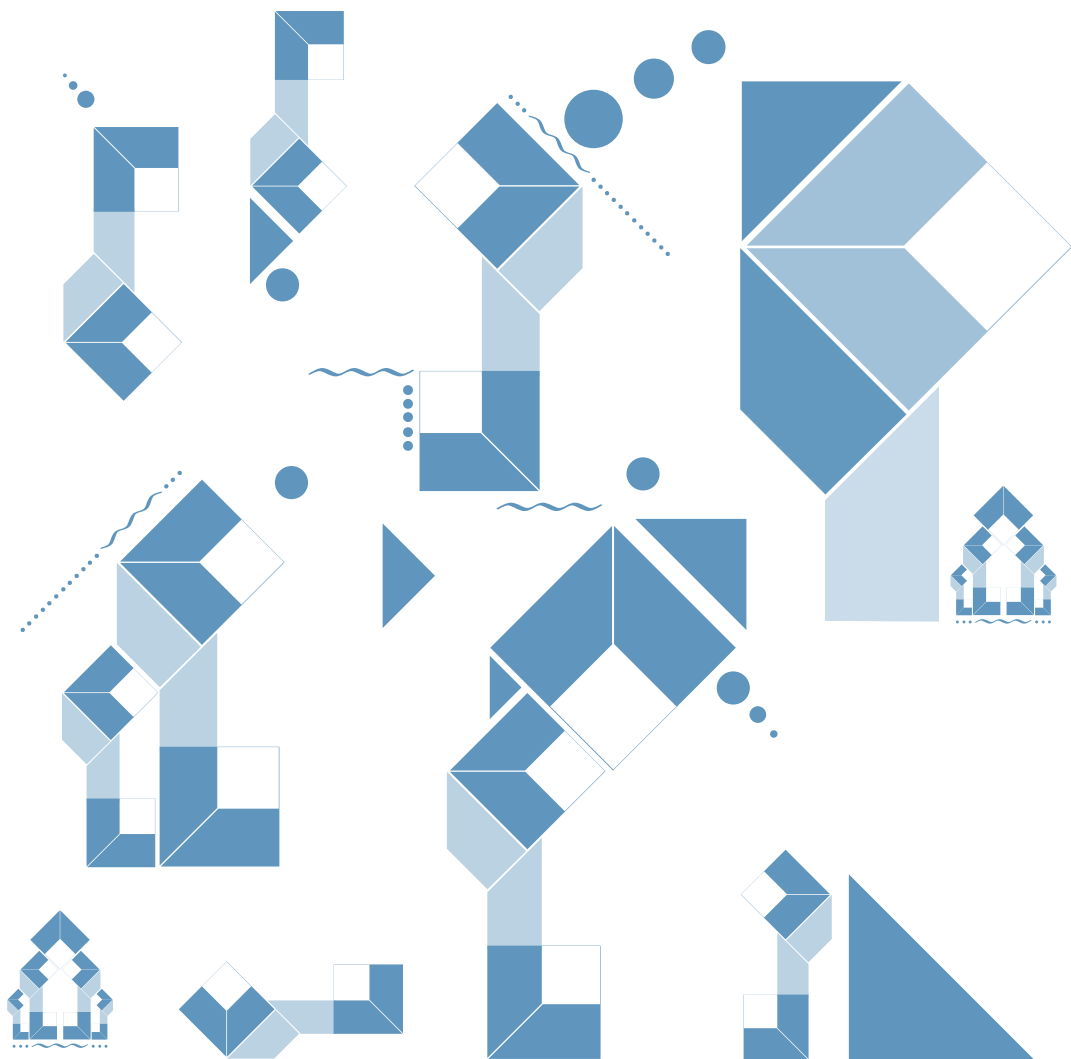


# rettigheter & plikter

ved leie av bolig

leieboerforeningens håndbok i husleierett





# rettigheter & plikter

ved leie av bolig

## © Leieboerforeningen 2018

C J Hambros plass 5 - 0164 Oslo

24 14 91 00

24 14 91 01 (faks)

[www.leieboerforeningen.no](http://www.leieboerforeningen.no)

[lbf@lbf.no](mailto:lbf@lbf.no)

## Om håndboka

>**Håndboken er revidert** etter lovendringene som trådte i kraft 1. september 2009. Ved senere endringer i loven eller i forståelsen av ulike bestemmelser, er disse innarbeidet.

Leieboerforeningen legger ut oppdateringer av boka elektronisk på våre nettsider [www.leieboerforeningen.no](http://www.leieboerforeningen.no). Er du medlem kan du til enhver tid laste ned den siste oppdaterte håndboka gratis.

>**Den elektroniske utgaven** av håndboka er gratis for medlemmer, men vi gjøre oppmerksom på at den elektroniske utgaven er lite egnet for utskrift på papir på grunn av lav oppløsning og papirformatet A5. Et kompromiss kan være å skalere sidene opp til A4 under utskriftsprosessen hvis skriveren har denne muligheten. Nyere skrivere kan også kjøre ut hefter/booklet og dette gir et bra resultat.

# Forord

Håndboken rettigheter og plikter i leieforholdet har vi skrevet for at leieboere skal få kunnskap om de viktigste reglene som gjelder ved leie av bolig. Som rådgivere for leieboere i snart 80 år, er det vår erfaring at mange tvister kunne vært unngått dersom partene hadde hatt bedre kjennskap til reglene som gjelder ved leie av bolig.

Å gjøre juss enkelt er krevende. Noen vil sikkert savne omtale av spesielle bestemmelser, mens andre kanskje vil mene at vi har tatt med for mye. Noen vil finne stoffet overfladisk, andre vil kanskje mene det er teknisk og komplisert.

Til deg som ikke finner det du leter etter eller som trenger mer hjelp, er vår oppfordring å ikke gi opp. Søk hjelp hos ekspertene, enten de er jurister, saksbehandlere i stat eller kommune eller i boligforbrukerorganisasjoner som Leieboerforeningen, Forbrukerrådet, JURK eller Juss-Buss, for å nevne noen. Som utgiver av boka er vi i Leieboerforeningen selvfølgelig også åpne for tilbakemeldinger.

Denne håndboken kom ut første gang i 2000 med støtte fra Kommunal- og regionaldepartementet, Oslo kommune, OBOS og USBL. Siden har håndboken blitt oppdatert ved en rekke anledninger. Denne utgaven er ikke bare oppdatert med de nye lovendringene som trådte i kraft 1. september 2009, hele boka kritisk gjennomgått og revidert. Advokat Per Oddvar Pallum og advokatfulmektig Anne Mette Hårdnes i Leieboerforeningen er hovedansvarlig for denne utgaven. Tobias Gulbrandsen har designet omslag og lay-out.

Oslo, 12. januar 2018  
LEIEBOERFORENINGEN

*Lars Aasen*  
*daglig leder*

# Innhold

## **Innledning**

Hva er en husleieavtale? . . . . .	10
Leieforhold som omfattes av loven . . . . .	10
Tillatte og forbudte avvik . . . . .	10
Lovens betydning ved avtalefrihet . . . . .	11
Forbud mot diskriminering . . . . .	11

## **Leieavtalen**

Muntlige og skriftlige leieavtaler . . . . .	12
Tidsbestemte leieavtaler . . . . .	12
Tidsubestemte leieavtaler . . . . .	13
Minste lovlige leietid . . . . .	13

## **Krav til boligens standard**

Generelt om mangler . . . . .	14
Tilstand . . . . .	14
Visning og forundersøkelse . . . . .	14
Overlevering . . . . .	15
Utleierens opplysningsplikt . . . . .	15
Husrom overtatt "som det er" . . . . .	16

## **Utleierens avtalebrudd**

Brudd på leieavtalen i løpet av leietiden . . . . .	17
---	----

## **Leieboerens krav ved avtalebrudd**

Leieboerens reklamasjon . . . . .	18
Retting og oppfyllelse av avtalen . . . . .	18
Avslag i leien . . . . .	19
Tilbakeholdelse av leie . . . . .	19
Heving . . . . .	20
Erstatning . . . . .	20
Tapsbegrensningsplikten . . . . .	20

## **Leieboerens avtalebrudd . . . . .**

## **Utleierens krav ved avtalebrudd**

Retting og oppfyllelse av avtalen . . . . .	23
Heving . . . . .	23
Erstatning . . . . .	24
Oppsigelse . . . . .	24

<b>Leieboerens betalingsplikt</b>	
Lovlige pengeytelser . . . . .	25
Lovlige og ulovlige gebyrer . . . . .	25
Justering av husleie . . . . .	25
Særlig om arbeidsytelser . . . . .	26
Tillegg for elektrisitet og brensel, vann og avløp . . . . .	26
Depositum . . . . .	27
Garanti . . . . .	28
Deponering av leie . . . . .	28
Ulovlig leie. . . . .	29
Husleiereguleringsloven . . . . .	29
<b>Leieboerens bruk av husrommet</b>	
Bruk . . . . .	30
Ro og orden . . . . .	30
Dyrehold . . . . .	30
<b>Husstandsutvidelse og framleie</b>	
Husstandsutvidelse . . . . .	32
Hovedregelen om framleie . . . . .	32
Framleie av del av bolig . . . . .	33
Framleie ved midlertidig fravær . . . . .	33
Framleie ved tidsbestemte leieavtaler . . . . .	33
Godkjenning ved passivitet . . . . .	33
<b>Vedlikehold og forbedringer</b>	
Vedlikehold og utskiftning . . . . .	35
Forandringer . . . . .	35
Skader . . . . .	36
Utleierens adgang til husrommet . . . . .	36
<b>Beboerrepresentasjon . . . . .</b>	<b>38</b>
<b>Overføring av leieavtalen</b>	
Hovedregelen . . . . .	39
Leieboerens død . . . . .	39
Samlivsbrudd, separasjon, skilsmisse og opphør av husstandsfelleskap . . . . .	39
Eierskifte . . . . .	40

## **Opphør av leieavtaler**

Tidsbestemte leieavtaler – leieboer som ønsker å flytte før kontrakten har utløpt. . . . .	41
Tidsbestemte leieavtaler - leieboeren ønsker å bli boende ved utløpet av kontrakten . . . . .	41
Opphør av kontrakt ved oppsigelse - oppsigelsesfrister . . . . .	42
Opphør av kontrakt ved oppsigelse - oppsigelse fra leieboeren. . . . .	42
Opphør av kontrakt ved oppsigelse - oppsigelse fra utleieren . . . . .	42
Opphør av kontrakt ved oppsigelse - tilfeller hvor leieboeren ikke har oppsigelsesvern . . .	43
Opphør av kontrakt ved oppsigelse - leieboerens protest mot oppsigelsen . . . . .	43
Opphør av kontrakt ved oppsigelse - tilsidesettelse av oppsigelse . . . . .	44
Opphør av kontrakt ved oppsigelse - oppsigelse av leieavtalen ved leieboerens død . . . .	44
Heving. . . . .	45

## **Utkastelse**

Fravikelse grunnet betalingsmislighold . . . . .	46
Fravikelse grunnet tidsbestemt leieforhold som har løpt ut på tid . . . . .	47
Fravikelse grunnet oppsigelse . . . . .	47
Fravikelse grunnet heving av leieforholdet. . . . .	47
Fravikelse grunnet i at leieboer åpenbart ikke har rett til å besitte leieobjektet . . . . .	47
Varsel til sosialtjenesten i forbindelse med begjæring om utkastelse . . . . .	48

## **Tilbakelevering av husrommet**

Visning før flytting . . . . .	49
Tilbakelevering . . . . .	49
Utleierens reklamasjon . . . . .	49
Etterlatt løsøre . . . . .	50
Vederlag for forbedringer . . . . .	50
Praktiske råd ved tilbakeleveringen . . . . .	50

## **Særregler for visse boligleieforhold**

Felles vilkår . . . . .	52
Utleie av egen bolig . . . . .	52



Tjenestebolig .....	52
Boliger for vanskeligstilte .....	53
Retten til å tilby korttidskontrakt .....	54

### **Tvister**

Krav og renter .....	55
Tvangsgjennomføring av krav .....	55
Avtale/forlik .....	55
Domstolene .....	55
Hva kan den som blir saksøkt gjøre? .....	56
Omkostninger .....	56
Hva skjer i en rettssal? .....	57

### **Noen praktiske råd**

Inngåelse av nytt leieforhold .....	58
Under leieforholdet .....	58
Opphør av leieforholdet .....	58
Generelt .....	59

### **Statlig Bostøtte**

Lave inntekter og høye boutgifter .....	60
Hvem kan søke .....	60
Hvordan beregnes bostøtte .....	60
Øvre inntektsgrenser .....	61
Refusjon av bostøtte til kommunen .....	61
Utbetaling av bostøtten skjer hver måned .....	61

### **Vedlegg**

Husleieloven .....	62
--------------------	----

# Innledning

## Hva er en husleieavtale?

>**En leieavtale i** husleieforhold er en avtale mellom eier av husrommet (utleier) og en annen person (leieboer) om at denne personen skal få bo i husrommet mot å betale et vederlag. Denne avtalen innebærer at leieboer får råderett over husrommet.

>**Loven som regulerer** dette heter husleieloven. Husleieloven inneholder mange regler som gir leieboer et sterkt vern. Disse reglene har departementet inntatt i loven for å beskytte leieboer og for å skape en forutsigbar bosituasjon for mennesker som ikke kan, eller vil, eie sin egen bolig.

>**Det kan ikke** avtales vilkår som stiller leieboer dårligere enn det som følger av husleieloven. Det betyr at man nyter godt av lovens regler, selv om noe annet skulle følge av leieavtalen.

## Leieforhold som omfattes av loven

>**Loven omfatter leie** av bolig, lokaler, garasjer og boder, selv om hele eller deler av leien betales i form av arbeid. Loven gjelder ikke for ferie- eller fritidshus, eller hoteller, pensjonater og lignende.

## Tillatte og forbudte avvik

>**Utgangspunktet er at** husleieloven ikke kan fravikes til ugunst for den som leier. Det er likevel lov å fravike loven til ugunst for leieboeren, dersom det framgår klart av den enkelte bestemmelse at partene kan det. Det framgår for eksempel av reglene om oppsigelsesfrist, at partene fritt kan avtale oppsigelsesfristens lengde. Leieboeren blir altså bundet av den avtalte oppsigelsesfristen, selv om den er mindre gunstig for leieboeren enn lovens frist.

>**Det er alltid** lov å fravike loven til fordel for leieboeren, selv om det ikke står i paragrafen at det er avtalefrihet.

>**I de tilfeller** hvor leieavtalen gjelder leie av både bolig og lokale, er det avgjørende hva som er hovedformålet med leieavtalen. Dersom en ikke ubetydelig del av lokalene skal brukes til boligformål, kan ikke loven fravikes til skade for leieboeren.



**1-2 og 1-3**

## Lovens betydning ved avtalefrihet

>I tilfeller hvor det er avtalefrihet ligger loven i bakgrunnen, og brukes bare hvis det oppstår spørsmål som partene ikke har avtalt noe om, eller hvor avtalen er uklar.

## Forbud mot diskriminering

>1 januar 2004 ble det inntatt et forbud mot diskriminering på grunn av religion, språk, nasjonalitet og etnisitet, seksuell legning og leveform og orientering. Det er ved utleie ikke tillatt å legge vekt på slike forhold. Dersom det foreligger forhold som indikerer at diskriminering har funnet sted må utleier bevise det motsatte.

§§  
1-8

# Leieavtalen

## Muntlige og skriftlige leieavtaler

>**En leieavtale kan** inngås både muntlig og skriftlig. Rettslig sett er muntlige og skriftlige avtaler like bindende, men Leieboerforeningen anbefaler likevel å sette opp avtalen skriftlig. Dette fordi om det skulle bli spørsmål senere om hva man har avtalt er det vanskelig å bevise muntlige avtaler.

>**Både utleieren og** leieboeren kan kreve at en muntlig avtale blir satt opp skriftlig. Det er viktig å merke seg at man kan ikke kreve en skriftlig avtale som er annerledes fra den muntlige. Utleier kan ikke kreve at leieboer signerer en skriftlig leieavtale som stiller leieboer dårligere enn det som ville vært tilfellet om partene fortsatte med den muntlige avtalen.

>**Om det skriftlige** avtaleforslaget stemmer med det som er avtalt muntlig vil det være mislighold å nekte å undertegne avtalen.

>**Om du som** leieboer er usikker på om det skriftlige forslaget er dårligere enn din muntlige avtale anbefaler Leieboerforeningen at du tar kontakt med oss for å få avtalen vurdert.

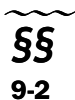
## Tidsbestemte leieavtaler

>**En tidsbestemt leieavtale** er en avtale som løper fra en dato til en dato. Dato for når leieforholdet opphører må derfor stå tydelig i leieavtalen, og avtalen opphører på dette tidspunkt uten forutgående oppsigelse. Leieboeren plikter å flytte og overlevere leiligheten når leieavtalen løper ut.

>**Om leieboeren blir** boende etter utløpet av leieavtalen, og utleieren ikke sender skriftlig flytteoppfordring innen 3 måneder etter at leieavtalens utløp, går avtalen over til å løpe på ubestemt tid.

>**Tidsbestemte leieavtaler kan** i perioden ha oppsigelsesadgang for én eller begge parter. I så fall kan man avslutte leieforholdet før det opphører på dato. Det kan også avtales at det ikke skal være oppsigelsesadgang i det hele tatt. Videre kan det avtales varianter av dette, eksempelvis med bindingstid det første året.

>**Dersom leieboer ikke** skal kunne si opp leieavtalen må utleier opplyse om dette. Er ikke opplysningsplikten overholdt vil leieboeren uansett ha oppsigelsesrett.



§§

9-2

>**Den av partene** som har oppsigelsesrett kan bringe leiekontrakten til opphør ved oppsigelse med avtalt oppsigelsestid. Merk imidlertid de spesielle reglene som gjelder når utleier skal si opp. Dette blir behandlet under reglene om oppsigelse.

### Tidsubestemte leieavtaler



§§

9-1 og 9-4

>**En tidsubestemt leieavtale** løper på ubestemt tid, dvs at den løper helt til en av partene bringer den til opphør, da normalt ved oppsigelse eller heving. Det kan avtales at bare en part skal ha oppsigelsesadgang.

### Minste lovlige leietid



§§

9-3

>**Hovedregelen er at** tidsbestemte leieavtaler skal være på 3 år. Det finnes noen unntak til dette. Når det leies ut lofts- eller sokkelleiligheter i en- eller tomannsboliger, og utleieren bor i samme hus, kan utleier gi leiekontrakt på kun 1 år.

>**Om utleier, eller** noen som hører til utleiers husstand, skal bruke husrommet selv, eller om utleier har en annen saklig grunn, er det ingen begrensning i minimumstid på leieavtalen. Et eksempel på en annen saklig grunn kan være at utleieren har planer om salg, ombygging eller riving. Vil utleieren bruke unntaket for saklig grunn, må han senest ved inngåelsen av leieavtalen gjøre leieboeren skriftlig kjent med grunnen til tidsbegrensningen. I tillegg må grunnen til tidsbegrensningen være reell. Hvis utleieren trenger boligen senere enn planlagt, kan han nøye seg med å forlenge avtalen til dette tidspunktet, med mindre han visste om eller burde forutsett forsinkelsen da leieavtalen ble inngått.

