

HUSLEIERETT



JURK

juridisk rådgivning for kvinner

FORORD

Denne brosjyren er utgitt av Juridisk rådgivning for kvinner (JURK). JURK er et studentdrevet rettshjelptiltak som gir gratis juridisk rådgivning til alle som definerer seg som kvinner.

JURK tar forbehold om regelendringer i tiden etter publisering.

Vi takker for gode innspill fra øvrige medarbeidere i JURK.

JURK ønsker å takke Thor Falkanger for veiledning.

Oslo, november 2004.

Janne Kaasin og Hanne Skåle Nilssen

Revidert, april 2016

Hibo Adam og Sibel Solberg

Revidert, desember 2016

Tonje B. Onsøien og Ea Lykke Syse

Revidert, mai 2017

Linni Sofie Tiller Ellefsen, Mona Ahwazi, Jenny Osnes Græsholt og

Baran Farsijani

Revidert, oktober 2017

Mona Ahwazi og Andreas Erichsen

Nye revideringer foretatt mars 2018

Bjørk Gudmundsdottir Jonassen og Kani Sultanfar

JURK (Juridisk rådgivning for kvinner) gir gratis juridisk rådgivning til alle som definerer seg som kvinner. Du kan finne informasjon om oss på internettsiden: www.jurk.no

Du kan også ringe oss på 22 84 29 50 eller komme til oss i Skippergata 23, 0154 Oslo.

Du kan alltid sende inn saken din til oss elektronisk! Det kan du gjøre på www.jurk.no → «Send oss din sak!»

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDNING	5
1.1 Brosjyrens formål	5
2 HVA ER EN HUSLEIEAVTALE?	5
3 LEIEBOLIGER	5
3.1 Hvordan inngår du en leieavtale?	5
3.2 Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler	6
4 HVILKE PLIKTER HAR PARTENE VED ETABLERING AV LEIEFORHOLDET?	6
4.1 Utleiers plikter	6
4.1.1 Overtakelse	6
4.1.2 Depositum	7
4.1.3 Mangler ved boligen	7
5 HVILKE RETTIGHETER OG PLIKTER HAR PARTENE I LEIEPERIODEN?	8
5.1 Utleiers plikter	9
5.1.1 Husleien	9
5.1.2 Plikt til å stille boligen til bruk	9
5.1.3 Plikt til å opprettholde ro og orden	9
5.1.4 Utleiers plikt til å vedlikeholde boligen	10
5.1.5 Utleiers adgang til å endre husrommet	11
5.2 Leietakers plikter	11
5.2.1 Plikt til å betale husleie	11
5.2.2 Bruk av bolig	11
5.2.3 Leietakers plikt til å vedlikeholde husrommet	12
5.2.4 Leietakers mulighet til å endre husrommet	12
6 SANKSJONER VED AVTALEBRUDD	12
6.1 Reklamasjon	12
6.2 Retting	13
6.3 Prisavslag	13
6.4 Heving	14
6.4.1 Leietakers hevingsrett	14
6.4.2 Utleiers hevingsrett	14
6.5 Erstatning	15
6.5.1 Leietakers adgang til å kreve erstatning	15
6.5.2 Utleiers adgang til å kreve erstatning	15
6.6 Forsinkelse ved overlevering av boligen	16

6.6.1	Prisavslag som følge av utleiers forsinkelse	16
6.6.2	Heving av leieavtalen som følge av forsinkelse	16
6.6.3	Leietakers adgang til å kreve erstatning som følge av forsinkelse	16
6.6.4	Leietakers rett til å fastholde avtalen ved forsinkelse.....	16
6.7	Forsinkelse ved tilbakelevering av boligen	17
6.7.1	Utleiers adgang til å kreve erstatning ved forsinket tilbakelevering av boligen	17
6.8	Fravikelse/utkastelse.....	17
6.8.1	Fravikelse uten dom – utleier har særlig tvangsgrunnlag	18
7	PERSONSKIFTE	20
7.1	Leierskifte.....	20
7.2	Husstandsutvidelser (opptak i husstand)	20
7.3	Framleie	21
8	NÅR OPPHØRER LEIEFORHOLDET OG HVILKE REGLER GJELDER?	22
8.1	Tidsbestemte leieavtaler	22
8.1.1	Adgangen til å inngå tidsbestemte leieavtaler	22
8.1.2	Utleiers adgang til oppsigelse.....	23
8.1.3	Leietakers mulighet til oppsigelse	24
8.2	Tidsubestemte leieavtaler	25
8.2.1	Utleiers mulighet til oppsigelse	25
8.2.2	Leietakers mulighet til oppsigelse	25
8.2.3	Protest mot oppsigelse	25
8.3	Rettigheter og plikter ved leieforholdets opphør	26
8.4	Erstatning for forsinkelse og mangler ved utflytting	27

1 INNLEDNING

1.1 Brosjyrens formål

Vårt mål med denne brosjyren er å gi en kortfattet fremstilling av juridiske spørsmål som er aktuelle i forbindelse med husleierett. Formålet med brosjyren er å gjøre leseren i stand til å se hovedproblemene som kan oppstå i den forbindelse, og å gjøre leseren bevisst på sine rettigheter.

2 HVA ER EN HUSLEIEAVTALE?

Husll. § 1-1 Husleieavtale er en avtale om bruksrett til husrom mot vederlag. Husrom forstås som et leieobjekt med varig tilknytning til fast eiendom. Partenes rettigheter og plikter reguleres av husleieavtalen og husleieloven.

