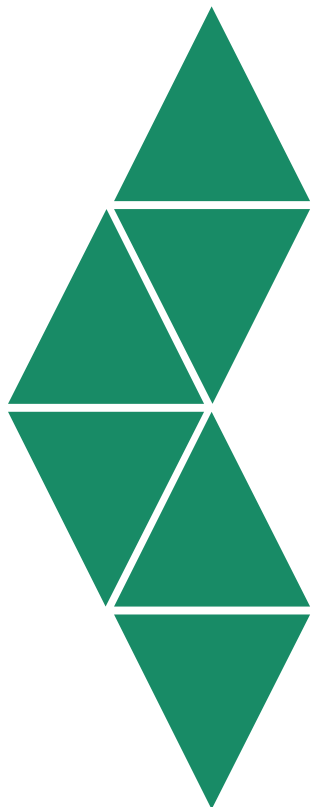


HUSLEIERETT



JURK

juridisk rådgivning for kvinner

FORORD

Denne brosjyren er utgitt av Juridisk rådgivning for kvinner (JURK). JURK er et studentdrevet rettshjelpiltak 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.

Wahiba Omarzae, Thora Standal Aarrestad, Vårin Hildridatter Brox, Rebekka Lister, Mona Bayat, Camilla Aamaas, Siri Jones Gaaseide og Kristin Engen.

Sist revidert mars 2021

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDNING	5
1.1 Brosjyrens formål	5
1.2 Forkortelser	5
2 HVA ER EN HUSLEIEAVTALE?	5
3 HUSLEIEAVTALER.....	5
3.1 Hvordan inngår du en husleieavtale?	5
3.2 Tidsbestemte og tidsubestemte husleieavtaler	6
4. HVILKE PLIKTER HAR PARTENE VED ETABLERING AV LEIEFORHOLDET?.....	6
4.1 Fysisk overtakelse.....	7
4.2 Depositum.....	7
4.3 Krav til boligens tilstand	8
4.4 Krav til utleiers opplysninger om boligen.....	8
4.5 Forsinket overlevering	9
4.5.1 Prisavslag som følge av utleiers forsinkelse	9
4.5.2 Heving av husleieavtalen som følge av forsinkelse	9
4.5.3 Leietakerens adgang til å kreve erstatning som følge av forsinkelse	9
4.5.4 Leietakers rett til å fastholde husleieavtalen ved forsinkelse	10
5. HVILKE RETTIGHETER OG PLIKTER HAR PARTENE I LEIEPERIODEN?.....	10
5.1 Utleierens plikter	10
5.1.1 Husleien	10
5.1.2 Plikt til å stille boligen til bruk.....	10
5.1.3 Plikt til å opprettholde ro og orden.....	11
5.1.4 Utleierens plikt til å vedlikeholde boligen	11
5.1.5 Utleierens adgang til å endre boligen	12
5.2 Leietakerens plikter	12
5.2.1 Plikt til å betale husleie og lignende.....	12
5.2.2 Bruk av boligen	13
5.2.3 Leietakerens plikt til å vedlikeholde boligen	13
5.2.4 Leietakerens mulighet til å endre boligen	14
5.2.5 Leietakerens plikt til å gi utleieren adgang til boligen.....	14
6 HVA KAN DU GJØRE NÅR BOLIGEN HAR EN MANGEL?	15
6.1 Hva er en mangel?	15

6.2	Reklamasjon	15
6.3	Retting.....	15
6.4	Prisavslag	16
6.5	Heving.....	17
6.5.1	Leietakerens hevingsrett.....	17
6.5.2	Utleierens hevingsrett.....	17
6.6	Erstatning	18
6.6.1	Leietakerens adgang til å kreve erstatning	18
6.6.2	Utleierens adgang til å kreve erstatning	19
6.7	Utkastelse.....	19
7	PERSONSKIFTE	20
7.1	Leietakerskifte	20
7.1.1	Leietakerskifte ved leietakers død.....	21
7.1.2	Leietakerskifte ved samlivsbrudd.....	21
7.1.3	Leietakerskifte i andre tilfeller	21
7.2	Husstandsutvidelse	22
7.3	Framleie	22
7.4	Ny utleier (eierskifte).....	24
7.4.1	Eierskifte ved salg av boligen	24
7.4.2	Eierskifte ved utleiers død.....	24
8	NÅR OG HVORDAN OPPHØRER LEIEFORHOLDET?	25
8.1	Tidsbestemte husleieavtaler.....	25
8.1.1	Adgangen til å inngå tidsbestemte husleieavtaler	26
8.1.2	Utleierens adgang til oppsigelse ved tidsbestemte husleieavtaler	27
8.1.3	Leietakerens adgang til oppsigelse ved tidsbestemte husleieavtaler	28
8.2	Tidsubestemte husleieavtaler.....	29
8.2.1	Utleierens adgang til oppsigelse av tidsubestemt husleieavtale	29
8.2.2	Leietakerens adgang til oppsigelse ved tidsubestemt husleieavtale	30
8.3	Leietaker kan protestere på utleiers oppsigelse.....	30
8.4	Oppsigelsestid.....	30
8.5	Forbud mot dobbel husleie i oppsigelsestiden	31
9.	RETTIGHETER OG PLIKTER VED LEIEFORHOLDETS OPPHØR.....	31
9.1	Leietakerens rettigheter og plikter.....	31
9.2	Utleiers krav ved forsinket utflytting	33