>**Hvis utleieren setter** kortere tidsbegrensning enn det som er lov, anses leieforholdet automatisk for å være tidsubestemt.

# Krav til boligens standard

## Generelt om mangler

§§

2-2 og 5-1

> **Om leieavtalen ikke** blir oppfylt i samsvar med det som er avtalt, eller det som følger av husleieloven, er det et avtalebrudd. Dette kalles mangler i leieforholdet. Mangler kan være fysiske, som for eksempel når det mangler dørhåndtak. Boforholdene i leiligheten kan ha kvalitetsmangler som plager med støv eller lukt. Det kan være at leieforholdet også har såkalte rettslige mangler, eksempel på dette er om utleieren ikke har adgang til å leie ut leiligheten, eller hvis utleieren leier ut leiligheten til tross for at den ikke er godkjent for beboelse.

## Tilstand

§§

2-2

> **Husrommet skal være** i avtalt stand. Med avtale menes ikke bare uttrykkelige avtaler, men også stilltiende forutsetninger. Er det åpenbart at leieboeren skal bruke husrommet til beboelse, er det en mangel dersom det ikke egner seg til dette.

> **Er det ikke** avtalt noe spesielt, skal husrommet være ryddet, rengjort og i vanlig god stand. Det må sammenlignes med husrom med samme alder, leievilkår og beliggenhet. Tak og vegger skal være tette, vinduene hele, og låsen til ytterdøren være brukelig. Husrommet må ha samme kvaliteter som lignende husrom. Husrommet må oppfylle de krav som stilles i de lover, forskrifter og offentlige vedtak som gjelder bygningen.

## Visning og forundersøkelse

§§

2-6, 2-3 og

2-4

> **Som leieboer kan** du miste retten til å gjøre utleieren ansvarlig for mangler som du med vanlig oppmerksomhet burde ha sett på visningen. Det gjelder også dersom du uten rimelig grunn har avslått utleierens oppfordring – for eksempel i annonse – om å se på husrommet. Grunnen er at leieboeren rett og slett anses for å ha godtatt manglene, dersom han ikke velger å se etter.

> **Leieboeren anses ikke** å ha godtatt mangelen dersom han ikke kunne forventes å skjønne at det er en mangel. Mangelen anses heller ikke godtatt dersom leieboeren avslår å se på husrommet på grunn av sykdom, uforholdsmessig store reiseutgifter eller utleierens løfter om at husrommet er i topp stand.

>**Utleieren plikter uansett** å opplyse om forhold som han må forstå at leieboeren kan ha interesse av å vite. Har utleieren handlet grovt uaktsomt eller uærlig, kan leieboeren alltid holde utleier ansvarlig.

## Overlevering

§§  
2-1

>**Utleieren skal stille** husrommet til leieboerens rådighet til avtalt tid. Overlevering har skjedd når leieboeren har fått nøkler og ellers uten hinder kan disponere husrommet. Dette gjelder selv om det skulle være mangler ved husrommet. Leieboeren kan bare nekte å ta imot leiligheten dersom den har vesentlige mangler og utleier ikke retter opp dette. Da vil leieboer ha hevingsrett.

>**Det går an** å avtale at overlevering skal anses skjedd på et annet tidspunkt enn når leieboeren faktisk overtar nøklene.

## Utleierens opplysningsplikt

§§  
2-3 og 2-4

>**Opplysninger som utleieren** gir om husrommet, må være korrekte. Om utleier kommer med opplysninger som ikke er korrekte regnes det som en mangel som utleieren kan holdes ansvarlig for. Opplyser utleieren for eksempel at boligen har tre rom, mens den i virkeligheten har to, består mangelen i at det er et rom for lite. Det regnes likevel ikke som en mangel dersom utleieren retter opplysningen før leieboeren inngår leieavtalen. Har utleieren gitt den uriktige opplysningen i en annonse, kan utleieren rette opplysningen i en annonse. Ville leieboeren mest sannsynlig inngått leieavtalen slik den er, selv om han hadde kjent til den riktige opplysningen, regnes det heller ikke som en mangel.

>**Utleieren kan ikke** holdes ansvarlig dersom leieboeren burde skjønt at opplysningen var uriktig. Besøkte leieboeren for eksempel ofte den tidligere leieboeren, og derfor burde skjønt at boligen bare hadde to rom, kan han ikke holde utleieren ansvarlig for den uriktige opplysningen.

>**Utleieren plikter også** å gi leieboeren opplysninger som utleieren måtte kjenne til og som han burde skjønt ville være av betydning for leieboeren. Dersom det for eksempel holder til en støyende virksomhet under boligen leieboeren ønsker å leie, bør utleieren opplyse om dette. Ellers vil det være en mangel

at støyen ligger over det nivå leieren kunne regne med når utleieren ikke sa noe.

### **Husrom overtatt “som det er”**

§§  
2-5

>**Det er lov** å avtale at leieboeren skal overta husrommet “som det er”, ”i den tilstand det befinner seg” eller en lignende formulering. Dette betyr imidlertid ikke at leieboeren ikke kan gjøre noen mangler gjeldende. Utleieren vil likevel kunne holdes ansvarlig hvis han har brutt opplysningsplikten sin eller manglene er vesentlig verre enn hva leier hadde grunn til å regne med. Utleier kommer heller ikke utenom andre regler om når det må anses å foreligge en mangel. Utleieren kan lovlig fraskrive seg ansvar for presist angitte omstendigheter, for eksempel at han ikke skal være ansvarlig dersom det elektriske anlegget må repareres, men ansvarsfraskrivelsen kan være så urimelig at leieboeren kan få fraskrivelsene tilsidesatt av en domstol.



# Utleierens avtalebrudd

## Brudd på leieavtalen i løpet av leietiden



### §§

#### 5-1 og 5-2

> **Det kan også** oppstå mangler i løpet av leietiden. Utleiers hovedforpliktelse underveis i et leieforhold er å stille husrommet til disposisjon i samsvar med det som er avtalt og det som følger av lov. Utleier plikter også å sørge for at leieboer sikres vanlig ro og orden.

Det kan for eksempel være at kømfyren som følger med slutter å virke, at dørklokken ikke ringer, at toalettet begynner å lekke eller at det elektriske anlegget ikke virker som det skal. Leieboeren kan begynne å irritere seg over at de andre leieboerne ikke vasker trappene når de skal, at de utsettes for bråk om natten eller at naboer opptrer truende. Utleier skal på alle måter sørge for at leieboeren får en uforstyrret bruk av boligen.

# Leieboerens krav ved avtalebrudd

>**Ved avtalebrudd fra** utleierens side har leieboeren flere sanksjonsmuligheter. Han kan for det første kreve at utleieren retter opp mangelen og oppfyller avtalen. For det andre kan han kreve avslag i leien. Dersom utleiers mislighold er vesentlig, kan leieboeren dessuten heve leieavtalen. I alle tilfeller kan leieboeren kreve erstattet det økonomiske tapet som avtalebruddet medfører.

>**Leieboer har rett** til å holde tilbake i leien krav som måtte oppstå mot utleier.

>**Leieboeren trenger ikke** velge bare én av sanksjonsmulighetene, men alle de sanksjonene hvor vilkårene er oppfylt. Han kan eksempelvis både kreve prisavslag og retting.

## Leieboerens reklamasjon

>**Et vilkår for** å kunne påberope en mangel, er at leieboeren reklamerer, dvs gir melding til utleieren, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Leieboeren må altså både gi beskjed om hva han mener er en mangel, og at han vil holde utleieren ansvarlig for den.

>**Det er ikke** noe krav at leieboeren gir slik beskjed innen rimelig tid dersom utleieren har opptrådt grovt uaktsomt eller uærlig.

## Retting og oppfyllelse av avtalen

>**Leieboeren kan kreve** at utleieren for egen regning retter mangler ved husrommet. Kan rettingen ikke skje uten å medføre urimelige kostnader eller ulemper for utleieren, kan leieboeren ikke kreve at utleieren retter mangelen, men må da benytte seg av andre sanksjonsmuligheter i stedet.

>**Utleieren kan også** selv kreve å få rette mangelen, noe som for eksempel kan bli aktuelt hvis leieboeren i stedet for retting har valgt å kreve leieavslag og erstatning.

>**Hvis utleieren ikke** har oppfylt sin plikt til å rette mangelen innen rimelig tid, har leieboeren rett til å bestille reparasjon for utleierens regning. Utleieren plikter å dekke leieboerens utgifter, og en løsning kan være at leieboeren trekker fra utgiftene på husleien. Utfører leieboeren rettingen helt eller delvis

§§  
2-8

§§  
2-10

selv, kan han kreve en rimelig godtgjørelse for dette i tillegg til materialkostnadene.

## Avslag i leien

§§  
2-11

>**Leieboeren plikter ikke** å betale full leie når han ikke får det han har krav på etter avtalen.

>**Hvis husrommet blir** forsinket overlevert, skal ikke leieboeren betale leie for tiden før han får overta husrommet. Gjelder forsinkelsen en del av husrommet, for eksempel et rom, kan leieboeren kreve et leieavslag som tilsvarer forholdet mellom leieverdien av husrommet og den forsinkede delen.

>**Leieboeren har en** tilsvarende rett til å kreve avslag i leien for hele den tiden husrommet lider av en mangel, selv om han krever prisavslaget etter at mangelen oppstår. Prisavslaget skal settes til differansen mellom husrommets leieverdi i mangelfull og i kontraktsmessig stand. Partene kan bli enige om prisavslagets størrelse. Om man ikke blir enige om prisavslagets størrelse må leieboeren godtgjøre hvilket fall i leieverdien forsinkelsen eller mangelen utgjør. Det kan han gjøre ved å få mangelen taksert.

>**Retten til avslag** i leie varer så lenge forsinkelsen eller mangelen varer. Leieboeren mister retten til leieavslag dersom han avslår et tilbud om retting, som han plikter å motta.

## Tilbakeholdelse av leie

§§  
2-15

>**Leieboeren har rett** til å holde tilbake så mye av leien at det sikrer de krav han har mot utleieren som følge av mangel eller forsinkelse. Viser det seg at leieboeren har tatt feil, kan utleieren holde ham ansvarlig for betalingsmislighold. Leieboer har imidlertid et visst slingringsmonn ved at loven bevisst bruker ordlyden ”sikrer”. Selv om han holder tilbake noe mer enn det han har krav på er det ikke gitt at det foreligger betalingsmislighold fra leieboers side.

>**Deponerer leieboeren beløpet** etter § 3-8, unngår han risikoen for at utleier sier opp eller hever avtalen på grunnlag av tilbakeholdelsen. Leieboeren har imidlertid risikoen for at det beløpet som holdes tilbake er rettmessig. Det lønner seg derfor å utøve litt forsiktighet når man holder tilbake leien.

§§  
2-12

## Heving

> **Heving innebærer** å si seg fri fra leieavtalen med øyeblikkelig virkning, uten forutgående oppsigelsestid. Før leieboeren hever, bør han reklamere og gi utleieren en rimelig frist for å oppfylle avtalen.

> **Vilkåret for å heve** er at avtalen er vesentlig misligholdt. Hvis leieboeren hever uten at vilkåret er oppfylt, gjør han seg skyldig i mislighold.

> **Leieboeren kan heve** allerede før han overtar husrommet dersom det er klart at det vil inntre et mislighold som åpner for heving. Utleieren kan avverge heving dersom han raskt stiller betryggende sikkerhet for at avtalen vil bli oppfylt.

> **Leieboeren mister retten** til å heve på grunn av forsinkelse når han har overtatt husrommet eller når manglene er rettet eller akseptert.

§§  
2-13 og 2-14

## Erstatning

> **Leieboeren kan kreve** erstatning for sitt økonomiske tap. Dette forutsetter at grunnlaget for erstatningen ikke ligger utenfor utleiers kontroll. Leieboeren kan på dette grunnlaget bare kreve erstattet sine direkte tap. Et eksempel på dette kan være utgifter til leie av annet husrom.

> **Dersom utleieren har** utvist skyld eller uriktig lovet at husrommet skal ha visse egenskaper, kan han normalt også holdes ansvarlig også for leieboerens indirekte tap. Eksempler på indirekte tap er tapte inntekter ved barnepass i boligen, fravær fra jobb uten lønn eller utgifter til kjøp av nye ting dersom leieboerens ting blir ødelagt.

> **Leieboeren kan uten** hensyn til utleierens personlige skyld kreve erstatning for det tap han lider som følge av utleierens manglende rett til å leie ut, hvis mangelen forelå før den bindende leieavtalen ble inngått.

## Tapsbegrensningsplikten

> **Både utleieren og** leieboeren har tapsbegrensningsplikt, det vil si plikt til å begrense hverandres tap.

> **For leieboerens vedkommende** er plikten til å begrense utleierens tap aktuell for eksempel dersom han må utføre reparasjoner for utleierens regning, eller leie annet husrom i en periode

dersom boligen han leier blir ubrukelig på grunn av skade. I slike tilfeller plikter leieboeren å begrense utleierens tap ved å holde utgiftene på et forsvarlig nivå.

>**For utleieren er** tapsbegrensningsplikten mest aktuell dersom leieboeren flytter før leietiden er ute. Utleieren plikter da å bruke sine muligheter til å leie ut husrommet på ny snarest mulig, slik at leieboeren ikke trenger betale leie lengre enn nødvendig.

# Leieboerens avtalebrudd

>**Leieboerens hovedforpliktelse er** å betale sin husleie. Men det følger også andre forpliktelser med, som for eksempel å behandle boligen med aktsomhet og i samvar med det som ellers måtte følge av avtalen.

>**Eksempler på leieboerens avtalebrudd** med utleier er at han ikke betaler husleie eller andre lovlig avtalte pengeytelser til avtalt tid, ikke utfører pliktig vedlikehold, ikke overholder regler for ro og orden, framutleier eller overdrar kontrakten uten utleierens tillatelse, skader utleierens eiendom eller uten rett nekter utleieren tilgang til husrommet.

# Utleierens krav ved avtalebrudd

>**Om leieboeren bryter** kontrakten, har utleieren flere sanksjonsmuligheter. Utleier kan kreve at leieboeren utbedrer eller retter mangelen eller utleier kan heve eller si opp leieforholdet. I tillegg til dette kan utleier kreve erstatning for det økonomiske tap han har fått som følge av leieboers avtalebrudd.

>**Hvilke sanksjonsmulighet utleier** kan benytte seg av vil avhenge av hvilke forpliktelser som misligholdes og omfanget av misligholdet.

## Retting og oppfyllelse av avtalen

>**Utleieren kan kreve** at leieboeren retter på forholdet og oppfyller avtalen. Dersom dette ikke gjøres vil utleier for eksempel kunne foreta utbedringer for leieboers regning.

§§  
5-7

## Heving

>**Utleieren kan heve** leieavtalen hvis leieboeren på en vesentlig måte misligholder leieavtalen. Flere mindre avtalebrudd kan til sammen utgjøre vesentlig mislighold. Han kan da kreve at leieboeren flytter umiddelbart.

>**Leieboeren skal som** hovedregel få skriftlig advarsel med mulighet til å rette på forholdet, før utleieren hever. Det stilles ikke krav om advarsel dersom leieboerens mislighold er svært alvorlig.

>**Selve utleiers hevingserklæring** må oppfylle visse krav for å være gyldig:

- *erklæringen skal være skriftlig*
- *grunnen til hevingen skal oppgis*

>**Dersom leieboeren ikke** flytter, kan utleieren gå til domstolen og kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven. Utleier kan også gå til ordinært søksmål for å få prøvet hevingen.

§§  
9-9

§§  
5-8

## Erstatning

>**Leieboeren kan holdes** erstatningsansvarlig for økonomiske tap som skyldes at leieboeren opptrer uaktsomt eller ellers ikke oppfyller sine forpliktelser etter kontrakten.

>**Hvis leieboeren bryter** leieavtalen, kan utleieren kreve at han erstatter det tap som oppstår som følge av avtalebruddet. Det kan være tapte leieinntekter, utgifter til reparasjoner, vasking, utgifter til annonsering etter nye leieboere, eller utgifter til namsmyndighetene ved utkastelse.

## Oppsigelse

>**Leieboers avtalebrudd kan** også være en oppsigelsesgrunn for utleier. Oppsigelsesreglene vil bli behandlet grundig under kapittelet om dette.



# Leieboerens betalingsplikt

## Lovlige pengeytelser

>**Det er bare** adgang til å avtale at leieboeren skal betale husleie, tillegg for brensel og elektrisitet. Nytt fra 1. september 2009 er også at leieboer kan bli belastet for forbruk av vann og avløp. En forutsetning for å belaste leieboer for vann og avløp er at utleieren selv betaler dette basert på målt forbruk. Dette kan variere fra kommune til kommune.

>**Utleier kan også** kreve depositum eller en garanti som sikkerhet for leieforholdet. Kostnadene ved å opprette depositumskonto skal dekkes av utleier.

>**Utleierens utgifter til** trappevask, kabel-tv, vaktmester, andre offentlige avgifter, fellesstrøm og liknende skal være inkludert i husleien, og er ikke tillatt oppkrevd.

## Lovlige og ulovlige gebyrer

>**Utleieren har ikke** lov å kreve gebyr for å få nøkler, inngåelse av kontrakt eller liknende. Slike gebyrer er skjult husleie. Leieboeren skal heller ikke betale boligformidlingsgebyr eller gebyr for opprettelse av depositumskonto.

>**Utleieren kan kreve** gebyr for purring på leie som ikke er betalt. Purringen kan sendes 14 dager etter forfall. Dette forutsetter at det står i kontrakten/annet varsel at gebyr vil påløpe ved for sen betaling.

>**Per januar 2009** er gebyret maksimalt kr 59,- (1/10 av inkassosatsen).

## Justering av husleie

>**Husleie er det** man betaler for å bruke leiligheten. Depositumsgaranti og tillegg for elektrisitet, brensel, vann og avløp regnes derfor ikke som husleie.

Utleieren og leieboeren kan én gang per år med én måneds skriftlig varsel kreve leien justert i takt med endringen i konsum-



§§

3-1 jf 3-7



§§

4-1, 4-2 og

4-3

prisindeksen. Konsumprisindeksen gjenspeiler prisutviklingen det siste året. Normalt ligger denne på 2-3 %. Endringen i leien må ikke være større enn endringen i konsumprisindeksen etter siste leiejustering. Statistisk Sentralbyrå gir opplysninger om konsumprisindeksen. En leieboer vil ikke bli bundet av en avtale som gir utleieren adgang til å øke leien mer, oftere eller med kortere varsel enn nevnt i loven. Det kan imidlertid avtales en lengre varslingsfrist, eller at justering i samsvar med konsumprisindeksen skjer automatisk hvert år. Lovlige tillegg kan ikke justeres etter denne regelen.