3 LEIEBOLIGER

Leietakerens bruksrett til husrommet har tradisjonelt vært oppfattet som en total bruksrett. En total bruksrett innebærer at den som har retten har full rådighet over eiendommen, uten å være eier.

3.1 Hvordan inngår du en leieavtale?

Husll. § 1-4 Man kan inngå en leieavtale både muntlig og skriftlig. Dette er fordi muntlige avtaler er like bindende som skriftlige avtaler etter norsk rett. Hvis leieavtalen er muntlig, skal den settes opp skriftlig hvis en av partene krever det. Det er enklere å bevise hva man har avtalt hvis man har et skriftlig dokument.

Husll. § 1-2 Utleier og leietaker kan selv bestemme hvordan avtalen skal være. Det kan likevel ikke avtales dårligere rettigheter for leietaker enn de hun har gjennom husleieloven. Det er noen regler i husleieloven hverken utleier eller leietaker

kan avtale seg vekk fra.

Hvis det er noe som ikke er bestemt i leieavtalen, vil husleielovens regler supplere leieavtalen.

3.2 Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

Husll. § 9-1 Det finnes to typer leieavtaler: tidsbestemte og tidsubestemte. En tidsbestemt leieavtale er en avtale inngått for en bestemt tid. Leieavtalen opphører når leieperioden går ut. Derfor trenger man ikke å si opp slike avtaler. Det er ikke adgang til å inngå en tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år. Se nærmere om dette under punkt 8.1.

Husll. § 9-2 En tidsubestemt leieavtale er en leieavtale inngått for en ubestemt tid. For å avslutte leieavtalen må enten utleier eller leietaker si opp leieavtalen. Se nærmere om dette under punkt 8.2.

4 HVILKE PLIKTER HAR PARTENE VED ETABLERING AV LEIEFORHOLDET?

I et leieforhold har begge parter en lojalitetsplikt. Det innebærer at leietaker og utleier skal ta hensyn til hverandre, både når man inngår en leieavtale, men også under leieforholdet.

4.1 Utleiers plikter

4.1.1 Overtakelse

Husll. § 2-1 Utleier skal stille husrommet til leietakers disposisjon til den tiden man har avtalt. Tidspunktet for overlevering, dato og klokkeslett, fastsettes ved en tolkning og utfylling av avtalen. Hvis ikke noe annet er avtalt, regnes overlevering å ha funnet sted når leietaker har fått nøkler

og ellers uhindret adkomst til husrommet.

4.1.2 Depositum

Husll. § 3-5 Det kan avtales at leietakeren skal betale depositum. Dette er et beløp som stilles til sikkerhet for krav som oppstår som følge av leieavtalen. Det kan være sikkerhet for ubetalt husleie, skader på bolig ut over vanlig slitasje, utgifter ved utkastelse osv. Depositumsbeløpet kan ikke settes høyere enn det som tilsvarer seks måneders husleie. Det kan avtales at depositumet skal endres på samme måte som justeringer i husleien.

Depositumsbeløpet skal settes på en separat konto som ingen av partene ensidig kan bruke, så lenge leieforholdet varer. Leietaker har krav på rentene.

Når leieforholdet avsluttes skal leietaker i utgangspunktet få tilbake depositumet. Hvis leietaker skylder husleie, kan utleier kreve dette dekket gjennom depositumskontoen. Dette krever ikke leietakers samtykke.

Banken må vurdere om leietaker faktisk skylder leie før den betaler pengene til utleier. For å få dekket andre krav for utgifter til vasking og rydding ved utflytting, erstatningskrav på grunn av ødelagt interiør eller liknende, må utleier få dom før hun kan kreve dette dekket av depositumskontoen.

4.1.2.1 Irregulært depositum

Husll. § 3-7 Dersom depositumet ikke blir satt på en separat konto kalles det for et irregulært depositum. Dersom dette er tilfelle kan leietaker kreve hele dette beløpet tilbakebetalt av utleier med forsinkelsesrenter fra den dagen beløpet ble innbetalt.

4.1.3 Mangler ved boligen

Husll. § 2-2 Hva som er en mangel avhenger av hva utleier og leietaker har avtalt i leieavtalen. Hvis ikke boligen samsvarer med det som er avtalt, kan leietaker nekte å overta den. Da må boligen være i «vesentlig dårligere stand» enn det som er avtalt mellom utleier og leietaker. Boligen må ha en «vesentlig» mangel som gir rett til å heve.

Vurderingen av om noe er en mangel er objektiv. Det betyr at leietakerens personlige forventninger bare kan vurderes hvis de står i leieavtalen. Ellers legges det til grunn en naturlig forståelse av leieavtalens ordlyd.

Husll. §§ 2-3, 2-4, 2-6 Når man skal vurdere om boligen samsvarer med leieavtalen, ser man blant annet på hva leietakeren har undersøkt, om utleier har gitt opplysninger og om disse opplysningene er riktige. Forhold som leietaker kjente til, eller forhold som var så innlysende at leietaker måtte kjenne til disse, vil ikke være en mangel.

Husll. § 2-5 Hvis man har leid en bolig hvor det fremgår av leieavtalen at den leies ut «som den er» er dette et forbehold som betyr at boligen i utgangspunktet ikke har en mangel. Boligen har likevel en mangel hvis den er i «vesentlig dårligere stand» enn hva leietaker kunne forvente. Dette må vurderes konkret.

