige aksept som han har avgitt ved kontraktinngåelse, eller forhold som loven karakteriserer som særlig tvangsgrunnlag. Saken frammes for namsmyndighetene i det distrikt eiendommen ligger.

Dersom utleieren ikke følger reglene om fravikelse, vil utleieren kunne bli erstatningsansvarlig for økonomisk tap leier måtte få på grunn av utleierens selvtakt. Slik selvtakt er straffbart. Eksempler på ulovlig selvtakt er om utleier stenger vann og elektrisitetstilførsel, bytting av lås og så videre.

## 6.2 Fravikelse etter at utleier har fått dom for at leier kan kastes ut - utleier har alminnelig tvangsgrunnlag

Når utleier har fått medhold i tingretten i sitt krav om utkastelse, kan utleier kontakte namsmannen og iverksette utkastelsen. I slike tilfeller trenger ikke utleier å varsle leier. Namsmannen sender utleierens utkastelsesbegjæring til leier med krav om å flytte innen 14 dager. I denne perioden kan utleier og leier inngå forlik om å fortsette leieforholdet.

## 6.3 Fravikelse uten dom - utleier har særlig tvangsgrunnlag

Skal utleier kaste ut leier etter de grunnlagene som behandles fortløpende, må utleier alltid sende et varsel til leier om at leier blir kastet ut.

Det stilles visse formkrav til varslet:

Varslet må være skriftlig.

Varslet kan ikke sendes før forfallsdagen. Dette er dagen hvor kravet skal oppfylles. Dette gjelder for eksempel ved manglende leiebetaling. Da kan varslet sendes dagen etter forfallsdagen. Forfallsdagen er altså dagen husleien skal betales.

Det skal klart opplyses i varslet at utkastelse vil bli begjært om leier ikke flytter.

Utleier kan ikke begjære utkastelse før to uker etter forfallsdagen. Når utleier har sendt utkastelsesbegjæringen til namsmannen, vil leier få anmodning om å uttale seg innen to uker.

### **6.3.1 Fravikelse på grunn av manglende betaling**

Bare skriftlige leieavtaler kan føre til utkastelse. I tillegg må den skriftlige avtalen inneholde en forhåndsaksept fra leiers side om at hun skal kunne kastes ut ved betalingsmislighold av husleien. Av leiekontrakten må det framgå klart hva leieren risikerer ved betalingsmislighold. Det er ikke nok at leiekontrakten henviser til tvangsfullbyrdelsesreglene.

For at leier skal kunne kastes ut av boligen, må det forligge et betalingsmislighold. Det vil si at leien ikke blir betalt til rett tid. Videre må leier sende et varsel som nevnt ovenfor, om at fravikelse vil bli krevd. I tillegg skal varselet opplyse om at utkastelse unngås dersom den utestående husleien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres. Ved andre former for mislighold, må utkastelse skje etter reglene for oppsigelse eller heving.

### **6.3.2 Fravikelse etter endt leieforhold**

Dette gjelder tidsbegrensede kontrakter. Det kreves også her at klausulen er vedtatt, slik som beskrevet ovenfor. I tillegg er det et krav om at kontrakten angir partene, leieobjektet, og når leieforholdet opphører. Varsel som beskrevet ovenfor, må sendes til leier.

### **6.3.3 Fravikelse etter endt oppsigelse**

Dette tilfellet gjelder når leieren ikke har protestert skriftlig til utleieren på oppsigelse, eller at sak er reist og retten har funnet oppsigelsen gyldig. Videre gjelder regelen for leiere som ikke har oppsigelsesvern, og leiere som sier opp leiekontrakten, men velger å bli boende etter oppsigelsesfristen. Det kreves at leieren har sagt opp skriftlig, ellers mangler dokumentasjon som namsmannen kan bygge sin avgjørelse på. Varsel som beskrevet ovenfor må sendes til leier.

### **6.3.4 Fravikelse etter heving av leiekontrakt**

Det er svært strenge vilkår for at utleier skal kunne heve en leieavtale og kaste leieren ut på dette grunnlaget. Årsaken er at namsmyndighetene handler raskt, uten like grundig behandling som ved ordinære søksmål. Det må derfor være helt klart at vilkårene for å heve er oppfylt. Dommeren må være overbevist om at de forhold som utleier påberoper seg er tilstrekkelig bevist. Utleier har bevisbyrden for at slike forhold foreligger.



Bestemmelsen kan benyttes i alle former for mislighold. Det kan gjelde betalingsmislighold som faller utenfor regelen omtalt overfor, husbråk, manglende vedlikehold av boligen, sjenerende støy osv. Forutsetningen er at forholdene er så omfattende at utleier får hevingsrett. Det innebærer for eksempel at utleier ikke kan kaste ut leier på det grunnlag at han har hatt høylydt fest noen ganger. Det er først når festingen vedvarer og er sjenerende for andre beboere over tid, at heving kan være aktuelt.

### **6.3.5 Andre leie- og besittelsesforhold som ikke er regulert i husleieloven**

Er det åpenbart at en person ikke har rett til å besitte eiendommen, for eksempel ved å okkupere den, ved ulovlig framleie, manglende avtaleforhold mellom partene eller liknende, kan utleier kontakte namsmyndighetene og kreve vedkommende kastet ut. Ettersom det kreves at det skal være åpenbart at personen ikke har rett til å besitte eiendommen, stilles det sterke krav til bevisene.

[Tilbake](#)