>**Både leieboeren og** utleieren kan kreve at leien justeres til gjengs leie hvert tredje år. Den nye leien får virkning 6 måneder etter at en av partene skriftlig har krevd justering. Vilkåret for å kunne kreve justering er at leieforholdet har vart i 2 år og 6 måneder uten annen justering av leien enn etter konsumprisindeksen. Gjengs leie er ikke det samme som markedsleie, men er en slags gjennomsnittsleie for liknende leieobjekter, leid ut på liknende avtalevilkår. Om partene ikke blir enige om hva som er gjengs leie kan hver av dem kreve leien fastsatt ved hjelp av en takstnemnd.

## Særlig om arbeidsytelser

>**Det kan også** avtales at leieboeren skal "betale" hele eller deler av leien i form av arbeid, for eksempel ved vaktmestertjenester. Hvis leieboeren ikke oppfyller arbeidsplikten, kan utleier kreve at leieboeren erstatter utgiftene til å leie en annen til gjøre jobben.

## Tillegg for elektrisitet og brensel, vann og avløp

>**Det kan avtales** at leieboeren skal betale utgifter til forbruk av elektrisitet, brensel. Etter 1. september 2009 vil det også kunne avtales at forbruk vann og avløp skal kunne belastes, forutsatt at utleieren selv faktureres dette ved målt forbruk.

>**Hvis det er** fellesanlegg for levering av slike ytelser, kan et flertall på 2/3 av leieboerne kreve at alle får sin egen måler. Utleierens stemme teller ikke. En eventuell framleier har stemmerett i stedet for hovedleieren.

>**I tilfeller hvor** det ikke er mulig å måle leieboerens forbruk, kan utleieren fastsette hvordan utgiftene skal fordeles blant



§§

3-1 og 3-4

leieboerne. Fordelingen må ikke være urimelig. Her er det rom for ulike varianter, for eksempel basert på størrelse, antall boere osv. Er fordelingsnøkkelsen urimelig er leieboerne ikke bundet av fordelingsmåten. Leieboeren kan kreve innsyn i brenselregnskapene. Er utgiftene inkludert i husleien, skal leieboeren uansett kun betale avtalt leie.

## Depositum

§§  
3-5

>**Depositum er en** økonomisk sikkerhet som leieboeren gir utleieren, ved å sette et pengebeløp på en konto i leieboers navn som de ikke fritt kan disponere. Leieboeren skal få sine penger tilbake dersom han ikke misligholder leieavtalen. Depositumet skal stå på en depositumskonto i en bank eller annen godkjent finansinstitusjon. Det er ulovlig for utleieren å motta depositumet kontant eller å sette det på sin egen konto. Depositumet kan maksimalt tilsvare 6 måneders husleie sammen med eventuell garanti. Beløpet kan justeres i samsvar med økning i leien dersom dette er avtalt. Leieboeren kan når som helst kreve opptjente renter utbetalt.

>**Enkelte større aktører**, som studentsamskipnadene kan få dispensasjon fra departementet til å opprette en samlekonto hvor depositumet til sine leieboere settes inn.

>**Ved leieforholdets slutt** er hovedregelen at partene i fellesskap går i banken og fordeler depositumet slik de er enige om. Dersom partene ikke er enige finner vi regler for hvordan partene går frem.

>**Etter leieforholdets opphør** kan utleier kreve skyldig leie utbetalt av depositumskontoen. Dersom husleien betales til konto i samme bank som depositumskontoen er opprettet kan utleier uten leieboerens samtykke få utbetalt dokumentert skyldig leie. Utleier kan dokumentere dette ved at banken går gjennom kontoen som leien er betalt til og sammenlikner dette med beløp som skulle være betalt. Innsigelser fra leieboer om at noe leie er betalt kontant, eller noe leie er betalt via arbeid trenger derfor finansinstitusjonen å ta stilling til. Leieboer må derfor varsle banken om slike innsigelser, i motsatt fall vil banken kunne utbetale påstått skyldig leie uten at leieboer høres om dette.

Nytt for depositumsavtaler inngått etter 1. september 2009 er at banken uansett skal varsle leieboer før beløp fra depositumskontoen utbetales utleier. Da får leieboer 5 uker, fra den dato da varselet er sendt, til eventuelt å ta ut søksmål om leieboer

har innsigelser på at beløpet skal bli utbetalt utleier. Søksmål innebærer at klage må være sendt inn til Forliksråd/Husleietvistutvalg. Depositumskontoen vil i så fall forbli sperret for begge partene, inntil tvisten er avgjort. Om det ikke kan dokumenteres at leieboer har gått til søksmål vil finansinstitusjonen utbetale den skyldige leien til utleier uten leieboers samtykke.

>**Også leieboeren kan** kreve depositumet utbetalt etter leieforholdets slutt. I de tilfellene vil utleier få varsel av banken, og utleier må ta ut søksmål innen 1 måned (for depositumsavtaler inngått etter 1. september 2009 er fristen 5 uker) etter at varsel er sendt utleier for å unngå utbetaling. Inntil tvisten er avgjort vil kontoen bli sperret.

>**Finansinstitusjonen må utbetale** depositumet hvis den som krever utbetaling kan fremvise skriftlig samtykke fra den annen part, en dom eller annen endelig avgjørelse av kravet.

>**Kostnader ved opprettelsen** av depositumskontoen må dekkes av utleier. Forbudet mot å kreve leieboer for dette er inn tatt direkte i lovteksten fra 1. september 2009, men innebærer ingen endring av regelsettet.

## Garanti

>**Garanti er en** økonomisk sikkerhet, hvor en tredjeperson binder seg til å betale leieboerens forpliktelser om leieavtalen misligholdes. Garantien kan stilles av for eksempel en bank, et sosialkontor, en arbeidsgiver eller en bekjent. Garantien og depositumet må til sammen ikke tilsvare mer enn 6 måneders husleie. Garantien kan dekke alle typer krav som følger av leieavtalen, med mindre annet er avtalt.

## Deponering av leie

>**Å deponere betyr** å sette et beløp på en særskilt sperret konto. Hvis det oppstår uenighet om hva leieboeren skal betale, kan han deponere det omtvistede beløp i finansinstitusjon. Dette beløp skal stå på en sperret konto, og skal kun kunne disponeres av partene i fellesskap. Utleieren kan da ikke si opp eller heve leieavtalen på grunn av beløpet. Leieboeren kan ikke deponere leie han klart plikter å betale.

>**Leieboer må snarest** mulig gi utleieren melding om at deponering har skjedd, og grunnen til deponeringen. Videre må leieboer gi utleier en frist på 14 dager til å medvirke til opp-

§§  
3-6

§§  
3-8

rettelsen av deponeringskontoen. Denne medvirkningen fra utleier skal ikke tolkes som en aksept fra utleier om at leieboer har holdt tilbake leien.

>**Om beløpet ikke** blir deponert med utleiers manglende medvirkning som eneste årsak, vil beløpet regnes som deponert om leieboer setter pengene inn på en egen konto, adskilt fra leieboers øvrige midler. Leieboer må da kunne dokumentere at beløpet er satt til side med det formål å deponere omtvistet leie.

>**Utleieren kan ikke** få det deponerte beløpet utbetalt før han enten får leieboerens samtykke, eller reiser sak mot leieboeren og vinner frem. Hvis leieboeren taper saken, regnes beløpet som misligholdt selv om beløpet ble deponert. Utleier kan da kreve forsinkelsesrente av beløpet.

>**Dersom man ikke** lykkes å komme til en enighet om det deponerte beløp bør saken bringes inn for rettslig behandling, slik at man får løst det spørsmål som motiverer deponeringen.

## Ulovlig leie

§§

3-7 og 4-4

>**Har utleieren krevd** ulovlig leie, kan leieboeren kreve at utleieren tilbakebetaler det ulovlig oppkrevde beløpet. Dette gjelder både om det er en ulovlig tilleggsytelse og om det er en ulovlig leieøkning. Ved tilbakebetaling av ulovlig leie kan leieboer normalt kreve tillegg av forsinkelsesrente.

## Husleiereguleringsloven

>**Avviklingen av den** strenge husleiereguleringen begynte 1. januar 2000. Utleiere kan øke grunnleien med inntil 20 % per år, fram til hele reguleringen bortfaller 1. januar 2010. De årlige økningene har variert mellom 10-20 %. Når nivået for gjengs leie er nådd, kan leieboeren nekte å gå med på ytterligere leieøkninger, selv om gjengs leie nås før 2010. Leieforhold inngått etter 1. januar 2000 blir ikke strengt leieregulerte.

# Leieboerens bruk av husrommet

## Bruk

§§

5-1 og 5-3

> **Leieboeren har krav** på at husrommet kan brukes til det avtalte formålet i hele leieperioden. Utleieren har ikke rett til å gripe inn så lenge leieboeren bruker husrommet på avtalt måte og ikke utsetter det for større skaderisiko enn normalt.

> **Leieboeren skal behandle** husrommet aktsomt og forsvarlig. Han skal vise omsorg for utleierens eiendom ved å varsle om, hindre og begrense skader.

## Ro og orden

§§

5-2

> **Utleieren plikter i** leietiden å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

> **Leieboeren har plikt** til å respektere vanlige ordensregler og rimelige påbud. Et eksempel på en uvanlig og urimelig ordensregel, er regler for hvem leieboeren kan ha på besøk. Det er hensyn til gode boforhold for fellesskapet som må begrunne ordensreglene.

> **Leieboeren må opptre** hensynsfullt og ivareta vanlig ro og orden selv om det ikke er fastsatt ordensregler.

## Dyrehold

§§

5-2, annet ledd

> **Utleieren kan fastsette** forbud mot dyrehold. Leieboeren kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det. En slik grunn kan være at leieboeren har behov førerhund eller tjenestehund. Også sosiale forhold kan være en god grunn til å ha dyr.

> **Dyreholdet må ikke** være til ulempe for utleieren eller øvrige beboere. Ulempene kan bestå i støy, lukt, dyrehår, allergi eller redsel for dyret. Om leieboeren skal få ha dyr, beror på en interesseavveining. Jo større behovet for å holde dyr er, desto større ulemper må det kreves før dyreholdet kan nektes. Jo større ulempene av dyreholdet oppleves for de øvrige beboerne, desto mer tungtveiende grunner må leieboeren ha. Hvis ulempene for de øvrige beboerne er ubetydelige, for eksempel fordi det er snakk om å holde et innedyr som marsvin eller fugl, kan

utleieren ikke nekte leieboeren å ha slike selv om han ikke har spesielt god grunn for å ha dyret. Anskaffer leieboeren dyr uten utleierens godkjenning, er det mislighold dersom det viser seg at leieboeren ikke har rett til å ha dyret.

# Husstandsutvidelse og framleie

## Husstandsutvidelse

§§  
7-1

>**Når leieboeren deler** leiligheten med andre og har en viss grad av felles husholdning, er det husstandsfellesskap. Leieboeren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne, ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje, adoptivbarn og fosterbarn. Slektninger i rett oppadstigende linje er foreldre, besteforeldre og så videre, og slektninger i nedadstigende linje er barn, barnebarn og så videre. Barnas alder er uten betydning. Det kreves ikke at husstandsfellesskapet må være varig. Det er nok at partene har til hensikt å bli samboere. Leieboeren trenger ikke utleierens godkjenning, men bør likevel varsle utleieren om hvem han tar opp i husstanden.

>**Opptak av andre** personer enn de nevnte krever utleierens godkjenning, men han kan ikke nekte uten at forhold ved personen gir saklig grunn til det, eller husrommet blir klart overbefolket. Det skal mye til for at det foreligger saklig grunn. Økt slitasje, at personen er sosialklient eller av utenlandsk opprinnelse, er ikke saklig grunn. Hvis utleier har saklig grunn for ikke å gi godkjenning, kan han i stedet for å nekte, velge å stille vilkår for samtykket.

>**Fra 1. september** 2009 innføres også en rett for utleier til å nekte fremleie dersom dette klart vil resultere i at boligen blir overbefolket. Eksempler på momenter i vurderingen om leiligheten blir klart overbefolket er boligens størrelse, om det er snakk om voksne eller barn, helsemessige årsaker etc. Merk at dette ikke kan vektlegges ved opptak i husstanden av nærstående familie.

## Hovedregelen om framleie

§§  
7-2

>**Når leieboeren selv** leier ut hele eller deler av husrommet, er det framleie. Leieboeren må som hovedregel ha utleierens samtykke for å framutleie. I lovgivningen finner vi noen typer fremleiesituasjoner hvor utleier likevel har svært begrensede muligheter for å nekte. Disse blir behandlet nedenfor.



## Framleie av del av bolig

§§  
7-3

>**Leier av bolig**, som selv skal bo i boligen, kan framutleie en del av boligen med godkjenning av utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold ved framleieren gir saklig grunn til det eller husrommet blir klart overbefolket.

## Framleie ved midlertidig fravær

§§  
7-4

>**En leier av bolig** kan framutleie hele boligen ved midlertidig fravær på grunn av eget arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. En tungtveiende grunn kan være at leieboeren i en lengre periode må oppholde seg hos sin syke mor. Retten til framleie består så lenge grunnen er til stede, men samlet maksimalt i 2 år. Utleierens avslag på leieboerens søknad må i tilfelle være saklig begrunnet i forhold ved framleieren eller begrunnet i at leiligheten blir klart overbefolket.

>**Leieboeren må ha** til hensikt å ta boligen i bruk etter sitt midlertidige fravær.

## Framleie ved tidsbestemte leieavtaler

§§  
7-5

>**Er leieavtalen inngått** for en bestemt tid, kan leieboeren framutleie for resten av leietiden med godkjenning av utleieren. Regelen gjelder tidsbestemte leieavtaler med eller uten oppsigelsesadgang og gir mulighet til hel eller delvis framutleie.

>**Utleieren kan i** utgangspunktet bare gi avslag på leieboerens søknad dersom framleierens forhold gir saklig grunn til det eller om leieobjektet blir klart overbefolket. Framutleie kan imidlertid ikke tvinges igjennom selv om utleier avslår framutleie uten grunn. Leieboeren kan ikke reise sak om nektelsen, men kan si opp med lovens frist selv om oppsigelsesadgang ikke er avtalt.  
>**Har utleieren en** saklig grunn for å avslå leieboerens søknad, gis ikke leieboeren en slik ekstraordinær oppsigelsesrett.

## Godkjenning ved passivitet

>**Hvis utleieren ikke** skriftlig avslår leieboerens skriftlige søknad om framutleie innen én måned fra han mottok søknaden,

regnes søknaden for å være godkjent. Svarfristen løper bare dersom leieboeren har søkt skriftlig.

>**Dersom utleieren mener** at det finnes forhold ved framleieren som gir saklig grunn til avslag, må han skriftlig gi leieboeren begrunnelsen innen fristen.

# Vedlikehold og forbedringer

## Vedlikehold og utskiftning

>**Vedlikehold er å** opprettholde den avtalte standard. I det følgende gjennomgås hvilke vedlikeholdsoppgaver partene har etter loven. Merk at det er anledning til å fravike dette i avtale.

>**I mange av** standardkontraktene er det lagt opp til et omfattende vedlikeholdsansvar for leieboer, vesentlig mer enn det som er ansvarsfordelingen etter husleieloven.

>

**Dersom ikke annet** er avtalt, må utleieren foreta løpende indre og ytre vedlikehold som maling, reparasjon og utskiftning. Renhold og rydding av fellesarealer regnes også som vedlikehold. Hovedsaken er at leieboeren får det han har krav på etter avtalen.

>**Leieboeren plikter å** vedlikeholde dørlåser, kraner, toalett, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr. Det er utleieren som i tilfelle må skifte ut gjenstander, med mindre gjenstanden tilhører leieboeren. Utskiftning av mindre deler på en del ting, slik som pakninger og skruer, regnes som vedlikehold av tingen.

>**Etter 1. september** 2009 har leieboer også ansvar for funksjonskontroll av røykvarslings- og brannslukningsutstyr. Dette omfatter skifting av batterier til røykvarsler, sjekk av røykvarsler og visuell sjekk og kontroll med om brannslukningsapparat fungerer. Anskaffelse av slikt utstyr er fortsatt utleiers ansvar.

## Forandringer

>**Leieboeren må finne** seg i forandringer i husrommet. Leieboeren kan likevel nekte å godta at husrommets karakter forandres vesentlig, slik som når vinduer, dører eller vegger skal flyttes eller fjernes. Leieboeren trenger heller ikke å gå med på forandringer som medfører betydelig ulempe eller at forandringene gjør husrommet mindre egnet til det avtalte formål.

>**Om utleieren ønsker** å utføre forandringene til tross for at leieboeren rettmessig motsetter seg det, må han si opp leieboeren eller vente til leiekontrakten eventuelt løper ut av seg selv.

§§  
5-4

>**Leieboeren må ha** utleierens samtykke til å foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen. Utleieren kan gi avslag uten noen nærmere begrunnelse.

>**Utleieren må ha** saklig grunn for å nekte en leieboer å gjennomføre tiltak på eiendommen som leieboeren mener er nødvendige på grunn av sin egen eller husstandsmedlemmers funksjonshemming.

## Skader

### §§ 5-5

>**Utleieren er ansvarlig** for tilfeldige skader som oppstår, for eksempel ved innbrudd. Oppdager leieboeren en skade på husrommet som må utbedres med en gang, for eksempel fordi den medfører fare for brann eller lekkasjer, plikter han straks å sende melding om det til utleieren. Andre skader må leieboeren melde fra om innen rimelig tid.

>**Leieboeren må igangsette** rimelige tiltak for å forhindre økonomisk tap for utleieren, hvis det oppstår skader som må utbedres med en gang. Leieboeren har rett til full utgiftsdekning selv om han også har latt utføre arbeider som kunne vente til utleier selv kunne utføre dem, så lenge tiltakene var nødvendige og utgiftene forsvarlige. Leieboer kan også kreve en rimelig godtgjørelse av utleieren hvis han selv har utført arbeid. Leieboerens plikt til å sette i gang redningstiltak opphører når utleieren har fått melding om skaden og dermed selv har mulighet til å ivareta sine interesser og begrense sitt tap.

>**Utleieren kan holde** leieboeren ansvarlig for ikke å ha igangsatt tiltak hvis det er åpenbart at leieboeren burde ha gjort dette. Leieboeren har ikke rett til å få dekket sine omkostninger dersom skaden skyldes han selv eller noen han er ansvarlig for.

## Utleierens adgang til husrommet

### §§ 5-6

>**Leieboeren har plikt** til å gi utleieren adgang til husrommet. Utleieren har rett til å komme inn til leieboeren for å se om hans bruk er i samsvar med leieavtalen, for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade.

>**Leieboeren skal ha** melding i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider. Tilsyn skal som hovedregel varsles cirka én uke i forveien. Vedlikeholdsarbeider, som vil foregå over en periode, bør varsles lengre tid i forveien. Ved forandringer i

husrommet skal leieboeren uansett ha melding 3 måneder før arbeidene påbegynnes.