Dersom det foreligger flere mangler ved boligen, kan disse vurderes samlet. Er manglene etter en helhetsvurdering tilstrekkelige for å fastslå at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det avtalte, kan leietaker nekte å overta boligen. Utleier gis da muligheten å rette opp manglene. Dersom utleier faktisk retter opp disse manglene, kan ikke leietaker si seg fri fra avtalen.

5 HVILKE RETTIGHETER OG PLIKTER HAR PARTENE I LEIEPERIODEN?

Utleier og leietakers rettigheter bestemmes av leieavtalen. Hvis ikke noe er avtalt mellom partene, vil deres rettigheter og plikter bestemmes av husleieloven.

5.1 Utleiers plikter

5.1.1 Husleien

- Husll. § 3-1** Husleien skal settes til en bestemt størrelse. Hvis ikke husleiens størrelse er avtalt, kan utleieren kreve en husleie som er lik markedsleie på avtaletidspunktet. Det kan ikke avtales en husleie som er urimelig i forhold til husleie for lignende boliger.
- Husll. § 3-2** Utleier kan kreve at husleien betales forskuddsvis for hver måned eller annen avtalt betalingstermin. Det kan ikke avtales forskuddsbetaling for lengre tid enn én måned. Leietaker har alltid rett til å betale husleie gjennom bank.
- Husll. § 4-2** Begge parter kan kreve justering av husleien. Justeringen må likevel ikke være større enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste husleien sist ble justert. Videre kan justeringen tidligst skje ett år etter siste leiejustering, og utleier må gi skriftlig varsel med minst én måneds frist.

5.1.2 Plikt til å stille boligen til bruk

- Husll. § 2-1** Hovedforpliktelsen til utleier i leieperioden er å stille boligen til bruk for leietaker. Det betyr at leietaker kan bruke boligen som bestemt i avtalen.

5.1.3 Plikt til å opprettholde ro og orden

- Husll. § 5-2** Hvis ikke annet er avtalt, plikter utleier å opprettholde ro og orden på eiendommen. Leietaker plikter å følge vanlig

ordensregler og rimelig påbud som utleieren har fastsatt til sikring av god husorden. Utleiers plikt innebærer at hun ikke må sette i gang eller tillate virksomhet som virker forstyrrende, og at hun må gripe inn overfor andre brukeres forstyrrende adferd.

5.1.4 Utleiers plikt til å vedlikeholde boligen

Husll. § 5-3 Selv om leietaker har eksklusiv bruksrett til eiendommen, er det likevel i utleiers interesse å vedlikeholde boligen. Hvis ikke annet er avtalt mellom leietaker og utleier, plikter utleier å holde boligen og eiendommen i den stand som leietakeren har krav på etter det som er avtalt, eller etter det som følger av loven.

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

Skyldes skaden leietaker, kan utleier kreve erstattet utgifter for reparasjoner.

Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, er det utleiers ansvar å sørge for utskiftingen, om ikke annet er avtalt mellom partene. Utleier plikter å gi leietaker melding i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

Det finnes også regler for leietakers vedlikeholdsplikt, se punkt 5.2.3.

5.1.5 Utleiers adgang til å endre husrommet

Husll. § 5-4 Utleier kan endre boligen selv om det innebærer mindre ulemper for leietaker. Dersom ulempene blir større enn dette, må utleier ha leietakers samtykke. For eksempel må leietaker finne seg i at et av rommene ikke kan brukes i perioden utleier endrer boligen, men ikke at hun må flytte ut av boligen.

Husll. § 5-6 Utleier har varslingsplikt om hun eller noen som arbeider på hennes vegne, må inn i boligen.

5.2 Leietakers plikter

5.2.1 Plikt til å betale husleie

Husll. § 3-4 Leietaker må betale avtalt husleie. Hvis ikke annet er avtalt, er betaling for strøm inkludert i husleien. Har boligen egen strømmåler, kan det avtales at leietaker selv skal betale for strøm. Hvis oppvarming og strøm betales av utleier, kan det avtales at utleierens utgifter fordeles forholdsmessig mellom brukerne av eiendommen. I så fall kan leietakerne kreve årlig regnskap med oversikt over fordelingen av disse utgiftene.

5.2.2 Bruk av bolig

Husll. §§ 5-1 og 5-2 Leietakeren må behandle boligen pent og i samsvar med leieavtalen. Leietakeren kan ikke bruke boligen til annet formål enn det som er avtalt. Leietakeren må følge vanlige ordensregler og påbud som utleieren har bestemt for sikring av god husorden.

5.2.3 Leietakers plikt til å vedlikeholde husrommet

Husll. § 5-3 Hvis ikke noe annet er avtalt i leieavtalen, må leietaker vedlikeholde dørlåser, kraner, toaletter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dette kan også være komfyr, vaskemaskin og møbler, som må kobles inn i stikkontakter.

Leietaker har ikke plikt til å skifte ut ting. Vanlig vedlikehold er nok. Skulle det oppstå en tilfeldig skade, er det utleier som er ansvarlig for å fikse disse.

Husll. § 5-5 Skulle det oppstå skade som må fikses raskt, må leietaker begrense skaden så mye hun kan. Utleggene kan leietaker kreve å få dekket av utleier. Her må det vurderes konkret hva som kreves av leietaker for øvrig. Leietaker plikter å si fra til utleier straks om skaden som har skjedd.

5.2.4 Leietakers mulighet til å endre husrommet

Husll. § 5-4 Det er det avtalte mellom partene som avgjør om leietaker kan gjøre endringer i boligen. Er ikke noe annet avtalt, må leietaker ha utleiers samtykke for å kunne gjøre endringer i boligen eller eiendommen. Det er ikke krav om skriftlig samtykke, og utleier kan velge om hun vil gi samtykke.

6 SANKSJONER VED AVTALEBRUDD

6.1 Reklamasjon

Husll. § 2-8 For at leietaker skal kunne gjøre mangelskrav gjeldende overfor utleier, må leietaker ha reklamert. Dette betyr at leietaker må ha gitt melding til utleier om at mangelen vil påberopes. Dette må skje «innen rimelig tid» etter at

leietaker oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En reklamasjon innen 14 dager vil vanligvis oppfylle vilkåret om rimelig tid. En slik melding kan bli gitt muntlig, men av bevismessige hensyn bør den gis skriftlig. Krav til reklamasjon gjelder uavhengig av om man ønsker retting, prisavslag eller heving av leieavtalen.

6.2 Retting

Husll. § 2-10 Leietakeren kan kreve at utleieren for egen regning retter en mangel ved boligen eller tilbehøret i boligen dersom dette kan skje uten en urimelig kostnad eller ulempe for utleieren. Tilbehør kan for eksempel være møbler som boligen blir leid ut med. Retting er ikke bare et krav som leietaker kan ha, men også en rettighet som utleier har. Dersom retting kan skje uten vesentlig ulempe for leietakeren, og leietaker ikke har særlig grunn til å motsette seg retting, har utleier krav på å få rettet mangelen før leietaker kan gjøre sanksjoner gjeldende. Dersom utleier ikke retter mangelen, kan leietaker kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved å få mangelen rettet.

Husll. § 2-11 Dersom utleier krever å få rette mangelen og dette medfører mindre ulemper for leietakeren, for eksempel at deler av husrommet blir ubeboelig, kan leietakeren for eksempel kreve prisavslag etter husll. § 2-11 eller erstatning etter husll. § 2-13.

Husll. § 2-10 Rettingen skal skje innen rimelig tid etter at leietakeren har framsatt krav om dette.

6.3 Prisavslag

Husll. § 2-11 I den perioden boligen lider av en mangel, kan leietaker kreve avslag i husleien. Prisavslaget skal være forholdsmessig. Det betyr at forholdet mellom nedsatt og avtalt leie svarer til forholdet mellom boligens leieverdi i

mangelfull og kontraktsmessig stand. Dette gjelder i hele perioden så lenge mangelen kan gjøres gjeldende. For å finne ut av hvor mye man kan kreve i prisavslag, må man først finne boligens verdi i kontraktsmessig stand. Dette tilsvarer ikke nødvendigvis den leie som er avtalt. Den avtalte leie kan ligge både over og under boligens egentlige verdi. Når man har funnet fram til denne, må man finne boligens verdi med den avdekkede mangelen.

6.4 Heving

6.4.1 Leietakers hevingsrett

Husll. § 2-12 Leietaker kan heve avtalen på grunn av vesentlig mislighold fra utleiers side. Heving betyr at alle forpliktelser knyttet til leieavtalen bortfaller umiddelbart. Det er ikke alle mangler kan føre til at leietaker kan heve. Terskelen for å heve er høy. Avgjørende for om det foreligger vesentlig mislighold, er om det i det enkelte tilfellet er rimelig at leietaker sier seg fri fra leieavtalen, og ingen andre sanksjoner, for eksempel retting eller prisavslag, kan avhjelpe mangelen.

6.4.2 Utleiers hevingsrett

Husll. § 9-9 Utleier kan heve avtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leietakers side. Det gjelder for eksempel når leietaker unnlater å betale husleie, misligholder vedlikeholdsplikten, overlater bruken til andre, er til sjenanse for andre, bruker husrommet på en annen måte eller til andre formål eller leietaker for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør.

En hevingserklæring skal være skriftlig, og hevingsårsaken skal oppgis i erklæringen. Leietaker kan

bli pålagt å flytte straks.

6.5 Erstatning

6.5.1 Leietakers adgang til å kreve erstatning

Husll. § 10-3 I noen tilfeller kan leietaker kreve erstatning fra utleier. Erstatning kan bare kreves under visse forutsetninger;

Uavhengig av om mangelen forelå allerede ved overlevering av boligen, eller oppsto under leieforholdet, er det et krav at utleier ikke har gitt full kompensasjon for leietakers tap gjennom retting av mangelen, eller prisavslag.

Dersom mangelen oppsto under leieforholdet er det i tillegg et krav at leietaker ikke selv er skyld i mangelen.

Husll. § 2-13 Leietaker kan kreve erstatning for økonomisk tap som er lidt på grunn av mangelen. Dette gjelder ikke dersom mangelen skyldes en hindring utenfor utleiers kontroll.

6.5.2 Utleiers adgang til å kreve erstatning

Husll. § 5-8 Misligholder leietaker sine plikter i leieperioden, kan utleier kreve erstatning for misligholdet. Dette gjelder likevel ikke så langt leietaker kan godtgjøre at misligholdet skyldes en hindring utenfor leietakers kontroll. Eksempler på mislighold er for eksempel skjødesløs bruk, brudd på husordensregler, vedlikeholdsplikt, og varslingsplikt ved skader. Utleier kan etter denne regelen bare kreve erstatning for direkte tap, og ikke for indirekte tap. Et indirekte tap er for eksempel de tap utleier lider som følge av at leietaker skader inventaret gjennom manglende vedlikehold.