>**Har leieboeren fått** en rimelig mulighet til å innrette seg, kan det være mislighold av leieavtalen å nekte utleier adgang til husrommet.

>**Leieboeren kan kreve** at arbeidene utføres med vanlig faglig framdrift og uten unødig avbrudd eller ulempe. Utleieren og leieboeren bør forsøke å finne et tidspunkt som i størst mulig grad passer begge, og ta hensyn til begge parter.

>**Utleieren kan kreve** å komme inn til leieboeren uten å varsle på forhånd, når det er nødvendig å gjøre noe straks for å unngå skade eller tap. Utleieren kan gjøre seg skyldig i straffbart forhold dersom han ellers tar seg inn i boligen uten leieboerens tillatelse. Ved utleierens misbruk av nøkkel kan leieboeren skifte lås for utleiers regning.

# Beboerrepresentasjon

>**I hus der** utleieren har utleid flere enn fire boliger, kan leieboerne velge en tillitsvalgt til å representere dem overfor utleieren. Den tillitsvalgte skal minst én gang årlig innkalle alle leieboerne, herunder framleierne, til møte. Vedtak skjer med vanlig flertall blant de fremmøtte. Hver bolig har én stemme. Framleieren har ikke stemmerett, men han har rett til å uttale seg.

>**Den tillitsvalgte skal** ivareta leieboernes interesser overfor utleieren, og kan kreve å få drøfte med utleieren alle spørsmål av betydning for leieboerne i huset. Utleieren har ikke plikt til å ta hensyn til leieboernes meninger. Utleieren plikter å underrette den tillitsvalgte om større vedlikeholdsarbeider og andre tiltak som i vesentlig grad berører leieboerne.

# Overføring av leieavtalen

## Hovedregelen

§§  
8-1

> **Leieboeren kan ikke** overføre leieavtalen til andre, med mindre han får tillatelse fra utleieren eller loven gir ham rett til det. Loven har regler om overføring når leieboeren dør, ved samlivsbrudd, separasjon, skilsmisse og opphør av husstandsfellesskap. Utenom de lovbestemte tilfellene, kan utleieren uten grunn nekte leieboeren å overføre leieavtalen.

## Leieboerens død

§§  
8-2

> **Bare personer som** bodde sammen med avdøde ved dødsfallet, har rett til å tre inn i leieforholdet.

> **Gjenlevende ektefelle eller** registrert partner har alltid rett til å tre inn i leieforholdet, uten krav til forutgående felles botid.

> **Leieboerens barn, adoptivbarn, barnebarn og oldebarn** har rett til å tre inn i avdøde leieboers leieforhold dersom de bodde sammen med avdøde de siste 6 måneder før dødsfallet.

> **Samboere, fosterbarn og** andre personer vil ha rett til å tre inn i leieforholdet dersom de oppfyller vilkårene i husstandsfellesskapsloven om å være over 18 år og har bodd sammen med avdøde de siste 2 år før dødsfallet. Det stilles ikke krav om minste botid hvis husstandsmedlemmer har hatt, har eller venter barn med avdøde.

> **Gjenlevende ektefelle har** fortrinnsrett til å tre inn i leieforholdet hvis flere har rett til å tre inn.

> **Hvis utleieren eller** dødsboet sier opp leieforholdet, må de som ønsker å benytte retten til å tre inn, sende skriftlig melding om det til utleieren senest én måned fra de mottok skriftlig melding fra utleieren om oppsigelsen eller fra utleieren mottok dødsboets oppsigelse.

## Samlivsbrudd, separasjon, skilsmisse og opphør av husstandsfellesskap

§§  
8-3

> **Hvis leieboeren flytter**, har ektefelle eller registrert partner som bodde sammen med leieboeren, rett til å tre inn i leieforholdet. Utleieren må respektere ordning av bruksretten som er fastsatt av fylkesmannen, en domstol eller ved avtale mellom

ektefellene. Andre husstandsmedlemmer har rett til å tre inn dersom de oppfyller vilkårene i husstandsfellesskapsloven om å være over 18 år, og har bodd sammen med fraflyttede leieboer de siste to år før fraflyttingen.

>**Kravet til botid** gjelder ikke dersom leieboeren og husstandsmedlemmet har hatt, har eller venter barn sammen.

## Eierskifte

>**Selv om eiendommen** får ny eier, gjelder leieavtalen som før. Leieboeren kan holde tidligere eier ansvarlig for riktig oppfyllelse av forpliktelsene etter leieavtalen. Kravet må fremsettes innen seks måneder etter eierskiftet.



§§

8-6



# Opphør av leieavtaler

## Tidsbestemte leieavtaler – leieboer som ønsker å flytte før kontrakten har utløpt

§§

9-2 jf 10-3

>**Tidsbestemte leieavtaler kan** ikke sies opp hvis det ikke er avtalt. For avtaler inngått etter 1. september 2009 vil imidlertid utleier ha plikt til å skriftlig opplyse om at leieboer ikke kan si opp. Dersom dette ikke er gjort vil leieboeren likevel ha rett til å si opp leieforholdet i kontraktsperioden med oppsigelsestid i henhold til husleieloven.

>**Hvis leieboeren innenfor** en tidsbestemt periode har oppsigelsesrett kan man fraflytte leieobjektet med de frister som gjelder i kontrakten eller husleieloven. Det er ingen formkrav til leieboers oppsigelse, men det anbefales at dette gjøres skriftlig.

>**Dersom leieboeren ikke** har oppsigelsesrett innebærer dette at leieboeren har forpliktet seg til å betale den avtalte leie i hele leieperioden. Om leieboeren flytter før leietiden har utløpt kan utleieren, i tillegg til tapte leieinntekter, holde leieboeren ansvarlig for utgifter han pådrar seg som følge av at leieboeren flytter før kontraktstiden er slutt.

>**Leieboeren blir fri** sin plikt til å betale husleie fra det tidspunkt utleieren får leid ut husrommet på ny til samme pris. Utleier er forpliktet til å forsøke å finne nye leieboere, men det anbefales at også leieboer selv prøver på dette. Hvis utleieren somler eller tar i bruk leiligheten selv, blir leieboeren fri sin betalingsplikt fra det tidspunkt utleieren burde leid ut husrommet på ny. Tar utleieren husrommet i bruk selv, blir også leieboeren fri sin betalingsplikt fra dette tidspunktet.

## Tidsbestemte leieavtaler - leieboeren ønsker å bli boende ved utløpet av kontrakten

§§

9-2

>**Dersom leieboeren har** en leieavtale som utløper av seg selv, plikter han uoppfordret å levere tilbake husrommet når leieavtalen utløper. Det er avtalebrudd av leieboeren å bli boende, og utleieren kan få leieboeren kastet ut og kreve at leieboeren erstatter det økonomiske tapet som avtalebruddet medfører i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2. Utleier kan på sin side heller ikke kreve at leieforholdet fortsetter.

>**Leieboeren kan avtale** med utleieren at leieavtalen skal forlenges. Leieavtalen går ellers over til å løpe på ubestemt tid hvis

utleieren ikke sender leieboeren en skriftlig flytteoppfordring innen tre måneder etter leieavtalen løp ut.

>**Dersom leieboeren lovlig** skal kunne bo videre etter utløpet av kontraktens sluttdato, må han enten kunne dokumentere at det foreligger en avtale om dette, eller påvise at utleier har tilbudt en kortere kontrakt enn det som er lovlig. I sistnevnte tilfelle vil leieavtalen likevel anses som tidsubestemt.

## Opphør av kontrakt ved oppsigelse - oppsigelsesfrister

>**Leieboeren og utleieren** kan avtale den oppsigelsesfrist de ønsker. Det kan også avtales at bare den ene parten skal kunne si opp. Er oppsigelsesfristens lengde ikke avtalt, gjelder lovens frist på 3 måneder. Fristen begynner å løpe når oppsigelsen kommer fram. Fristen regnes fra utløpet av en kalendermåned, og oppsigelsen ender alltid på den siste dagen i måneden. Hvis oppsigelsesfristen begynner å løpe 12. juni, løper ikke fristen ut 12. september, men den 31. september.

>**Ved leie av** enkelt beboelsesrom der leieboeren har tilgang til en annens bolig og ved leie av garasjer og boder, er oppsigelsesfristen én måned. Denne fristen løper fra dato til dato.

## Opphør av kontrakt ved oppsigelse - oppsigelse fra leieboeren

>**Leieboeren kan si** opp muntlig og trenger ikke begrunne sin oppsigelse. Det anbefales imidlertid at også leieboer gir sin oppsigelse skriftlig, og tar vare på gjenparten, av bevismessige årsaker.

## Opphør av kontrakt ved oppsigelse - oppsigelse fra utleieren

>**Om utleier ønsker** å si opp leieboeren sin er det en rekke krav til oppsigelsen.

- *Oppsigelsen skal være skriftlig.*
- *Oppsigelsen skal begrunnes.*

§§  
9-6

§§  
9-7

- *Oppsigelsen skal opplyse om at leieboeren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt.*
- *Oppsigelsen skal opplyse om at dersom leieboeren ikke protesterer innen fristen, taper han sin rett til å bestride oppsigelsen, og at utleieren i så fall kan begjære utkastelse etter tvangsfullbyrdelsesloven om leieboeren ikke flytter ut i henhold til oppsigelsen.*

>**Har utleieren godkjent** en framleier, plikter han å sende framleieren kopi av oppsigelsen. I tillegg til de vanlige påbudte opplysninger må oppsigelsen informere om at framleieren kan protestere mot oppsigelsen innen én måned etter at hovedleieren mottok den.

>**En oppsigelse som** ikke fyller formkravene, er ugyldig og uten virkning. Har leieboeren flyttet i henhold til oppsigelsen, anses den imidlertid som godtatt.

## **Ophør av kontrakt ved oppsigelse - tilfeller hvor leieboeren ikke har oppsigelsesvern**



### **§§**

#### **9-7, siste ledd og 11-4**

>**I noen tilfeller** har ikke leieboeren oppsigelsesvern. Dette innebærer at leieboeren ikke kan protestere på oppsigelsen. Oppsigelsen må imidlertid fortsatt være skriftlig. Leieboeren har ikke oppsigelsesvern i følgende tilfeller:

- *ved leie av enkelt beboelsesrom der leieboeren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig*
- *ved selvstendig leie av garasje eller bod,*
- *leie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig når leieboeren senest samtidig med avtaleinngåelsen har fått skriftlig opplyst at han leier utleiernes egen bolig og at dette gir henne færre rettigheter enn etter loven.*

>**Videre er det** noen mer spesielle boligleieforhold med stat og kommune hvor leier er fratatt protestretten. Disse behandles særskilt i kapittelet ”Særregler for visse boligleieforhold under avsnittet ”bolig for vanskeligstilte”

## Opphør av kontrakt ved oppsigelse - leieboerens protest mot oppsigelsen

§§

9-8

> **Vil leieboeren protestere** mot oppsigelsen, må han sende skriftlig protest til utleieren innen 1 måned etter at han mottok den. Oppsigelsen faller deretter bort dersom utleieren ikke reiser søksmål mot leieboeren innen 3 måneder etter at leieboerens protestfrist løp ut.

> **Har hovedleieren en** framleier, plikter han å bruke sin mulighet til å protestere på utleierens oppsigelse, med mindre han gir framleieren melding om oppsigelsen senest 15 dager før protestfristen løper ut. Framleieren må i tilfelle protestere skriftlig til utleieren innen 1 måned etter at hovedleieren mottok oppsigelsen. Hvis framleieren protesterer, må utleieren reise sak både mot framleieren og hovedleieren, selv om hovedleieren ikke har protestert.

## Opphør av kontrakt ved oppsigelse - tilsidesettelse av oppsigelse

§§

9-8

> **Om utleieren reiser** sak, skal retten vurdere om oppsigelsen er saklig og rimelig. Retten skal sette oppsigelsen til side om den mangler saklig grunn eller virker urimelig.

> **Det skal lite** til for at det foreligger saklig grunn. Saklig grunn kan være at leieboeren har misligholdt leieavtalen, at utleieren vil bruke boligen selv eller at han vil pusse den opp. Rimelighetsvurderingen er derfor viktigst. Når retten vurderer om en oppsigelse virker urimelig, veier den utleierens og leieboerens argumenter mot hverandre, for etter fritt skjønn å komme frem til en avgjørelse om hvem som har størst interesse i og behov for husrommet og derfor bør få rett.

> **Mener retten at** leieboeren har misligholdt leieavtalen vesentlig, skal den ikke sette oppsigelsen til side.

## Opphør av kontrakt ved oppsigelse - oppsigelse av leieavtalen ved leieboerens død

§§

9-10

> **Hvis leieboeren dør** før leieforholdet er slutt, har både utleieren og dødsboet rett til å si opp leieavtalen med lovens oppsigelsesfrist, selv om avtalen er inngått for lengre tid eller med lengre oppsigelsesfrist.

>**Utleieren kan ikke** si opp leieavtalen på grunn av dødsfallet hvis leieboeren hadde rett til å overføre bruksretten. Dødsboet kan si opp leieforholdet selv om leieboeren kunne overføre bruksretten. Oppsigelsen må i tilfelle skje skriftlig innen tre måneder regnet fra dødsfallet.

## Heving

§§  
9-9

>**Om leieboeren vesentlig** misligholder avtalen kan utleier heve leieavtalen. Dette innebærer at leieavtalen opphører med umiddelbar virkning. Utleier kan da kreve erstatning av leieboeren for utlegg han har hatt, for tapte leieinntekter osv.

>**Hevingserklæringen må være** skriftlig og begrunne hvorfor leieforholdet heves. Hevingsgrunn kan eksempelvis være vesentlig mislighold av betalingsplikten eller vedlikeholdsplikten, at leieboeren urettmessig har overlatt bruksretten til noen andre eller at leieboeren opptrer på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleier eller andre beboere.

# Utkastelse

>**I enkelte tilfeller** kan en utleier kaste ut leieboeren ved hjelp av namsmyndighetene. Utleieren kan ikke kaste ut leieboeren på egenhånd. Dette vil i så fall være ulovlig selvtekt, noe som er straffbart. Om en utleier stenger leieboeren sin ute fra husrommet kan leieboeren kunne få namsmyndighetens hjelp til å komme inn i husrommet igjen.

>**Før en utleier** kan gå til namsmyndighetene må han sende et varsel til leieboeren. Varselet skal opplyse om hvorfor utleier vil kaste ut leieboeren, og samtidig opplyse om at utleier vil begjære tvangsfravikelse innen 14 dager om leieboer ikke eksempelvis betaler den skyldige leien, eller flytter ut i henhold til en utløpt leiekontrakt. Denne fristen innebærer selvfølgelig at en leieboer også har tid til å komme med innsigelser til utleier – dvs fortelle utleieren hvorfor han mener utleier ikke har grunnlag for å kaste han ut.

>**Om leieboeren ikke** kommer med noen innsigelser, eller utleieren uansett vil gå videre med fravikelsen, kan utleier begjære tvangsfravikelse hos namsmyndighetene 14 dager etter at varsel er sendt. Leieboer vil da få nok et varsel fra namsmyndighetene med en to ukers frist til å komme med innsigelser/merknader. Om namsmyndighetene finner at utleier har rett til å få fjernet leieboeren fra husrommet vil de sette en dato ca 2 uker etter at frist til å komme med merknader er gått ut.

## Fravikelse grunnet betalingsmislighold

>**Hvis det fremgår** av leieavtalen at leieboeren ved betalingsmislighold kan kastes ut uten søksmål og dom, betyr det at utleieren kan få leieboeren utkastet selv om misligholdet gjelder et lite beløp. Leieboeren kan unngå utkastelse ved å betale skyldig leie og omkostninger.

>**En mulig innsigelse** leieboer kan ha i en slik sak er eksempelvis at påstått skyldig leie er holdt tilbake grunnet mangler i leieforholdet eller at utleier tidligere har oppkrevd ulovlige pengeytelser som nå kreves tilbakebetalt.

## Fravikelse grunnet tidsbestemt leieforhold som har løpt ut på tid

>**Om en leieavtale** har løpt ut i henhold til kontrakten, og leieboeren likevel ikke flytter kan utleier begjære tvangsfravikelse for å kaste ut leieboeren. Om leieboeren ikke flytter i henhold til utleiers varsel før utleier begjærer tvangsfravikelse hos namsmyndighetene vil leieboer også bli ansvarlig for utleiers omkostninger ved å ta saken til namsmyndighetene.

>**En mulig innsigelse** leieboer kan ha i en slik sak er at kontrakten har gått over til å bli tidsbestemt, eksempelvis fordi leiekontrakten ikke oppfyller lovens minstetid på tre år.

## Fravikelse grunnet oppsigelse

>**Om utleier har** sagt opp leieboeren, og leieboeren ikke har protestert på oppsigelsen innen protestfristen, eller utleier har vunnet en oppsigelsessak i retten, og leieboer ikke flytter i henhold til denne oppsigelsen kan utleier begjære tvangsfravikelse.

>**En mulig innsigelse** for leieboer i en slik sak er at oppsigelsen som er gitt ikke er gyldig, eller at leieboer faktisk har protestert på oppsigelsen, men at utleier ikke har gått til søksmål for å prøve oppsigelsen.

## Fravikelse grunnet heving av leieforholdet

>**Om leieboer er** skyld i vesentlig mislighold, og utleier har hevet kan utleier begjære tvangsfravikelse på grunnlag av dette om leieboer ikke flytter i henhold til utleiers hevingserklæring. Om leieboer skal bli kastet ut på dette grunnlag må det være "åpenbart" at han er i vesentlig mislighold.

>**Om en leieboer** er uenig i at han åpenbart har vesentlig misligholdt leiekontrakten kan han komme med innsigelser begrunnet i hvorfor han er uenig.

## Fravikelse grunnet i at leieboer åpenbart ikke har rett til å besitte leieobjektet

>**Om utleier mener** at vedkommende i hans leilighet ikke har rett til å bo der i det hele tatt kan han begjære tvangsfravikelse

med den begrunnelse at leieboer åpenbart ikke har rett til å besitte leieobjektet. Typisk eksempel på dette er okkupasjon.  
>**Om leieboer vil** komme med innsigelser til dette må han sannsynliggjøre at det faktisk foreligger en leieavtale.

## **Varsel til sosialtjenesten i forbindelse med begjæring om utkastelse**

### §§ 9-11

>**I en del** tilfeller kan utleier sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen dersom det foreligger mislighold som danner grunnlag for å begjære utkastelse i henhold til tvangsfullbyrdsloven.

>**For at sosialtjenesten** skal ha mulighet til å iverksette tiltak for å unngå utkastelse bør ikke begjæring om utkastelse sendes til namsmyndigheten før 2 uker etter at varsel som nevnt er sendt. Varsling kan foretas i de tilfeller det er grunn til å tro at leier ikke selv kan ordne opp, og dette beror på en konkret vurdering av det enkelte tilfelle.

>**Leieboer som ikke** ønsker at sosialtjenesten skal kunne involveres kan imidlertid gi skriftlig beskjed til utleier hvor man reserverer seg mot at utleier kan sende varsel til sosialtjenesten.