Dersom misligholdet eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra leietakerens side, kan utleier derimot kreve erstatning for *både* direkte og indirekte tap.

6.6 Forsinkelse ved overlevering av boligen

6.6.1 Prisavslag som følge av utleiers forsinkelse

Husll. § 2-11 Dersom boligen ikke stilles til disposisjon i riktig tid, er ikke leietakeren forpliktet til å betale leie for den tiden forsinkelsen varer. Dette kalles total forsinkelse.

Gjelder forsinkelsen bare en del av boligen kan leietakeren kreve et prisavslag for den tiden forsinkelsen varer. Prisavslaget skal tilsvare forholdet mellom leieverdien av boligen og den forsinkede delen.

Dersom den delen av boligen som er forsinket er av vesentlig betydning, vil forsinkelsen regnes som total forsinkelse.

6.6.2 Heving av leieavtalen som følge av forsinkelse

Husll. § 2-12 Dersom forsinkelsen fører til vesentlig mislighold kan leietakeren heve leieavtalen. Reglene i punkt 6.4.1 gjelder tilsvarende for forsinkelse som for mangler.

6.6.3 Leietakers adgang til å kreve erstatning som følge av forsinkelse

Husll. § 2-13 Leietaker kan kreve erstatning for tap som følge av forsinkelse. Reglene i punkt 6.5.1 gjelder tilsvarende.

6.6.4 Leietakers rett til å fastholde avtalen ved forsinkelse

Husll. § 2-9 Leietakeren kan ved forsinkelse fastholde avtalen og kreve oppfyllelse, dersom det kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe for utleieren.

6.7 Forsinkelse ved tilbakelevering av boligen

6.7.1 Utleiers adgang til å kreve erstatning ved forsinket tilbakelevering av boligen

Husll. § 10-3 Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet er opphørt, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leietakerens bruk opphører. Utleiers krav på erstatning er objektivt. Det betyr at utleier kan kreve erstatning uansett hva som er grunnen til at leietaker ikke har levert boligen tilbake til riktig tid.

6.8 Fravikelse/utkastelse

Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 Utleier kan ikke kaste ut en leietaker som ikke flytter frivillig etter oppsigelse eller heving. For å gjennomføre en såkalt tvangsfravikelse, må det foreligge et tvangskraftig tvangsgrunnlag.

Et tvangsgrunnlag er for eksempel en avgjørelse fra retten. Dette kalles alminnelig tvangsgrunnlag. I husleieforhold er det mer vanlig at man har et såkalt særlig tvangsgrunnlag. Særlig tvangsgrunnlag kan være skriftlig avtale mellom utleier og leietaker, en såkalt utkastelsesklausul. Denne klausulen kan for eksempel si at utleier kan begjære tvangsfravikelse når leien ikke blir betalt.

Dersom utleier ønsker å kreve tvangsfravikelse/utkastelse fremmes begjæringen for namsmyndighetene i det distrikt eiendommen ligger.

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

6.8.1 Fravikelse uten dom – utleier har særlig tvangsgrunnlag

Tvangl. § 4-18

Skal utleier kaste ut leietaker etter de grunnlagene som behandles nedenfor, må utleier som klar hovedregel sende et varsel til leietaker om at hun blir kastet ut.

Det stilles visse formkrav til varselet:

1. Varselet må være skriftlig.
2. Varselet kan ikke sendes før forfallsdagen. Dette er dagen hvor kravet skal oppfylles. Dette gjelder for eksempel ved manglende leiebetaling. Da kan varselet sendes dagen etter forfallsdagen. Forfallsdagen er altså dagen husleien skal betales.
3. Det skal klart opplyses i varselet at utkastelse vil bli begjært om leietaker ikke flytter.
4. Utleier kan ikke begjære utkastelse før to uker etter forfallsdagen.

6.8.2.1 Fravikelse på grunn av manglende betaling

En skriftlig avtale om leie som inneholder vedtakelse av at tvangsfravikelse kan kreves gjennomført dersom ikke blir betalt, er et særlig tvangsgrunnlag.

For at leietaker skal kunne kastes ut av boligen, må det foreligge et betalingsmislighold. Det vil si at husleien ikke blir betalt til rett tid. Videre må leietaker sende et varsel som nevnt i punkt 6.8, om at tvangsfravikelse vil bli krevd. I tillegg skal varselet opplyse om at utkastelse kan unngås dersom den utestående husleien med renter og

kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

6.8.2.2 Fravikelse etter endt leieforhold

Fravikelse etter endt leieforhold er aktuelt for tidsbestemte leieavtaler hvor tvangsfravikelse etter endt leieforhold er vedtatt i avtalen. Det betyr at leieavtalen må angi når leieforholdet opphører. Varsel som beskrevet i punkt 6.8, må sendes til leietaker.

6.8.2.3 Fravikelse etter heving av leieavtale

Det er svært strenge vilkår for at utleier skal kunne heve en leieavtale og kaste ut leietakeren på dette grunnlaget. Det kreves mer enn sannsynlighetsovervekt for at hevingen er berettiget. Det er altså ikke rom for tvil om hvorvidt heving kan kreves.

Bestemmelsen kan benyttes for alle former for mislighold. Det kan gjelde betalingsmislighold som faller utenfor regelen omtalt overfor, husbråk, manglende vedlikehold av boligen, sjenerende støy osv. For at utleier skal kunne heve må misligholdet ha pågått over en viss tid, eller det skyldige beløpet må være av en viss størrelse. Det innebærer for eksempel at utleier ikke kan kaste ut leietakeren på det grunnlag at hun har hatt høy lydte fest noen ganger. Det er først når festingen vedvarer og er sjenerende for andre beboere over tid, at heving kan være aktuelt.

6.8.2.4 Andre leie- og besittelsesforhold som ikke er regulert i husleieloven

Tvgl. § 13-2 Er det åpenbart at en person ikke har rett til å besitte eiendommen, for eksempel ved å okkupere den, ved ulovlig framleie, manglende avtaleforhold mellom partene

eller liknende, kan utleier kontakte namsmyndighetene og kreve vedkommende kastet ut. Ettersom det kreves at det skal være åpenbart at personen ikke har rett til å besitte eiendommen, stilles det strenge krav til bevisene.

7 PERSONSKIFTE

7.1 Leierskifte

- Husll. § 8-1** Leietakeren kan ikke overføre de rettigheter eller plikter hun har etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleier, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse.
- Husll. § 8-2** Dør leietakeren, har ektefelle som bor i boligen rett til å overta leieavtalen. Det samme har leietakerens barn og barnebarn, forutsatt at de bodde sammen med leietakeren i de siste seks månedene før dødsfallet. Det gjelder også andre som bodde sammen med leietaker, forutsatt at de var to eller flere ugifte personer over 18 år som har bodd sammen med leietaker i minimum to år.
- Husll. § 8-3** Forlater leietakeren ektefellenes felles bolig på grunn av samlivsbrudd, separasjon eller skilsmisse, har den andre ektefellen rett til å tre inn i leieavtalen. Bruksretten til felles bolig som ektefellene avtaler ved opphøret av samlivet, blir bindende for utleier.

Opphører husstandsfellesskapet, har husstandsmedlem rett til å tre inn i leieavtalen hvis sterke grunner taler for det.

For å kvalifisere som husstandsmedlem er det et krav at to eller flere ugifte personer over 18 år har bodd sammen i minimum to år, eller at de har eller venter barn sammen.

7.2 Husstandsutvidelser (opptak i husstand)

Husll. § 7-1 Husstandsutvidelse er når leietaker lar andre personer flytte inn i boligen, uten at leietaker selv flytter ut.

Leietaker har rett til å ta opp i boligen sin ektefelle eller samboer. Leietaker og leietakers samboer/ektefelle kan også ta inn egne barn, fosterbarn, adoptivbarn, foreldre og besteforeldre. Disse kan tas opp i husstanden uten utleiers samtykke.

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

7.3 Framleie

Husll. § 7-2 Framleie betyr at leietaker leier leieobjektet videre til en tredjemann (framleietaker). Det er viktig å presisere at den som står oppført som leietaker i kontrakten er ansvarlig overfor utleier. Det foreligger ikke noe avtalegrunnlag mellom framleietaker og utleier.

Leietaker kan som hovedregel ikke framleie eller på annen måte overlate sin bruksrett av boligen. Dette gjelder likevel ikke dersom det er avtalt noe annet mellom leietaker og utleier, eller dersom øvrige lovbestemmelser tillater det for visse tilfeller.

Husll. § 7-6 Godkjenner ikke utleier framleien innen en måned etter at utleieren mottar varsel om framleie, vil utleier anses for å ha gitt sin godkjenning.

Hovedleietaker vil opptre som utleier overfor

framleietaker. Husleielovens regler gjelder derfor i forholdet mellom disse partene. Det er viktig å legge merke til at framleietaker ikke får bedre rettigheter enn det leier har etter sin leieavtale med utleier.

Hovedleietaker er også ansvarlig for framleietakers forhold. Misligholder framleietakeren for eksempel betalingen av husleien, vil hovedleietaker bli ansvarlig overfor utleier.

Hvis utleier hever eller sier opp hovedleieavtalen, må også framleietaker som utgangspunkt forlate boligen, ettersom hovedleietaker ikke har sin leierett i behold lenger og ikke kan overføre større rett enn hun selv har.

Husll. § 7-7 Hovedleietaker kan bli erstatningsansvarlig overfor framleietaker dersom hovedleieavtalen opphører og framleietaker på grunn av dette blir påført et økonomisk tap.

8 NÅR OPPHØRER LEIEFORHOLDET OG HVILKE REGLER GJELDER?

8.1 Tidsbestemte leieavtaler

8.1.1 Adgangen til å inngå tidsbestemte leieavtaler

Husll. § 9-1 Det er lov til å avtale at en leieavtale skal gjelde for et bestemt tidsrom. Da må opphørstidspunktet stå i leieavtalen. Er ikke opphørstidspunktet avtalt er leieavtalen tidsubestemt.

Husll. § 9-2 En leieavtale som er inngått for et bestemt tidsrom, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid.

Husll. § 9-3 Det er ikke mulig å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år. Minstetiden kan likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelleilighet enebolig eller tomannsbolig, hvor utleier bor i samme bolig.