>**Dersom varsel sendes** skal utleier samtidig sende kopi eller annen beskjed til leieboer om innholdet i meldingen slik at leietaker er klar over at sosialtjenesten informeres om forholdet.



# Tilbakelevering av husrommet

## Visning før flytting

§§  
10-1

>**I tiden før** fraflytting plikter leieboeren i rimelig utstrekning å gi leiesøkende adgang til å se på husrommet. Det er vanskelig å si noe konkret om hva rimelig utstrekning vil innebære, men her må det tas hensyn til leieboers rett til privatliv også i denne perioden av leieforholdet.

>**Leieboer plikter bare** å medvirke til visninger dersom leieavtalen snart løper ut, i oppsigelsestiden eller eventuelt mot slutten av oppsigelsestiden dersom den er lang. Dersom leieboeren har mottatt en oppsigelse som han har protestert på plikter han ikke å medvirke til visninger før oppsigelsessaken er avgjort.

## Tilbakelevering

§§  
10-2

>**Leieboeren plikter å** overlevere husrommet til utleieren den dag leieforholdet opphører. Overlevering anses skjedd når utleieren har fått nøkler og adkomst til husrommet, med mindre annet er avtalt. Forlater leieboeren husrommet slik at det klart må anses fraflyttet, kan utleieren umiddelbart ta det i bruk.

>**Er ikke annet** avtalt, skal husrommet være rent, ryddig og i samme stand som ved overtakelsen bortsett fra forringelse som skyldes alminnelig slit og elde og de mangler utleieren selv plikter å utbedre.

>**Utleieren kan ikke** uten særlig avtale kreve at husrommet eller tilbehøret er i bedre stand enn ved overleveringen.

## Utleierens reklamasjon

§§  
10-3

>**Utleieren må reklamere** til leieboeren innen rimelig tid etter overleveringen, dersom han vil gjøre leieboeren ansvarlig for mangler. Ellers anses utleieren for å ha godtatt manglene. Rimelig tid anses for å være ca 14 dager, men dette er ingen absolutt frist og kan variere fra mangel til mangel.

## Etterlatt løsøre

§§  
10-4

>**Hvis leieboeren har** etterlatt ting i husrommet, skal utleieren på en forsvarlig måte ta vare på tingene for leieboerens regning. Skrot kan kastes straks. Utleieren skal skriftlig oppfordre leieboeren til å hente tingene og kan kreve en rimelig godtgjørelse av leieboeren for eventuelt arbeid. Han kan holde tingene tilbake inntil leieboeren betaler kostnadene eller stiller betryggende sikkerhet (garanti) for at han vil betale.

>**Dersom kostnadene eller** ulempene med oppbevaringen blir urimelige eller leieboeren venter urimelig lenge med å hente tingene eller betale kostnadene, kan utleieren selge tingene for leieboerens regning for å dekke sitt krav. Hvis salgsinntektene ikke vil kunne dekke salgskostnadene, kan utleieren gjøre hva han vil med tingene.

## Vederlag for forbedringer

§§  
10-5

>**I enkelte tilfeller** kan en leieboer kreve kompensasjon for forbedringer som han har gjort i husrommet. Dette forutsetter for det første at leieboeren har fått utleierens samtykke til å foreta forbedringer. For det andre er det et krav om at forbedringene som er gjort er vesentlige.

>**Vederlaget skal fastsettes** på grunnlag av økningen husrommet har fått, eksempelvis økt leieverdi eller salgsverdi. Leieboeren kan med andre ord ikke kreve erstattet sine direkte utlegg ved arbeidene med mindre dette er avtalt med utleier.

>**Blir leieboeren og** utleieren ikke enige om vederlagets størrelse, kan hver av dem kreve spørsmålet avgjort av en takstnemnd.

>**Hvis leieboeren har** tapt en oppsigelsessak mot utleieren, kan retten fastsette vederlag for leieboerens forbedringer.

## Praktiske råd ved tilbakeleveringen

>**Leieboeren bør sørge** for at han har utført det vedlikehold han plikter på en forsvarlig måte, og at han har utbedret skader som han har forårsaket. Dette vil oftest bli billigere enn om utleieren selv må utbedre, og krever erstattet sine utgifter til materialer og lønn.

>**Det er vanlig** at leieboeren og utleieren møtes i husrommet, slik at tilstanden kan kontrolleres og nøklene leveres. Leieboeren bør få utleieren til å skrive under på at han har fått alle nøklene,

at han er fornøyd med vaskearbeidet, at han ikke ser noen skader, eventuelt hvilke mangler de blir enige om at leieboeren skal utbedre eller erstatte, og at han gir sitt samtykke til at banken utbetaler depositumet til leieboeren.

# Særregler for visse boligleieforhold

## Felles vilkår

> **Husleieloven har særregler** som innebærer at visse boligleieforhold gir leieboeren færre rettigheter enn han har etter loven. Særreglene gjelder ved utleie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte, eller når utleier leier ut sin egen bolig ved midlertidig fravær.

> **Reglene gjelder bare** dersom leieboeren senest samtidig med avtaleinngåelsen skriftlig har fått opplyst at det dreier seg om et leieforhold som nevnt, og at det gir leieboeren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Muntlig opplysning er ikke tilstrekkelig. Det er ikke nødvendig å opplyse leieboeren om hvilke rettigheter hun går glipp av. Har leieboeren ikke fått slik skriftlig opplysning senest samtidig med avtaleinngåelsen, gjelder husleielovens vanlige regler.

## Utleie av egen bolig

> **Med egen bolig** menes husrom som utleieren selv benytter som fast bolig. Det er uten betydning om utleieren eier eller leier boligen. Særreglene gjelder hvis utleieren har et midlertidig fravær på inntil fem år fra boligen. Har utleierens fravær vart i mer enn fem år, uten at utleieren har sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieboeren til å flytte, begynner husleielovens vanlige regler å gjelde.

> **Utleier kan etter** denne særregelen nekte fremleie uten saklig grunn. Oppsigelse fra utleieren kan skje muntlig uten noen saklig grunn. Leieboeren kan heller ikke protestere mot oppsigelsen. Gjelder leieavtalen på ubestemt tid, har leieboeren likevel alltid krav på varsel om flytting den avtalte oppsigelsesfristen, eller lovens frist dersom oppsigelsesfristens lengde ikke er avtalt.

## Tjenestebolig

> **Tjenestebolig er en** bolig som leieboeren leier i kraft av å være arbeidstaker hos utleieren.

§§  
11-4

§§  
11-3

>**Ved leieforhold av** tjenestebolig kan personer som bodde sammen med leieboeren i tiden før han dør, ikke benytte seg av husleielovens regler om rett til å tre inn i leieavtalen. Husstandsmedlemmet har likevel krav på varsel om fraflytting med den avtalte oppsigelsesfristen. Er oppsigelsesfristens lengde ikke avtalt, brukes lovens oppsigelsesfrist.

>**Flytter den ansatte** leieboeren, kan husstandsmedlemmet overta boligen dersom lovens vilkår er oppfylt, men husstandsmedlemmet har da et svakt oppsigelsesvern.

>**Skal leieboeren slutte** i jobben eller bli forflyttet, kan en oppsigelse bare settes til side av retten hvis særlige grunner gjør det rimelig.

>**Har leieren plikt** til å bo i husrommet og plikten er nødvendig for utføringen av arbeidet, har leieboeren enda svakere rettigheter. Utleieren kan da uten saklig grunn nekte framleie av boligen ved midlertidig fravær. Leieboerens husstandsmedlemmer har heller ikke rett til å overta leieavtalen dersom leieboeren flytter. Leieboeren har videre ikke rett til å heve leieavtalen ved forsinkelse. Og til sist vil leieavtalen falle bort uten oppsigelse dersom leieboeren slutter i arbeidet eller blir forflyttet.

## Boliger for vanskeligstilte

### §§ 11-1

>**For avtaler inngått** etter 1. september 2009 er nå utleie fra det offentlige til personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter og personer med spesielle boligbehov av varig karakter, slått sammen i én bestemmelse. Denne behandles i det følgende.

>**Det offentlig kan** ved utleie av egne boliger til personer som anses vanskeligstilte på boligmarkedet, leie ut på spesielle vilkår. Det åpnes blant annet for særlige avtaler om retten til å foreta opptak i husstanden, retten til å fremleie. Videre kan hovedregelen om at en tidsbestemt leieavtale skal vare i minst 3 år, under visse omstendigheter fravikes.

>**Også private boliger** kan leies ut på denne måten, men da må det skje ved klausuleringsvedtak fra stat, kommune eller fylkeskommune.

>**Med vanskeligstilte på** boligmarkedet menes personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

## Opptak i husstanden og fremleie

>**Det kan avtales** at opptak av nær familie bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det.

>**Opptak i husstanden** av andre personer kan bare nektes dersom husrommet klart blir overbefolket, eller dersom det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller forhold knyttet til boligens utforming eller formål.

>**Fremleie ved midlertidig** fravær kan nektes dersom utleieren tilbyr seg å disponere boligen under leieboerens fravær, og leieboeren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

## Retten til å tilby korttidskontrakt

>**Det gjøres videre** unntak fra reglene om at tidsbestemte kontrakter skal være på minimum tre år. Dette forutsetter at utleier har en legitim grunn for dette. Det må være en grunn utover at man faller inn under definisjonen av ”vanskeligstilt”. Loven angir som krav at det i tillegg foreligger særlige grunner.

>**Utleier har med** mindre tungtveiende kun lov å tilby én korttidskontrakt.

>**Gjelder leieavtalen på** ubestemt tid, har leieboeren likevel alltid krav på varsel med lovens oppsigelsesfrist. Ved utleie av elev- og studentboliger kan det avtales at rentene av depositumet skal tilfalle utleieren.

>**Det er ikke** unntak fra reglene om at depositumet må plasseres på særskilt depositumskonto.

# Twister

## Krav og renter

>**Den som krever** noe, bør gi den part kravet rettes mot skriftlig beskjed om hva han krever og grunnlaget for kravet. Om det dreier seg om et pengekrav bør kravets størrelse dokumenteres. Det bør opplyses hvilket kontonummer beløpet kan settes inn på, og en frist for betaling.

>**Om det er** aktuelt å gå til søksmål for å få en oppfyllelse av sitt krav bør motpart varsles om dette, og i tillegg til krav og grunnlag bør motparten oppfordres til å ta stilling til kravet innen en gitt frist, og samtidig gi beskjed om at man etter denne fristen vil ta ut søksmål.

>**Renter på pengekrav** kan kreves fra første dag etter forfall. Er det ikke fastsatt forfallsdato, kan renter kreves fra første måned etter at kravet ble fremsatt. Gjelder kravet ulovlig oppkrevd leie, kan renter kreves fra den dag den ulovlige leien ble betalt.

>**Forsinkelsesrenten er per** januar 2009 på 10 %. Det kan ikke avtales høyere forsinkelsesrente i forbrukerforhold.

## Tvangsgjennomføring av krav

>**Den som ikke** vil gå med på kravet, kan avvise det. Den som krever noe, kan ikke tvinge igjennom kravet uten et tvangsgrunnlag (f eks en dom) som viser at kravet er rettmessig. Dommen kan brukes som grunnlag for å få namsmannens hjelp til å tvinge igjennom det man krever.

## Avtale/forlik

>**Det er alltid** en risiko for å tape en sak. Det gjelder for begge parter, både den som reiser sak og den som ufrivillig blir trukket for retten. Risikoen for tap kan unngås hvis partene blir enige om en løsning før dom er blitt avsagt. Det kalles forlik.

## Domstolene

>**De fleste saker** behandles først i forliksrådet eller Husleietvistutvalget. I Oslo og Akershus er Husleietvistutvalget obligatorisk

førsteinstans, om saken ikke er av en slik art at det kan bringes rett inn til tingretten som er domstolen over forliksrådet og Husleietvistutvalget.

>**I både forliksrådet** og Husleietvistutvalget megles det mellom partene, men de kan også avsi bindende avgjørelser som kan brukes som tvangsgrunnlag. Også i tingretten innledes som regel behandlingen med mekling.

>**Behandlingen skal være** rask, enkel og billig. Den som krever noe, må i tilfelle sende en klage, og betale et gebyr for å få klagen behandlet. Det er ofte ikke nødvendig å bruke advokat. Den som reiser sak eller som blir stevnet for tingretten, bør vurdere å engasjere en advokat.

>**Den som har** tapt en sak, har mulighet til å anke saken. Det betyr å klage, og be om ny behandling for en høyere domstol. Hvis den som har tapt saken ikke anker innen de frister som gjelder, må han rette seg etter dommen fordi den blir bindende. Det er lurt å være rask, for å være sikker på at fristen ikke løper ut.

## Hva kan den som blir saksøkt gjøre?

>**Både Forliksrådet og** Husleietvistutvalget varsler innklagede skriftlig om at han er klaget inn for forliksrådet. Innklagede må svare skriftlig på klagen innen fristen og møte opp til det fastsatte tidspunkt.

>**Forliksrådet kan avsi** fraværdom, noe som innebærer at innklagede taper automatisk

## Omkostninger

>**Det er vanlig** at den som taper, betaler alle omkostningene ved saken. Det må imidlertid fremsettes krav om det. Forlikes saken, betaler vanligvis partene bare sine egne utgifter.

>**De fleste innboforsikringer** dekker utgifter til egen advokat i saker vedrørende boligen. Egenandelen er som regel kr 3 000-4 000 samt 20 % av de totale omkostninger.

>**For å ha** rett til fri retts hjelp fra staten, må inntekten og formuen ikke overstige visse grenser (pr juni 2009 kr 246.000,- for enslige og kr 369.000,- for par), og saken må i tillegg være prioritert. Saker hvor leieboeren står i fare for å miste boligen sin, er prioritert.



>**Ofte må man** betale en egenandel også i saker hvor man får fri rettshjelp. Per juni 2009 må man betale egenandel om man tjener over kr 100 000,-

>**Alle advokater kan** søke fylkesmannen om fri rettshjelp.

## Hva skjer i en rettssal?

>**Om man har** en sak for Husleietvistutvalget eller forliksrådet blir man innkalt til et møte. Der samles partene og det blir forsøkt meglet frem et forlik. Om man ikke lykkes med dette vil Husleietvistutvalget/forliksrådet i etterkant ta en avgjørelse i saken på bakgrunn av det skriftlige i saken.

>**Om man har** en sak for tingretten er det imidlertid et muntlighetsprinsipp som rå. Dette innebærer at man blir kalt inn til det som kalles en hovedforhandling. Dette er en ordinær rettssak, med strengere rammer enn et møte i Husleietvistutvalget/forliksrådet. Det er bestemte tidspunkter de ulike aktører får snakke på, og her er det også vanlig at man har med en advokat som taler ens sak. Advokatene har på seg sorte kapper. Det har også dommeren i saken. Partene i saken må også avgi hver sin partsforklaring. Dette innebærer at man selv får si sin versjon av saken, og dommeren og motparten får anledning til å stille spørsmål. Dommeren vil avgjøre saken på bakgrunn av det som kommer frem i denne hovedforhandlingen, dvs partsforklaringen, de øvrige vitneforklaringer som har vært og de bevis partene ellers påberoper seg.

# Noen praktiske råd

## Inngåelse av nytt leieforhold

>**Du bør lese** leieavtalen godt for å klarlegge dine rettigheter og plikter. Husrommet bør undersøkes nøye, for å finne eventuelle feil og mangler. Ved eventuelle mangler, må du reklamere snarest mulig slik at reklamasjonsfristen ikke går ut. Du må reklamere skriftlig og kreve at utleieren retter forholdet.

## Under leieforholdet

>**Oppstår det mangler** mens leieforholdet løper, må du reklamere til utleier raskest mulig og kreve manglene rettet. Hvis det oppstår skader som må repareres straks, må du varsle utleier umiddelbart og om nødvendig reparere skaden selv og kreve at utleieren betaler. Du kan holdes erstatningsansvarlig hvis du ikke forsøker å forhindre at oppståtte skader blir større.

## Opphør av leieforholdet

>**Mottar du oppsigelse** fra utleieren, bør du undersøke om oppsigelsen inneholder de opplysninger som er påbudt. Gjør den det, må du i tilfelle protestere skriftlig innen én måned, ellers må du flytte. Inneholder oppsigelsen ikke de påbudte opplysningene, er den ikke gyldig. Du kan da se bort fra den.

>**Ved tilbakelevering av** husrommet bør du få utleieren til å skrive under på at han har fått tilbake nøklene, at han godkjenner vaskingen og at det ikke er synlige skader i husrommet som du som leieboer er ansvarlig for.

>**Hvis utleier også** gir sitt skriftlige samtykke til at banken kan utbetale depositumet, slipper du å vente minst én måned før du får utbetalt pengene.

>**Utleier må reklamere** på mangler innen rimelig tid etter at han fikk tilbake husrommet.

## Generelt

- *skriv brev og spar på kopier for å sikre beviser. Bruker du standarddokumenter fra Leieboerforeningens leiemappe, bør du spare på gjennomslagene*
- *spar på kvitteringer i minst tre år for å sikre beviser*
- *tegn innboforsikring som også dekker eventuelle utgifter til advokat.*
- *ta gjerne bilder av husrommet når du flytter inn og når du flytter ut.*

# Statlig bostøtte

## Lave inntekt + høy husleie = bostøtte

>**Bostøtte er en** statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Formålet med ordningen er å hjelpe husstander med lave inntekter og høye boutgifter til å etablere seg og å bli boende i en trygg og god bolig.

>**I de fleste** kommuner er det boligkontoret, sosialkontoret eller NAV-kontoret som fungerer som bostøtte-kontor. Det er bostøtte-kontoret som skal ta imot søknaden og svare på spørsmål om ordningen.

## Hvem kan søke

>**Alle som har** fylt 18 år kan søke om bostøtte (unntak om man selv eller en annen i husstanden avtjener førstegangs/siviltjeneste eller er student uten barn). Deltakere program for arbeidskvalifisering, f.eks. yrkesrettet attføring, kan søke bostøtte. Foreldre som bor sammen med barn som studerer, mister ikke retten til bostøtte.

## Hvordan beregnes bostøtte

>**Det er forholdet** mellom husstandens inntekter og boutgifter som avgjør om det blir innvilget bostøtte. Leier du bolig er det husleien som er boutgift. Godkjente boutgifter kan ikke overstige et fastsatt boutgiftstak. Dette varierer fra ulike typer kommuner.

>**Avhengig av inntekten** din må du betale en del av boutgiftene selv – egenandel. Regnstykket for utbetaling av boutgifter ser slik ut:

$$\begin{array}{r} \text{Godkjente boutgifter} \\ - \quad \text{Egenandel} \\ = \quad \text{Sum x 70 \%* = Bostøtte} \end{array}$$

(\*80 % for beboere i kommunale utleieboliger)

>**Barn i husstanden** kan ha en inntekt på inntil kr 30 000 per år før den tas med i bostøtteberegningen.

## Øvre inntektsgrenser

>**Det er fastsatt** øvre inntektsgrenser for husstanden, avhengig av bl.a. antall husstandsmedlemmer. Dette betyr at uansett hvor høye boutgifter husstanden din måtte ha, vil du ikke få bostøtte dersom inntekten er over øvre inntektsgrense.

## Refusjon av bostøtte til kommunen

>**Kommunen kan kreve** å få bostøtten utbetalt dersom den har ytt sosial stønad eller har gitt lån/ tilskudd til dekning av boutgifter. Forutsetningen er da at søker har samtykket i dette.

## Utbetaling av bostøtten skjer hver måned

>**Du kan beregne** bostøtte på internettssidene til Husbanken, [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)

>**Leieboerforeningen kan også** hjelpe deg med mer informasjon om bostøtte.

# Vedlegg:

## Lov om husleieavtale (husleieloven)

### Gjengitt med tillatelse fra Lovdata

#### *Kapittel 1. Alminnelige bestemmelser*

##### *§ 1-1. Lovens virkeområde m.v.*

Loven gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag.

Loven gjelder selv om bruksrett til bolig har grunnlag i en arbeidsavtale. For øvrig gjelder loven ikke hvor annet enn bruksrett til husrom er det vesentlige i avtaleforholdet.

Loven gjelder selv om vederlaget helt eller delvis er fastsatt til annet enn penger.

Loven gjelder ikke avtaler mellom hoteller, pensjonater og liknende overnattingssteder og deres gjester. Loven gjelder heller ikke avtaler om leie av husrom til ferie- og fritidsbruk.

Med bolig menes i denne loven husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse. Med lokale menes i denne loven annet husrom enn bolig.

##### *§ 1-2. Ufravikelighet*

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven her.

Ved leie av lokale kan loven fravikes i avtale, med unntak av §§ 1-1 til 1-4, 4-1, 4-4, 4-6, 9-7, 9-8, 9-10, 12-3 og 12-4 og kapittel 13.

##### *§ 1-3. Standardvilkår*

Er leieavtalen inngått på grunnlag av eller med henvisning til standardvilkår som er utarbeidet etter forhandlinger mellom organisasjoner for leierne og utleierne, skal det senest ved inngåelsen av avtalen opplyses skriftlig om eventuelle avvik

fra standardvilkårene. Er dette ikke gjort, gjelder standardvilkårene.

Bestemmelsen i første ledd er ikke til hinder for at leier av bolig påberoper seg avtale som stiller leieren gunstigere enn det som følger av standardvilkårene.

##### *§ 1-4. Avtaleform*

Avtale om leie av husrom kan gjøres skriftlig eller muntlig. Er avtalen muntlig, skal den settes opp skriftlig dersom en av partene krever det.

##### *§ 1-5. Risikoen for sending av meldinger*

Dersom en part gir melding i samsvar med loven og sender den på en måte som etter forholdene er forsvarlig, og ikke annet framgår, kan avsenderen gjøre gjeldende at meldingen er gitt i tide selv om den blir forsinket eller ikke kommer riktig fram.

##### *§ 1-6. Beregning av frister*

Ved beregning av frister etter denne loven gjelder reglene i domstolsloven §§ 146, 148 og 149 tilsvarende.

##### *§ 1-7. Erstatningsansvar for skade på person m.v.*

Tap som følge av skade på person faller utenfor bestemmelsene om erstatningsansvar i loven her. For slikt tap og for tap som ikke er følge av mislighold, gjelder de alminnelige erstatningsregler.

### § 1-8. *Forbud mot diskriminering*

Ved utleie av husrom kan det ikke tas hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn eller nedsett funksjonsevne. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte opptak i husstand, framleie, personskifte eller tillegges vekt ved opphør av leieforholdet. Ved slik diskriminering gjelder likestillingsloven, diskrimineringsloven og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

Ved utleie av husrom kan det heller ikke tas hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte opptak i husstand, framleie, personskifte eller tillegges vekt ved opphør av leieforholdet.

Hvis det foreligger omstendigheter som gir grunn til å tro at det har funnet sted diskriminering i strid med annet ledd, skal slik diskriminering anses som bevist, med mindre den som har utført handlingen sannsynliggjør at diskriminering likevel ikke har funnet sted.

Om erstatningsansvar for ulovlig diskriminering etter annet ledd gjelder vanlige erstatningsregler.

Likestillings- og diskrimineringsombudet og Likestillings- og diskrimineringsnemnda skal føre tilsyn med og medvirke til gjennomføringen av annet ledd, jf. Diskrimineringsombudsloven.

## **Kapittel 2. Overlevering og krav til husrommet**

### § 2-1. *Tidspunkt for overlevering*

Utleieren skal stille husrommet med tilbehør til leierens disposisjon til avtalt tid.

Er ikke annet avtalt, regnes overlevering for skjedd når leieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til husrommet. Leieren kan nekte å overta husrommet dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren kan kreve etter avtalen og bestemmelsene i dette kapittel, og overlevering skal i så fall ikke regnes for skjedd.

Er overleveringstidspunktet ikke fastsatt i avtalen, kan leieren kreve å overta bruken av husrommet ved tredje månedsskifte etter at avtalen ble bindende.

### § 2-2. *Generelle krav til tilstand*

Husrommet skal ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen. Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Er ikke annet avtalt, har husrommet dessuten en mangel dersom det ikke

- a) passer til de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til, eller
- b) passer til de særlige formål som leieren etter avtalen skulle bruke husrommet til, med mindre forholdene viser at leieren for så vidt ikke bygde på utleierens sakkunnskap eller vurdering eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det.

### § 2-3. *Uriktige opplysninger om husrommet*

Det foreligger en mangel dersom husrommet ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt av utleieren eller på utleierens vegne. Dette gjelder likevel bare dersom det kan antas at opplysningene har virket inn på avtalen, og de ikke i tide er rettet på en tydelig måte.

### § 2-4. *Manglende opplysninger om husrommet*

Det foreligger en mangel dersom leieren ikke har fått opplysning om forhold ved husrommet som utleieren kjente eller måtte kjenne til, og som leieren hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare når det kan antas at unnlatelsen har virket inn på avtalen.

### § 2-5. *Husrom leid « som det er » e.l.*

Selv om husrommet er leid « som det er » eller med liknende alminnelig forbehold, har det mangel dersom utleieren eller noen utleieren svarer for, har tilsidesatt sine plikter etter §§ 2-3 eller

2-4. Husrommet har også mangel dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med etter leiens størrelse og forholdene ellers.

#### *§ 2-6. Forundersøkelse m.v.*

Det som leieren kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen, kan ikke gjøres gjeldende som mangel.

Har leieren før avtaleinngåelsen undersøkt husrommet eller uten rimelig grunn unnlatt å etterkomme utleierens oppfordring om å undersøke det, kan leieren ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde ha vært oppdaget ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom utleieren har handlet grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Bestemmelsene i første og annet ledd gjør ingen innskrenking i § 2-4 om manglende opplysninger om husrommet.

#### *§ 2-7. Tiden for mangelsbedømmelsen*

Om husrommet har en mangel, skal bedømmes ut fra forholdene på tidspunktet for overleveringen, jf. § 2-1.

Skjer overleveringen senere enn avtalt, og dette beror på forhold på leierens side, skal bedømmelsen skje ut fra forholdene på det tidspunkt leieren kunne ha fått overtatt bruken av husrommet.

#### *§ 2-8. Reklamasjon*

Leieren taper sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til utleieren om at mangelen påberopes, innen rimelig tid etter at leieren burde oppdaget den. Dette gjelder likevel ikke dersom utleieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

#### *§ 2-9. Leierens rett til å fastholde avtalen ved forsinkelse*

Stilles ikke husrommet til leierens disposisjon til riktig tid, kan leieren fastholde avtalen og kreve oppfyllelse dersom dette kan skje uten å volde utleieren urimelig kostnad eller ulempe. Leieren

taper sin rett til å kreve oppfyllelse dersom leieren venter urimelig lenge med å fremme kravet.

#### *§ 2-10. Krav på retting av mangel*

Leieren kan kreve at utleieren for egen regning retter en mangel ved husrommet eller tilbehøret dersom dette kan skje uten en urimelig kostnad eller ulempe for utleieren.

Vil leieren gjøre en mangel gjeldende, har utleieren krav på å få rette mangelen dersom retting kan skje uten vesentlig ulempe for leieren, og leieren heller ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg retting.

Retting skal skje innen rimelig tid etter at det er framsatt krav om det.

Oppfyller ikke utleieren sin plikt til å rette mangelen, kan leieren kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved å få mangelen rettet. Medfører rettingen arbeid, kan leieren kreve en rimelig godtgjørelse for det.

#### *§ 2-11. Avslag i leie*

Stilles ikke husrommet til leierens disposisjon til riktig tid, er ikke leieren forpliktet til å betale leie for den tid forsinkelsen varer. Gjelder forsinkelsen bare en del av husrommet, kan leieren kreve et leieavslag for den tiden forsinkelsen varer som svarer til forholdet mellom leieverdien av husrommet og av den forsinkede delen.

I den tid husrommet lider av en mangel, kan leieren kreve avslag i leien slik at forholdet mellom husrommets leieverdi i mangelfull og kontraktsmessig stand. Dette gjelder likevel ikke i tiden etter at leieren har avslått et tilbud om retting som leieren pliktet å motta.

#### *§ 2-12. Heving av leieavtalen*

Leieren kan heve leieavtalen dersom forsinkelsen eller mangelen medfører vesentlig mislighold.

Er det klart at det vil inntre mislighold som gir leieren hevingsrett, kan leieren heve allerede før tidspunktet for overlevering. Hevingen kan



avverges dersom utleieren straks stiller betryggende sikkerhet for at avtalen vil bli oppfylt.

Leieren kan ikke heve leieavtalen på grunn av forsinkelse etter at husrommet er overtatt, eller på grunn av mangler når disse er rettet etter bestemmelsene i § 2-10.

### § 2-13. Erstatning

Leieren kan kreve erstatning for tap som følge av forsinkelse eller mangel. Dette gjelder likevel ikke så langt utleieren godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor utleierens kontroll som utleieren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Skyldes forsinkelsen eller mangelen en tredjeperson som utleieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen, er utleieren fri for ansvar bare om også tredjepersonen ville være fritatt etter regelen i første ledd.

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

Reglene i første til tredje ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd.

Leieren kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom

- a) forsinkelsen, mangelen eller tapet skyldes feil eller forsømmelse på utleierens side, eller
- b) husrommet alt på avtaletiden avvek fra det som er tilsikret fra utleieren.

### § 2-14. Erstatningsansvarets omfang

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

Som indirekte tap regnes:

- a) tap som følge av minsket eller bortfalt produksjon eller omsetning (driftsavbrudd),

- b) tapt fortjeneste som følge av at en kontrakt med tredjemann faller bort for så vidt leieren uten rimelig grunn lar være å leie annet husrom eller treffe andre tiltak for å unngå eller minske tapet, og

- c) tap som følge av tingskade.

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

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

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

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

### § 2-15. Rett til å holde leie tilbake

Leieren kan holde tilbake så mye av leien at det sikrer de kravene leieren har mot utleieren som følge av mangel eller forsinkelse.

### § 2-16. Rettsmangler

Bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende dersom tredjemanns rett i husrommet er til hinder for den avtalte bruk.

Leieren kan alltid kreve erstatning for tap som følge av rettsmangel som forelå ved avtaleinngåelsen, og som leieren ikke kjente eller burde ha kjent til.

Gjør tredjemann krav på å ha en rett i husrommet som er til hinder for den avtalte bruk, og dette bestrides, gjelder reglene i første og annet ledd tilsvarende når kravet ikke er klart ugrunnet. Heving kan avverges dersom utleieren straks stiller betryggende sikkerhet for at avtalen vil bli oppfylt.

### § 2-17. Offentligrettslige rådgighetsinnskrenkinger

Bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende dersom den avtalte bruk hindres av bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov.

## Kapittel 3. Leie og andre ytelser

### § 3-1. Leien

Leien skal fastsettes til et bestemt beløp. Det kan likevel avtales at utleierens utgifter ved forbruk av elektrisitet og brensel skal fordeles forholdsmessig mellom brukerne av eiendommen, jf. § 3-4. Det samme gjelder utleierens utgifter til vann og avløp når disse utgiftene skal betales etter målt forbruk.

Er leiens størrelse ikke avtalt, kan utleieren kreve en leie som svarer til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Blir partene ikke enige om leiens størrelse, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.

### § 3-2. Forfallstid

Er ikke annet avtalt, kan utleieren kreve at leien betales forskuddsvis for hver måned eller annen avtalt betalingstermin. Det kan ikke avtales forskuddsbetaling for lengre tid enn én måned.

Forfaller leien på en lørdag eller søndag, en helligdag, eller den 1. eller 17. mai, utskytes forfallsdagen til den nærmest påfølgende virkedag.

Forfallsdagen utskytes også så lenge betalingen hindres av stans i samferdselen eller betalingsformidlingen eller annet forhold utenfor leierens kontroll og som leieren ikke kan overvinne.

### § 3-3. Oppgjørsmåte

Utleieren kan gi anvisning om overføringsmåten av leien dersom dette ikke medfører merutgifter eller vesentlig ulempe for leieren. Leieren har likevel alltid rett til å betale leie gjennom finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tje-

neste i Norge. Leieren plikter ikke å overføre leie til utlandet.

Betaler leieren gjennom finansinstitusjon, skal betaling i forhold til forfallsreglene anses for skjedd når

- a) beløpet er mottatt av finansinstitusjon i Norge, eller
- b) et betalingsoppdrag er mottatt av finansinstitusjon i Norge, forutsatt at det er dekning for oppdraget.

### § 3-4. Betaling for elektrisitet og brensel mv.

Er det avtalt at leieren skal bidra særskilt til utleierens utgifter ved forbruk av elektrisitet eller brensel i eiendommen, kan leieren kreve at utleieren hvert år legger fram regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av disse på eiendommens husrom. Det samme gjelder hvis leieren skal bidra særskilt til utleierens utgifter ved forbruk av vann og avløp i eiendommen.

I eiendom med felles anlegg for levering av varme eller varmt vann kan et flertall på to tredjedeler av leierne kreve at det blir installert apparat for måling av den enkeltes forbruk. Det samme flertall av leierne kan kreve at det blir installert apparat for måling av den enkeltes forbruk av vann og avløp. Utleieren kan i så fall over et tidsrom på ett år utlikne omkostningene ved slike installasjoner på samtlige leiere i eiendommen.

I forhold til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 regnes krav som nevnt i første og annet ledd som leie.

### § 3-5. Depositum

Det kan avtales at leieren til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikning og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie. Det kan avtales at depositumet skal endres i takt med endringer i leien.

Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i

finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leieren kan likevel kreve opptjente renter utbetalt fra finansinstitusjonen.

Etter leieforholdets opphør skal finansinstitusjonen etter krav fra utleieren med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom:

- a) partene skriftlig har avtalt at leien skal godskrives annen konto i den samme finansinstitusjonen,
- b) utleieren har dokumentert skyldig leie, og
- c) leieren ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at varselet etter femte ledd er sendt.

Krever utleieren utbetaling etter fjerde ledd, skal finansinstitusjonen varsle leieren om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til utleieren hvis leieren ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål. Varselet skal sendes til leierens oppgitte adresse og til en eventuell oppgitt elektronisk postadresse.

Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leieren utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal finansinstitusjonen varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleieren ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt, fremmer krav etter bestemmelsene i fjerde ledd eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke finansinstitusjonen slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale beløpet til leieren.

Utleieren dekker kostnadene med å opprette depositumskonto. Utleieren kan an vise i hvilken finansinstitusjon depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leieren. Leieren plikter ikke å opprette depositumskonto i utlandet.

Departementet kan i forskrift gjøre unntak fra bestemmelsene i paragrafen her.

### *§ 3-6. Garanti*

Det kan avtales at leieren til sikkerhet for krav på skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal stille garanti. Garantibeløpet kan sammen med depositum etter § 3-5 ikke overstige summen av seks måneders leie. Det kan ikke avtales med virkning for leierens regressansvar at garantisten skal ha rett til å utbetale garantien uten hensyn til leierens innsigelser mot utleierens krav.

### *§ 3-7. Forbud mot andre ytelser ved leie av bolig*

Det kan ikke avtales at leier av bolig skal betale andre eller større pengebeløp enn angitt i §§ 3-1 og 3-4 til 3-6.

Den som har betalt beløp i strid med første ledd, kan alltid kreve beløpet tilbakebetalt eller erstattet av utleieren. Avtalen for øvrig er bindende selv om tilbakebetaling eller erstatning blir krevd.

Kravet etter annet ledd forrentes etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 fra den dag beløpet ble betalt, med mindre betaleren må anses i vesentlig grad medansvarlig for overtredelsen.

### *§ 3-8. Deponering av omtvistet leie*

Er partene uenige om hvilken leie som skal betales, kan avtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetaling hvis leieren deponerer den omtvistede delen av leien i samsvar med annet ledd. Det samme gjelder hvis leieren vil motregne med krav som reiser seg av leieavtalen, og utleieren ikke godtar motregningen. Leieren skal gi utleieren melding om begrunnelsen for deponeringen og gi utleieren fjorten dagers frist til å medvirke til deponeringen. Fristen regnes fra meldingen er sendt.

Deponering etter første ledd skjer ved at beløpet settes inn på konto i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Beløpet, herunder renter, skal bare kunne disponeres av leieren og utleieren i fellesskap. Finansinstitusjonen skal likevel kunne utbetale beløpet i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Er utleierens manglende medvirkning eneste grunn til å deponering etter annet ledd ikke kan skje, kan avtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetaling hvis leieren setter beløpet inn på egen konto atskilt fra leierens øvrige midler. Hvis utleieren på et senere tidspunkt vil medvirke til deponering etter annet ledd, plikter leieren innen rimelig tid å overføre beløpet til konto som nevnt i annet ledd.

## **Kapittel 4. Leieprisvern**

### *§ 4-1. Det alminnelige leieprisvern*

Det kan ikke avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtale-tidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

### *§ 4-2. Indeksregulering*

Hver av partene kan kreve leien endret uten oppsigelse av leieforholdet med følgende begrensninger:

- a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting,
- b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk, og
- c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.

### *§ 4-3. Tilpassing til gjengs leie*

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2, kan begge parter uten

oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.

Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.

### *§ 4-4. Tilbakebetaling av ulovlig leie*

Den som har betalt høyere leie enn lovlig, kan kreve tilbakebetalt forskjellen mellom det som er betalt og lovlig vederlag, med mindre betaleren i vesentlig grad må anses medansvarlig for over-tredelsen. Avtalen for øvrig er bindende selv om tilbakebetaling blir krevd.

Kravet etter første ledd forrentes etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 fra den dag beløpet ble betalt.