Dette gjelder likevel ikke når den utleide boligen skal brukes som bolig av utleier eller noen som tilhører utleiers husstand, eller når utleier har en saklig grunn for tidsbegrensningen. Årsaken til tidsbegrensningen skal legges frem skriftlig til leietaker senest når leieavtalen inngås. Det er også et krav at utleier bruker boligen akkurat som hun beskrev for leietakeren i begrunnelsen for tidsbegrensningen etter at leietakeren har flyttet.

Hvis avtalen er i strid med reglene for tidsbestemte leieavtaler, går leieavtalen over til å bli en tidsubestemt leieavtale.

Husll. § 9-2 Hvis leietakeren ikke flytter ut av boligen innen tre måneder etter avtalt opphør, og det ikke er sendt flytteoppfordring fra utleier, blir leietakeren ansett for å ha inngått en ny tidsubestemt leieavtale.

8.1.2 Utleiers adgang til oppsigelse

Husll. § 9-2 Hvis ikke annet er avtalt, er en tidsbestemt leieavtale oppsigelig. Hvis en tidsbestemt leieavtale skal være uoppsigelig, må dette stå uttrykkelig i leieavtalen. Utleieren må skriftlig opplyse om at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtalte leietiden.

Husll. § 9-7 Oppsigelse fra utleier skal være skriftlig. Videre må oppsigelsen må begrunnes. Se punkt 8.2.1.

I tillegg må utleier i oppsigelsen opplyse om at leietaker kan protestere skriftlig til utleier innen en måned etter at

leietaker har mottatt oppsigelsen. Det må gå fram av oppsigelsen at dersom leietaker ikke protesterer innen en måned, vil hun miste sine rettigheter til senere å protestere mot at oppsigelsen er ugyldig.

Er ikke disse formkravene oppfylt, vil oppsigelsen være ugyldig. Flytter leietaker likevel ut, anses oppsigelsen for å være gyldig. Dette er fordi det regnes som en aksept fra leietakers side.

Husll. § 9-6 Oppsigelsesfristen er tre måneder etter utløpet av en kalendermåned, med mindre annet er avtalt. Er det avtalt husleie for et enkelt beboelsesrom, for eksempel en hybel, er oppsigelsesfristen en måned.

8.1.3 Leietakers mulighet til oppsigelse

Husll. § 9-2 En tidsbestemt leieavtale kan sies opp av leietaker, hvis ikke annet er avtalt. Hvis leieavtalen skal være uoppsigelig i den avtalte leietiden må utleieren skriftlig opplyse om dette.

Oppsigelsen kan skje muntlig eller skriftlig. Siden det kan være vanskelig å bevise at en muntlig oppsigelse har skjedd, anbefales det at oppsigelsen leveres skriftlig.

Husll. § 9-6 Hvis ikke annet er avtalt, er oppsigelsestiden tre måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned ved vanlige boliger, og én måned for leie av enkelt beboelsesrom – typisk hybel. Er leietakeren gift, må ektefellen gi sitt skriftlige samtykke til oppsigelsen. Forutsetningen er at det leide husrom har fungert som felles bolig for ektefellene.

8.2 Tidsubestemte leieavtaler

8.2.1 Utleiers mulighet til oppsigelse

Husll. § 9-5 Hvis ikke annet er avtalt, kan en tidsubestemt leieavtale sies opp av utleier. Det gjelder likevel bare hvis boligen skal brukes av utleier eller noen i dennes husstand. Utleier kan også si opp hvis boligen må fraflyttes på grunn av ombygging eller riving. Bryter leietaker leieavtalen, kan utleier også avslutte leieforholdet. I tillegg kan leieforholdet avsluttes når det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der en annen bor i samme bolig, kan sies opp av utleier, uten hensyn til årsak.

8.2.2 Leietakers mulighet til oppsigelse

Husll. § 9-4 Tidsubestemt leieavtale kan også sies opp av leietaker, hvis ikke noe annet er avtalt. Reglene er de samme som for leietakers oppsigelse ved tidsbestemte leieavtaler. Se punkt 8.1.2.

8.2.3 Protest mot oppsigelse

Husll. § 9-8 Hvis leietaker ikke godtar utleiers oppsigelse, må leietaker protestere skriftlig innen én måned etter at oppsigelsen ble mottatt. Ønsker utleier å opprettholde oppsigelsen, må han reise søksmål for å få godkjent oppsigelsen. Søksmål må reises innen tre måneder etter at leietakers frist til å protestere løper ut. Blir ikke det gjort, faller oppsigelsen bort.

Har utleier reist søksmål innen fristen, kan oppsigelsen settes til side av domstolene hvis retten finner den ulovlig

eller urimelig.

8.3 Rettigheter og plikter ved leieforholdets opphør

Husll. § 10-1 I tiden før flytting må leietaker så langt det er mulig gi leiesøkende tilgang til boligen. Tidspunkt for visninger bør avtales mellom utleier og leietaker.

Husll. § 10-2 Dagen leieforholdet opphører, skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers bruk. Tilbakelevering er gjennomført når utleier har fått nøkler og boligen ellers er stilt til utleiers bruk, med mindre annet er avtalt.

Hvis ikke annet er avtalt mellom leietaker og utleier, skal boligen med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen. Det ses bort fra forringelse som skyldes vanlig slitasje og forhold som utleier må utbedre.

Utleier kan ikke kreve at leietaker setter boligen tilbake til sin opprinnelige stand når det gjelder endringer som leietaker hadde rett til å gjøre, med mindre dette er uttrykkelig avtalt.