### *§ 4-5. Unntak fra leieprisvernet*

Bestemmelsen i § 4-2 gjelder ikke for særskilt betaling av en forholdsmessig andel av utgiftene ved forbruk av elektrisitet, bensel, vann eller avløp i eiendommen, jf. § 3-4. Dette vederlaget kan reguleres slik at utleieren får dekket de nødvendige omkostningene med ytelsene.

Bestemmelsene i §§ 4-2 og 4-3 gjelder ikke for den del av leien som er avtalt i et bestemt forhold til omsetningen i eller resultatet av leierens virksomhet.

### *§ 4-6. Forskrifter*

Dersom forholdene gjør det nødvendig, kan Kongen for bestemte perioder, bestemte områder eller bestemte leieforhold fastsette leiestopp og maksimalsatser for leie. Kongen kan også gi forskrifter om hva som skal regnes som gjengs leie.

## ***Kapittel 5. Partenes plikter i leietiden***

### *§ 5-1. Leierens bruk m.v.*

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

Leieren plikter å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.

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

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

### *§ 5-2. Ro og orden*

Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å opprettholde vanlig ro og orden i eiendommen.

Leieren plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt til sikring av god husorden. Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommen, kan leieren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.

### *§ 5-3. Vedlikehold*

Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter reglene i lovens kapittel 2.

Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Må gjenstander som tilhører

utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.

Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold etter annet ledd.

### *§ 5-4. Forandringer i husrommet og på eiendommen for øvrig*

Leieren må finne seg i forandringer av husrommet dersom arbeidet kan utføres uten nevneverdig ulempe for leieren, og forandringen ikke reduserer husrommets verdi for leieren. Andre forandringer kan bare utføres med leierens samtykke.

Leieren kan ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen for øvrig.

Leier av bolig kan med utleierens godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av leierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne. Leier av lokale kan med utleierens godkjenning sette opp vanlige skilter, markiser o.l. Godkjenning etter første og annet punktum kan ikke nektes uten saklig grunn.

Om leierens plikt til å sette husrommet tilbake i opprinnelig stand gjelder § 10-2.

### *§ 5-5. Skade på husrommet*

Oppdager leieren skade på husrommet som må utbedres uten opphold, plikter leieren straks å sende melding om det til utleieren. Andre skader på husrommet som oppdages, plikter leieren å sende melding om innen rimelig tid.

Leieren plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleieren som følge av skade som nevnt i første ledd første punktum. Er leieren ikke ansvarlig for skaden, kan leieren kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

### *§ 5-6. Utleierens adgang til husrommet*

Leieren plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren eller utleierens representant adgang til husrommet for tilsyn.

Leieren plikter å gi utleieren eller andre adgang til husrommet i den utstrekning det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på husrommet eller eiendommen for øvrig. Medfører arbeidene ulempe for leieren, kan leieren kreve avslag i leien etter § 2-11 annet ledd forutsatt at ulempen ikke er ubetydelig. Bestemmelsen i forrige punktum gjelder ikke dersom mangelen beror på forhold på leierens side.

Leieren skal ha melding i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider. Før arbeider som nevnt i § 5-4 påbegynnes, skal leieren ha melding med frist som nevnt i § 9-6 første ledd. Bestemmelsene i første punktum gjelder ikke hvis det er nødvendig med tiltak for å hindre skade på husrommet eller eiendommen for øvrig, og det ikke er mulig å varsle leieren.

#### *§ 5-7. Leierens krav på grunn av mangler som oppstår i leietiden*

Oppfyller ikke utleieren sine plikter etter §§ 5-1 til 5-6 og mangelen ikke beror på forhold på leierens side, kan leieren kreve retting etter § 2-10, avslag i leien etter § 2-11 annet ledd forutsatt at mangelen ikke er ubetydelig, heve leieavtalen etter § 2-12, kreve erstatning etter §§ 2-13 og 2-14, og holde tilbake leie etter § 2-15.

Selv om mangelen beror på forhold på leierens side, plikter utleieren å rette mangelen etter § 2-10. Er leieren ansvarlig for økonomisk tap som følge av skaden, jf. § 5-8, kan utleieren stille som vilkår for retting at leieren erstatter tapet først.

Bestemmelsene i første ledd gjelder tilsvarende dersom tredjemanns rett i husrommet eller bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov er til hinder for den avtalte bruk.

Om hovedleierens ansvar overfor framleieren ved bortfall av hovedleieavtalen, gjelder bestemmelsene i § 7-7.

#### *§ 5-8. Leierens erstatningsansvar*

Utleieren kan kreve erstatning for tap som følge av at leieren ikke oppfyller sine plikter etter

§§ 5-1 til 5-6. Dette gjelder likevel ikke så langt leieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor leierens kontroll som leieren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

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

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

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

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

## ***Kapittel 6. Beboerrepresentasjon i visse boligleieforhold***

### *§ 6-1. Felles representasjon*

I hus der utleieren har utleid flere enn fire boliger, kan boligleierne i møte med vanlig flertall av de avgitte stemmer velge en tillitsvalgt til å representere dem overfor utleieren. Den tillitsvalgte skal straks sende melding til utleieren om den vedtatte ordning og hvem som er valgt.

Den tillitsvalgte velges for ett år om gangen. Vervet som tillitsvalgt opphører først når ny tillitsvalgt er valgt, selv om tjenestetiden er utløpt.

Når særlige grunner foreligger, har den tillitsvalgte rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Den tillitsvalgte kan i møte besluttes fjernet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ord-

ningen med felles representasjon kan oppheves på samme måte.

#### *§ 6-2. Den tillitsvalgtes plikter*

Den tillitsvalgte skal ivareta boligleiernes interesser overfor utleieren, og kan kreve å få drøfte med utleieren alle spørsmål av betydning for boligleierne i huset.

Den tillitsvalgte skal minst én gang årlig innkalle alle boligleierne, herunder framleiere, til møte på hensiktsmessig måte.

Den tillitsvalgte er bundet av beslutninger som er truffet i møte med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved avstemninger har hvert boligleieforhold en stemme. Framleiere har ikke stemmerett.

#### *§ 6-3. Informasjon til tillitsvalgt m.v.*

Utleieren plikter å underrette den tillitsvalgte om større vedlikeholdsarbeider og andre tiltak som i vesentlig grad berører boligleierne. Tiltak som nevnt i første punktum kan tidligst settes i verk én måned etter at utleieren har sendt underretning til den tillitsvalgte. Bestemmelsen i annet punktum gjelder likevel ikke dersom tiltaket ikke kan vente uten å utsette eiendommen for vesentlig skade.

Utleieren skal straks sende underretning til den tillitsvalgte dersom eiendommen overdras.

### ***Kapittel 7. Opptak i husstand og framleie***

#### *§ 7-1. Opptak i husstand*

Leieren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket.

#### *§ 7-2. Den alminnelige regelen om framleie*

Leieren har ikke adgang til å framleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse.

#### *§ 7-3. Framleie av del av bolig*

Leier av bolig som selv skal bo i boligen, kan framleie en del av boligen med godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket.

Endret ved lov 16 jan 2009 nr. 6 (i kraft 1 sep 2009 iflg. res. 12 juni 2009 nr. 641).

#### *§ 7-4. Framleie av bolig ved midlertidig fravær*

Leier av bolig kan framleie med godkjenning fra utleieren i inntil to år ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Godkjenning kan bare nektes dersom framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket.

#### *§ 7-5. Framleie ved tidsbestemte leieavtaler*

Er leieavtalen inngått for en bestemt tid, kan leieren framleie for resten av leietiden med godkjenning fra utleieren. Blir godkjenning nektet uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket, kan leieren si opp med varsel som nevnt i § 9-6.

### § 7-6. Godkjenning ved passivitet

Svarer ikke utleieren på en skriftlig søknad om godkjenning etter bestemmelsene i §§ 7-1 til 7-5 innen én måned etter at søknaden er mottatt, skal dette regnes som godkjenning.

### § 7-7. Framleierens stilling ved opphør av hovedleieavtalen

Sier utleieren opp hovedleieavtalen, har hovedleieren overfor framleieren plikt til å protestere etter § 9-8. Hovedleieren har likevel ikke plikt til å protestere dersom hovedleieren underretter framleieren om oppsigelsen senest 15 dager før fristen for å protestere etter reglene i § 9-8 løper ut.

Framleieren har en selvstendig rett til å protestere mot oppsigelsen etter § 9-8, innen den fristen som gjelder for hovedleieren. Har utleieren godkjent framleieren, skal utleieren samtidig sende gjenpart av oppsigelsen til framleieren. Oppsigelsen skal opplyse om at framleieren kan protestere mot oppsigelsen innen én måned etter at hovedleieren har mottatt den. Har framleieren protestert innen fristen, skal eventuelt søksmål rettes også mot hovedleieren. Er reglene i annet og tredje punktum ikke fulgt, er oppsigelsen ugyldig.

Framleieren kan kreve erstatning av hovedleieren for det økonomiske tapet som er en følge av bortfallet av hovedleieavtalen. Dette gjelder likevel ikke så langt hovedleieren godtgjør at bortfallet eller tapet skyldes forhold utenfor hovedleierens kontroll, som hovedleieren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning da framleieavtalen ble inngått, eller unngå eller overvinne følgene av. Bestemmelsene i §§ 2-13 annet til femte ledd og 2-14 gjelder tilsvarende.

## **Kapittel 8. Personskifte**

### § 8-1. Den alminnelige regelen om overføring

Leieren har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre

uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse.

### § 8-2. Leierens død

Dør leieren av bolig, har følgende personer rett til å tre inn i leieavtalen:

- a) ektefelle som bor i boligen,
- b) leierens slektninger i rett nedstigende linje som hadde felles husstand med leieren i de siste seks måneder før dødsfallet, og
- c) andre som ved dødsfallet hadde felles husstand med leieren, forutsatt at de fyller vilkårene i lov av 4. juli 1991 nr. 45 om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører § 1.

Gjenlevende ektefelle har fortrinnsrett til å tre inn i avtalen. De øvrige berettigede har innbyrdes lik rett til å tre inn.

Sier utleieren opp leieavtalen etter dødsfallet, må de som ønsker å nytte sin rett etter første ledd, sende skriftlig melding om det til utleieren innen én måned regnet fra den dagen de har mottatt skriftlig melding om oppsigelsen, med opplysning om fristen for å gjøre rettigheten gjeldende og om at melding om inntreden skal være skriftlig. Sender den berettigede slik melding, regnes det som en protest mot oppsigelsen etter bestemmelsene i § 9-8. Utleieren plikter ikke å sende melding til husstandsmedlemmer som nevnt i første ledd bokstav c med mindre utleieren har godkjent dem etter reglene i § 7-1.

Sier dødsboet opp leieavtalen, må de som ønsker å nytte sin rett etter første ledd, sende melding om det til utleieren innen én måned regnet fra den dagen utleieren mottok dødsboets oppsigelse.

### § 8-3. Samlivsbrudd, separasjon, skilsmisse og opphør av husstandsfellesskap

Forlater leieren ektefellenes felles bolig, har den andre ektefellen rett til å tre inn i leieavtalen.

Den ordning av bruksretten til ektefellenes felles bolig som blir fastsatt eller avtalt ved separasjon eller skilsmisse, er bindende for utleieren.



Husstandsmedlem har rett til å tre inn i leieavtalen dersom vilkårene i § 3 første ledd nr. 1, jf. § 1 i lov av 4. juli 1991 nr. 45 om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører, er oppfylt. Ektefellens slektninger i rett nedstigende linje har tilsvarende rett til å tre inn i leieavtalen som et husstandsmedlem, dersom begge ektefellene forlater den felles boligen.

#### *§ 8-4. Overføring av leierett til lokale*

Leier av lokale kan med utleierens godkjenning overføre sin leierett i forbindelse med en overføring av den virksomhet som drives i lokalet.

Var en avdød leier deltaker i et ansvarlig selskap, har de gjenværende deltakerne i selskapet med utleierens godkjenning rett til å tre inn i leieretten til de lokaler der selskapets virksomhet drives.

Godkjenning etter første og annet ledd kan bare nektes dersom den nye leierens forhold gir saklig grunn til det. Svarer ikke utleieren på en søknad om godkjenning etter første og annet ledd innen én måned etter at søknaden er mottatt, skal dette regnes som godkjenning til overføring.

#### *§ 8-5. Gjennomføring av leierskifte*

Krever leierskiftet godkjenning fra utleieren, overføres leieretten i forhold til utleieren fra det tidspunkt melding om godkjenning kommer fram til leieren, hvis ikke et senere tidspunkt er oppgitt i søknaden. Er leierskiftet godkjent ved utleierens passivitet, overføres leieretten i forhold til utleieren ved utløpet av svarfristen etter § 8-4 tredje ledd annet punktum, hvis ikke et senere tidspunkt er oppgitt i søknaden. Kan leierskiftet gjennomføres uten utleierens godkjenning, overføres bruksretten i forhold til utleieren fra det tidspunkt melding om leierskiftet kom fram til utleieren, hvis ikke et senere tidspunkt er oppgitt i meldingen.

For krav som forfaller etter det tidspunkt som er angitt i første ledd, hefter bare den nye leieren. Krever overføringen godkjenning fra utleieren, kan utleieren stille som vilkår for godkjenning at den nye leieren påtar seg personlig ansvar for krav

som er forfalt de siste seks månedene, regnet fra det tidspunkt som er angitt i første ledd. Kravets størrelse skal angis.

Det at den tidligere leieren har misligholdt sine plikter etter lov eller avtale, gir ikke utleieren rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende mot den nye leieren. Etter at søknad om godkjenning av overføring er kommet fram til utleieren, kan heving på grunn av at leieavtalen er misligholdt før dette tidspunktet, bare skje hvis godkjenning av overføringen kan nektes.

#### *§ 8-6. Eierskifte*

Ved eierskifte kan utleieren overføre til erververen rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

Gir erververens forhold saklig grunn til det, kan leieren kreve at avhenderen er ansvarlig sammen med erververen for riktig oppfyllelse av forpliktelsene etter avtalen, med mindre det stilles betryggende sikkerhet. Leierens krav om at avhenderen skal hefte for oppfyllelsen, må settes fram overfor avhenderen innen seks måneder etter at leieren fikk eller burde ha fått kjennskap til eierskiftet.

## **Kapittel 9. Leieforholdets varighet - opphør**

### *§ 9-1. Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler*

En husleieavtale kan inngås for bestemt eller ubestemt tid. Er ikke opphørstidspunktet fastsatt i leieavtalen, er den tidsubestemt.

### *§ 9-2. Tidsbestemte leieavtaler*

En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. Ved utleie av bolig må utleieren skriftlig opplyse at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtalte leietid.

En tidsbestemt leieavtale kan sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8, dersom det er avtalt, eller dersom utleieren

har forsømt sin opplysningsplikt etter første ledd annet punktum.

Fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, er leieavtalen gått over til å være tidsubestemt.

### *§ 9-3. Adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig*

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 bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Bestemmelsene i første og annet punktum gjelder ikke dersom:

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller
- b) utleieren har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen.

Utleieren kan bare påberope seg unntakene i første ledd bokstav a og b dersom leieren senest ved inngåelsen av avtalen skriftlig ble gjort kjent med grunnen for tidsavgrensningen, og husrommet ved utløpet av den avtalte leietid skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen. Utsettes tidspunktet for når husrommet skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen, kan leieavtalen forlenges fram til dette tidspunktet dersom utsettelsen skyldes en uforutsett omstendighet som har inntrådt etter at avtalen ble inngått.

Er tidsbestemt leieavtale for bolig inngått i strid med bestemmelsene i denne paragrafen, skal avtalen anses som tidsubestemt.

### *§ 9-4. Leierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale*

Er ikke annet avtalt, kan tidsubestemt leieavtale sies opp av leieren.

### *§ 9-5. Utleierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale*

Er ikke annet avtalt eller annet følger av loven her, kan tidsubestemt leieavtale sies opp av utleieren.

En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,
- b) riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
- c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
- d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig, kan sies opp av utleieren uten hinder av bestemmelsene i annet ledd.

### *§ 9-6. Oppsigelsesfrist*

Oppsigelsesfristen skal være tre måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned.

For leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig, skal oppsigelsesfristen være én måned. Det samme gjelder for selvstendig leie av garasje eller bod.

For leieavtale om lokale der leien er avtalt pr. dag, skal oppsigelsesfristen være én dag.

Bestemmelsene i denne paragraf kan fravikes i avtale.

### *§ 9-7. Formkrav til utleierens oppsigelse*

Oppsigelse fra utleier skal være skriftlig.

Oppsigelsen skal begrunnes. Oppsigelsen skal også opplyse om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

En oppsigelse som ikke fyller kravene i første og annet ledd, er ugyldig. Har leieren flyttet i henhold til oppsigelsen, anses den som godtatt.

Bestemmelsene i annet og tredje ledd gjelder ikke for oppsigelse av tidsbestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. Det samme gjelder for leie av lokale der leien er avtalt pr. dag og for selvstendig leie av garasje eller bod.

### § 9-8. *Tilsidesettelse av oppsigelse*

Leieren kan innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt, protestere skriftlig til utleieren mot oppsigelsen. Har leieren ikke protestert mot oppsigelsen i samsvar med første punktum, kan leieren ikke påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven her. Har leieren protestert i samsvar med første punktum, faller oppsigelsen bort om ikke utleieren har reist søksmål mot leieren innen tre måneder etter at leierens frist løp ut.

Retten skal prøve om oppsigelsen er lovlig, og om den eventuelt skal settes til side. Oppsigelsen skal settes til side dersom retten ut fra en vurdering av begge parters forhold finner at den vil virke urimelig. Retten kan likevel ikke sette oppsigelsen til side dersom den kommer til at oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. § 9-9 første ledd annet punktum.

Bestemmelsene i første og annet ledd gjelder ikke for oppsigelse av tidsbestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. Det samme gjelder for leie av lokale der leien er avtalt pr. dag, og selvstendig leie av garasje eller bod.

### § 9-9. *Utleierens hevingsrett*

Utleieren kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leierens side. Vesentlig mislighold foreligger dersom:

- a) leieren vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller oppfylle andre krav som reiser seg av leieavtalen,

- b) leieren tross skriftlig advarsel fra utleieren i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige brukere,

- c) leieren uten å ha rett til det helt eller delvis overlater bruken av husrommet til andre og tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør,

- d) leieren uten å ha rett til det bruker husrommet på annen måte eller til andre formål enn avtalt og tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør, eller

- e) leieren for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør.

En erklæring om at utleieren hever leieavtalen, skal være skriftlig. Den kan pålegge leieren straks å flytte og levere husrommet tilbake. I erklæringen skal grunnen til å heve leieavtalen oppgis.

Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i § 5-8.

### § 9-10. *Leierens død*

Dør leieren før leieforholdet er slutt, har både utleieren og dødsboet rett til å si opp leieavtalen med varsel som nevnt i § 9-6, selv om avtalen er inngått for lengre tid eller med lengre oppsigelsesfrist.

Har leieren rett til å overføre bruksretten, har utleieren ikke rett til å si opp leieavtalen etter første ledd. Vil dødsboet i dette tilfelle si opp etter første ledd, må oppsigelse gis innen tre måneder regnet fra dødsfallet.

Oppsigelse etter første ledd skal være skriftlig. For øvrig gjelder ikke bestemmelsene i §§ 9-5 til 9-9 for oppsigelsen.

### § 9-11. *Varsel om fravikelse*

Når det er grunnlag for å begjære fravikelse av husrommet kan utleier, dersom det er grunn til det, sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. En eventuell begjæring om tvangsfravikelse bør tidligst fremsettes

for namsmyndigheten to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten. Utleier kan gi andre fullmakt til å sende slikt varsel. Leier kan i skriftlig melding til utleier reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten.

Utleier skal senest samtidig med oversendelse av varsel til sosialtjenesten i kommunen etter første ledd, sende kopi av varselet eller annen melding om innholdet til leier.

## ***Kapittel 10. Tilbakelevering av husrommet ved leieforholdets opphør***

### *§ 10-1. Visning før flytting*

I tiden før fraflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

### *§ 10-2. Tilbakelevering*

Den dagen leieforholdet opphører, skal leieren stille husrommet med tilbehør til utleierens disposisjon. Er ikke annet avtalt, regnes tilbakelevering for skjedd når utleieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til husrommet. Forlater leieren husrommet på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleieren igjen straks disponere over det.

Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre.

Utleieren kan ikke uten særlig avtale kreve at leieren setter husrommet tilbake til opprinnelig stand så langt det gjelder endringer som leieren hadde rett til å utføre. Utleieren kan ikke i noe tilfelle kreve husrommet satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleieren kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leieren ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar som leieren har brakt inn i husrommet, tilfaller utleieren hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap.

Har leieren plikt til å vedlikeholde husrommet eller tilbehøret, skal vedlikeholdet være forsvarlig utført, men utleieren kan ikke uten særlig avtale kreve at husrommet eller tilbehøret er i bedre stand enn det var ved overleveringen.

Om leierens krav på vederlag gjelder § 10-5.

### *§ 10-3. Erstatning for forsinkelse og mangel*

Stilles ikke husrommet til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet er opphørt, kan utleieren kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leierens bruk opphører.

Er husrommet i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 10-2, kan utleieren kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet må være framsatt innen rimelig tid etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen. Regelen i annet punktum gjelder ikke dersom leieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Utleieren kan kreve erstatning for annet tap som følge av leierens mislighold. Dette gjelder likevel ikke så langt leieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor leierens kontroll, som leieren ikke med rimelighet kunne forventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Skyldes misligholdet en tredjeperson som leieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å sette husrommet i stand, er leieren fri for ansvar bare om også tredjemann ville være fritatt etter reglene i tredje ledd.

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

Reglene i tredje, fjerde og femte ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som er nevnt i § 5-8 fjerde ledd.

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

#### *§ 10-4. Etterlatt løsøre*

Finnes det i husrommet etterlatt løsøre som må antas å tilhøre leieren eller noen i leierens husstand, skal utleieren for leierens regning ta hånd om dette. Rent skrot kan likevel kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleieren kreve en rimelig godtgjørelse for dette.

Utleieren skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leieren til å hente løsøret. Utleieren kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles.

Utleieren kan selge løsøret for leierens regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leieren venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleieren i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

#### *§ 10-5. Vederlag for forbedringer*

Har leieren med utleierens samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan leieren kreve vederlag for den fordel utleieren oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Blir partene ikke enige om vederlaget etter første ledd, kan begge parter kreve tvisten avgjort etter bestemmelsen i § 12-2. Vederlaget fastsettes likevel av retten når utleieren har gått til sak mot leieren etter reglene i § 9-8, og oppsigelsen ikke settes til side.

#### *§ 10-6. Vederlag for kundekrets*

Er leieren av lokale oppsagt, og oppsigelsen ikke settes til side etter reglene i § 9-8, kan leieren kreve vederlag for den fordel utleieren oppnår som følge av den kundekrets leieren har oppar-

beidet. Når vederlag tilkjennes, skal retten som regel fastsette at utleieren kan kreve hele eller en bestemt del av vederlaget tilbake, dersom leieren innen en fastsatt frist på inntil tre år på ny starter tilsvarende virksomhet innenfor et område som fastsettes av retten.

Vederlag kan ikke tilkjennes dersom leieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold.

## ***Kapittel 11. Særregler for visse boligleieforhold***

### *§ 11-1. Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet*

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Bestemmelsene gjelder også utleie av annen bolig som er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilke unntak som er avtalt etter paragrafen her.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 første punktum bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 annet punktum og framleie av del av bolig som nevnt i § 7-3 bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom husrommet klart blir overbefolket, eller dersom det er nødvendig på grunn av

forhold ved vedkommende person, eller forhold knyttet til boligens utforming eller formål.

Det kan avtales at framleie ved midlertidig fravær som nevnt i § 7-4 kan nektes dersom utleieren tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9-3. Det er ikke adgang til å inngå mer enn én tidsbestemt avtale for samme bolig mellom de samme partene av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. Dersom det foreligger tungtveiende grunner, kan det likevel inngås flere tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. En tidsbestemt leieavtale inngått i strid med bestemmelsene her, skal anses som tidsbestemt.

Uten hinder av bestemmelsene i § 3-7 kan det avtales at leier av bolig som nevnt i første ledd skal yte et lån til utleieren, dersom stat, fylkeskommune eller kommune er utleier.

### *§ 11-2. Elev- og studentboliger*

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av elever og studenter. Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder slik bolig, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 første punktum bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 annet punktum og framleie av del av bolig som nevnt i § 7-3 bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom husrommet klart blir overbefolket, eller dersom det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller knyttet til boligens utforming eller formål.

Framleie etter § 7-4 ved midlertidig fravær kan nektes dersom utleieren tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Uten hinder av bestemmelsene i kapittel 9 om opphør kan det avtales at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt semester, endt studieår eller endt utdanning. Uten hinder av § 9-3 kan partene også inngå en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i § 9-6.

Uten hinder av § 3-5 tredje ledd kan det avtales at rentene av konto for depositum skal godskrives utleieren.

Uten hinder av § 3-2 første ledd annet punktum kan det avtales forskuddsbetaling for inntil tre måneder.

### *§ 11-3. Tjenestebolig*

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder ved utleie av bolig som leieren har leid i egenskap av arbeidstaker, når leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Retten til å tre inn i leieavtalen etter § 8-2 gjelder ikke når leieren, eller noen som har fortsatt leieforholdet, dør. Før begjæring om fraflytting kan settes fram, har husstandsmedlem krav på varsel med frist som nevnt i § 9-6.

Skal leieren tre ut av arbeidsforholdet eller bli forflyttet, kan oppsigelse av leieforholdet bare settes til side av retten etter § 9-8 når særlige grunner gjør det rimelig. Retten kan påse at oppsigelsen ikke blir brukt som kampmiddel i arbeidstvist. Dette gjelder også når leieren eller husstandsmedlem etter arbeidsforholdets opphør har fortsatt leieforholdet eller i stedet leid annen bolig av arbeidsgiveren.

Retten til å heve leieavtalen ved forsinkelse etter § 2-12 og bestemmelsene i § 7-4 og § 8-3 gjelder ikke for bolig som leieren har plikt til å bebo, og boplikten er nødvendig for utføringen av

arbeidet. For slik bolig faller leieavtalen bort uten hinder av bestemmelsene i kapittel 9 når leieren trer ut av arbeidsforholdet, eller blir forflyttet.

Bestemmelsene i fjerde ledd gjelder tilsvarende for:

- a) bolig som staten har stilt til disposisjon for medlemmer og varamedlemmer til Stortinget eller for departementenes politiske ledelse,
- b) bolig som kommune, Opplysningsvesenets fond eller lovbestemt kirkelig organ har stilt til disposisjon for embets- eller tjenestemann i Den norske kirke, og
- c) bolig som forsvarret har stilt til disposisjon for eget personell.

For boliger som nevnt i femte ledd gjelder ikke §§ 4-2 og 4-3.

#### *§ 11-4. Utleie av egen bolig*

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år. Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Bestemmelsen i § 7-3 om framleie av del av bolig og § 7-4 om framleie ved midlertidig fravær gjelder ikke.

Av bestemmelsene i kapittel 9 skal bare § 9-10 om leierens død gjelde. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i § 9-6.

Har utleieren ikke sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieren til å flytte før utleierens fravær har vart i fem år, gjelder lovens bestemmelser fullt ut for leieavtalen.

## ***Kapittel 12. Prosessuelle bestemmelser***

### *§ 12-1. Voldgift*

Avtale om at tvister mellom utleier og leier som gjelder leie av bolig skal avgjøres ved voldgift, er

bare bindende dersom avtalen om voldgiftsavgjørelse er inngått etter at tvisten oppstod.

### *§ 12-2. Takstnemnd*

Kommer ikke partene til enighet om hva som er markedsleie etter § 3-1 eller gjengs leie etter § 4-3, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av en takstnemnd. Det samme gjelder dersom partene ikke kommer til enighet om vederlag for forbedringer etter § 10-5.

Takstnemnda skal bestå av tre medlemmer og oppnevnes av tingretten i den rettskrets hvor eiendommen ligger. For takstnemnda gjelder bestemmelsene i domstolsloven §§ 106 og 108 så langt de passer. Hver av partene kan sette fram krav om ny takstnemnd innen fjorten dager etter at takstnemndas skriftlige og begrunnede avgjørelse er mottatt. Tingretten skal ta kravet til følge hvis:

- a) avgjørelsen bygger på uforsvarlig saksbehandling eller uriktig oppfatning av faktiske omstendigheter, og dette må antas å ha påvirket verdsettelsen i vesentlig grad, eller
- b) verdsettelsen åpenbart er uriktig.

Hver av partene kan bringe saken inn for tingretten ved stevning. Stevningen må være inngått til retten innen én måned etter at takstnemndas skriftlige og begrunnede avgjørelse er mottatt. På samme måte kan saken bringes inn for tingretten dersom takstnemndas avgjørelse ikke foreligger to måneder etter oppnevningen. En avgjørelse som ikke er brakt inn for retten innen fristen nevnt i annet punktum, har virkning som en rettskraftig dom. Retten kan gi oppfriskning for oversittelse av frist som nevnt i annet punktum.

Retten skal fastsette godtgjørelsen for medlemmene av takstnemnda. Retten kan bestemme at den som har krevd takst skal betale inn et beløp til sikkerhet for godtgjørelsen. Utleieren skal bære kostnadene dersom takstnemnda fastsetter et lavere beløp enn det utleieren har krevd i leie, eller høyere vederlag enn det utleieren har vært villig til å betale for påkostningene. Ellers skal leieren betale kostnadene. Rettens avgjørelse treffes ved

kjennelse og skal begrunnes. Partene kan anke kjennelsen innen én måned.

Blir saken brakt inn for retten etter tredje ledd, kan retten avgjøre spørsmålet om ansvar for kostnadene med takstnemnd etter tvisteloven kapittel 20.

### § 12-3. Midlertidig bruksrett

Når søksmål om godkjenning etter reglene i kapitlene 7, 8 eller 11 er reist, kan retten ved kjennelse etter begjæring fra saksøkeren, mot eller uten sikkerhetsstillelse, beslutte at den som kreves godkjent som framleier, husstandsmedlem eller ny leier, skal ha bruksrett til husrommet inntil saken er rettskraftig avgjort. Saksbehandlingsreglene i tvisteloven kapittel 32 og 34 gjelder tilsvarende.

### § 12-4. Foregrepet tvangskraft

Når det er avsagt dom i sak som nevnt i § 9-8 og oppsigelsen ikke er satt til side, kan retten etter begjæring fra utleieren, mot eller uten sikkerhetsstillelse, i særlige tilfelle ved kjennelse gi samtykke til at fravikning gjennomføres før dommen er rettskraftig. Er dommen påanket, kan samtykke gis av ankedomstolen.

### § 12-5. Husleietvistutvalg

Departementet kan i en eller flere kommuner opprette et partssammensatt utvalg til behandling av tvister etter loven her og etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie (Husleietvistutvalg). Departementet kan fastsette regler om saklig myndighetsområde, oppnevning, sammensetning, organisering, saksbehandling, vedtak, tvangskraft, sakskostnader, gebyr, gjenåpning, forholdet til voldgiftsklausuler, saksjenemnder og de alminnelige domstolene og andre forhold av betydning for tvisteløsningen. Departementet kan også bestemme at reglene i § 12-2 ikke skal gjelde i områder hvor Husleietvistutvalget gjelder.

En tvist som kan avgjøres av husleietvistutvalg, må behandles der før den kan bringes inn for tingretten hvis det følger av rettergangslovgivningen at behandling i forliksrådet ellers ville være

nødvendig. Forliksrådet kan ikke behandle saker som kan avgjøres av husleietvistutvalg.

Innbringelse av sak for husleietvistutvalg skal likestilles med søksmål etter tvangsfyllbyrdsloven § 5-11 første ledd annet punktum.

Kapittel 13. Ikrafttredelses- og overgangsbestemmelser. Endringer i andre lover

### § 13-1. Ikrafttredelse

Denne lov trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.

### § 13-2. Overgangsbestemmelser

Loven gjelder fullt ut for leieavtale som er inngått etter lovens ikrafttredelse.

For tidsbestemt leieavtale som er inngått før lovens ikrafttredelse gjelder loven fra utløpet av den lengste oppsigelsesfristen, regnet fra lovens ikrafttredelse, med følgende unntak eller endringer:

- a) Bestemmelsene i § 3-1 første ledd om leien skal gjelde fra det tidspunkt leien etter lov eller avtale skal fastsettes på ny. Bestemmelsen i § 3-6 annet punktum om garantibeløp skal ikke gjelde garantiavtale inngått før lovens ikrafttredelse. Det samme skal gjelde ved fornyelse av slik avtale, dersom leieren etter leieavtalen som gjaldt ved lovens ikrafttredelse var forpliktet til dette.
- b) Bestemmelsene i kapittel 9 om oppsigelse skal gjelde for oppsigelse som gis etter lovens ikrafttredelse.
- c) Bestemmelsene i § 10-5 om vederlag for forbedringer skal gjelde dersom utleierens samtykke er gitt etter lovens ikrafttredelse.
- d) Bestemmelsene i kapittel 11 skal ikke gjelde for avtale som er inngått før lovens ikrafttredelse.



- e) Bestemmelsene i § 12-1 om voldgift skal gjelde for voldgiftsavtale som er inngått etter lovens ikrafttredelse. Bestemmelsene i § 12-3 om midlertidig bruksrett skal gjelde dersom søksmål er reist etter lovens ikrafttredelse. Bestemmelsene i § 12-4 om foregrepet tvangskraft skal gjelde dersom dommen er avsagt etter lovens ikrafttredelse. For dommer forkynt etter lovens ikrafttredelse gjelder ankefristene i tvisteloven § 29-5.

Som tidsbestemt etter bestemmelsen her regnes også leieavtale mellom borettslag eller boligaksjeselskap og selskapsmedlem med bruksrett.

Bestemmelsene i lovens kapittel 1 til 11 skal ikke gjelde for tidsbestemt leieavtale som er inngått før lovens ikrafttredelse. Bestemmelsene i annet ledd bokstav e skal likevel gjelde tilsvarende for tidsbestemt leieavtale som er inngått før lovens ikrafttredelse. Leieavtale som bare kan sies opp av en av partene, og leieavtale som bare kan sies opp dersom det foreligger vesentlig mislighold, regnes som tidsbestemt i forhold til reglene her, jf. likevel tredje ledd.

Reglene om bortleie av bolig mot lån i kapittel 9 i lov av 16. juni 1939 nr. 6 om husleie fortsetter å gjelde for avtaler som er inngått før loven her har trådt i kraft.

### *§ 13-3. Opphevelse og endringer av andre lover*

Fra den tid loven her trer i kraft, oppheves lov av 16. juni 1939 nr. 6 om husleie.

Fra samme tidspunkt gjøres følgende endringer i andre lover: - - -

# Noen nyttige adresser:

## **Leieboerforeningen**

24 14 91 00

[www.leieboerforeningen.no](http://www.leieboerforeningen.no)

## **Unginfo**

24 14 98 20

[www.unginfo.no](http://www.unginfo.no)

## **Husbanken**

22 69 16 00

[www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)

## **Forbrukerrådet**

23 400 500

[www.forbrukerradet.no](http://www.forbrukerradet.no)

## **Kommunal- og regionaldepartementet Tlf:**

22 24 90 90

[www.krd.no](http://www.krd.no)

## **Lovdata**

[www.lovdata.no](http://www.lovdata.no)

## **Domstolene i Norge**

[www.domstol.no](http://www.domstol.no)

## **Husleietvistutvalget (HTU)**

22 59 31 50

[www.htu.no](http://www.htu.no)

## **Informasjon om det offentlige Norge**

[www.norge.no](http://www.norge.no)

## **Likestillings- og diskrimineringsnemnda**

233 15 73 00

[www.diskrimineringsnemnda.no](http://www.diskrimineringsnemnda.no)

## **Juss-Buss,**

22 84 29 00

[www.jussbuss.no](http://www.jussbuss.no)

## **JURK, Juridisk rådgivning for kvinner**

22 84 29 50

[www.jurk.no](http://www.jurk.no)

## **Jusshjelpa i Midt-Norge**

73 51 52 50

[www.jusshjelpa.no](http://www.jusshjelpa.no)

## **Jussformidlingen Bergen**

55 58 96 00

[www.jussformidlingen.no](http://www.jussformidlingen.no)

## **Jusshjelpa Nord-Norge**

77 64 45 59

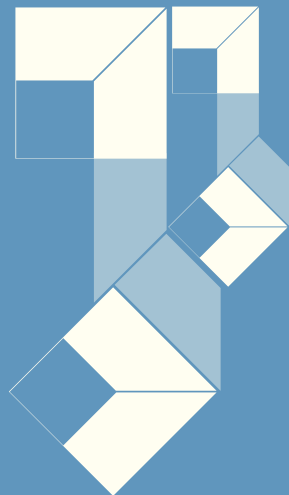
[www.jusshjelpa.no](http://www.jusshjelpa.no)

## **Huseiernes Landsforbund**

Tlf 22 47 75 00

[www.huseierne.no](http://www.huseierne.no)





Håndbok i husleierett er et enkelt og praktisk oppslagsverk for alle som ønsker mer informasjon om Husleieloven. Husleieloven danner grunnlaget for alle leieforhold, men loven kan være vanskelig å forstå. Med Håndbok i husleierett har du verktøyet som gjør det enklere og lettere å være leieboer.

Leieboerforeningen ble stiftet 1933 og er en åpen og uavhengig medlems- og interesseorganisasjon. Leieboerforeningen jobber for at leieboernes interesser skal bli ivaretatt gjennom et trygt og godt rettsvern. Foreningen har egne fast ansatte advokater som veileder og bistår medlemmene. Interessepolitisk jobber vi for en mer aktiv boligpolitikk som tar hensyn til de særlige utfordringer som finnes i leiesektoren.