Utleier kan uansett ikke kreve husrommet satt tilbake i opprinnelig stand hvis dette ville føre til urimelig verditap eller uforholdsmessige omkostninger. Utleier kan likevel kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, men bare hvis leietaker ikke hadde rett til å utføre endringene.

Fast inventar som leietaker har tatt med inn til boligen, får utleier hvis utskilling av disse ville føre til uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Det gjelder ting som er inkorporert i eiendommen på en slik måte at det ikke uten videre kan fjernes, for eksempel

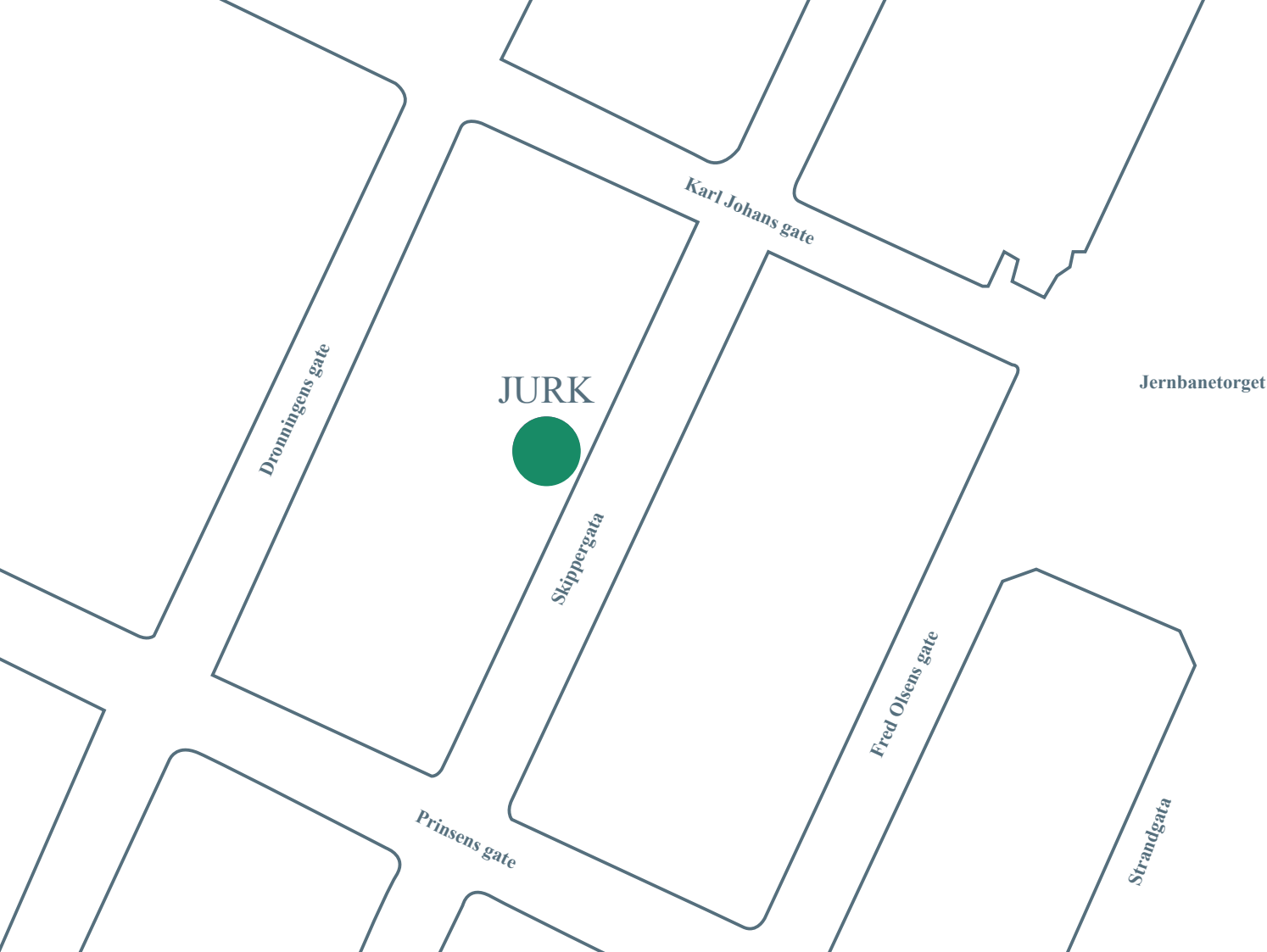
nytt elektrisk lednings- eller røropplegg.

Husll. § 10-5 Leietaker har krav på vederlag for verdiøkning som følge av vesentlige utbedringer, med mindre annet er avtalt på tidspunktet for samtykke til utbedringen.

Husll. § 10-4 Gjenstander som er etterlatte, skal utleier ta hånd om på leietakers regning. Rent skrot kan kastes med en gang.

8.4 Erstatning for forsinkelse og mangler ved utflytting

Husll. § 10-3 Hvis ikke boligen stilles til utleiers bruk ved leieavtalens opphør, kan utleieren kreve penger inntil leietakerens bruk stanser. Er boligen i dårligere stand enn det avtalte kan utleier kreve utbedringer dekket av leietaker. Se også punkt 8.3. Kravet må være framsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Utleier kan også kreve erstattet tap som følge av leietakers avtalebrudd.



KONTAKT OSS

**Telefon:
22 84 29 50**

**Adresse:
Juridisk rådgivning for kvinner
Skippergata 23
0154 Oslo**

www.jurk.no