10 HVEM KAN DU KONTAKTE? 33

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 gjøre leseren bevisst på sine rettigheter.

1.2 Forkortelser

Husll. Husleieloven

Tvangsl. Tvangsfullbyrdelsesloven

2 HVA ER EN HUSLEIEAVTALE?

husll. § 1-1 En 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 HUSLEIEAVTALER

Leietakeren har en rett til å bruke husrommet. Normalt vil det være en total bruksrett som gir rett til alle typer bruk. Denne bruken er eksklusiv slik at andre (f.eks. utleier) ikke har rett til den samme bruken.

3.1 Hvordan inngår du en husleieavtale?

husll. § 1-4 Man kan inngå en husleieavtale både muntlig og skriftlig. Muntlige husleieavtaler er like bindende som skriftlige. Hvis husleieavtalen 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 er uklart eller som ikke er bestemt i husleieavtalen, vil husleielovens regler supplere husleieavtalen. Husleieloven vil også gjelde der husleieavtalen bestemmer noe som ikke er lov.

3.2 Tidsbestemte og tidsubestemte husleieavtaler

husll. § 9-1 Det finnes to typer husleieavtaler: tidsbestemte husleieavtaler og tidsubestemte husleieavtaler. En tidsbestemt husleieavtale er en avtale som er inngått for en bestemt tid. Husleieavtalen opphører av seg selv når leieperioden går ut.

husll. § 9-3 Det er i utgangspunktet ikke adgang til å inngå en tidsbestemt husleieavtale for bolig for kortere tid enn tre år. Se nærmere om dette under punkt 8.1.

husll. §§ 9-4 og 9-5 En tidsubestemt husleieavtale er en husleieavtale inngått for en ubestemt tid. For å avslutte husleieavtalen må enten utleier eller leietaker si opp husleieavtalen. 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 overfor hverandre. Det innebærer at leietaker og utleier skal ta hensyn til hverandre, både når man inngår en husleieavtale, og under selve leieforholdet.

4.1 Fysisk overtakelse

husll. § 2-1 Utleier skal stille husrommet til leietakers disposisjon (bruk) til den tiden man har avtalt. Tidspunktet for overlevering, dato og klokkeslett, fastsettes ved en tolkning av avtalen. Hvis avtalen ikke sier noe om det man lurer på, gjelder reglene i husleieloven. Hvis ikke noe annet er avtalt, regnes overlevering for å ha funnet sted når leietaker har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til husrommet.

4.2 Depositum

husll. § 3-5 Etter husleieloven § 3-5 kan en leietaker og utleier avtale at leietakeren betaler et bestemt beløp til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av husleieavtalen. Dette kalles et depositum.

Husleieloven § 3-5 oppstiller flere krav til et depositum. Beløpet skal for det første maksimalt være summen av seks måneders husleie. Videre skal depositumsbeløpet settes på en særskilt depositumskonto i leietakerens navn. Med særskilt depositumskonto menes det at midlene skal være atskilt fra leietakerens øvrige midler. Til slutt oppstiller husleieloven krav om at utleieren skal dekke kostnadene med å opprette en depositumskonto.

Hvis utleier har fått betalt depositumsbeløpet kontant eller til sin private konto, er dette et irregulært (ulovlig) depositum etter husleieloven. Leietaker kan kreve det

irregulære depositumsbeløpet tilbakebetalt fra utleier når som helst. Leietakeren kan i tillegg kreve forsinkelsesrenter fra den dagen utleieren fikk beløpet. Hvis utleier tilbakeholder det irregulære depositumet, vil det kunne anses som underslag etter straffeloven.

4.3 Krav til boligens tilstand

husll. § 2-2 Utleier har ansvar for at boligen skal samsvare med det som er avtalt ved overtakelsen. Dersom ikke annet er avtalt, skal boligen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Dersom utleier ikke oppfyller dette ansvaret, kan boligen ha en mangel. Hvis boligen har en mangel, har leietaker flere muligheter. Dette kan du lese mer om i punkt 6.

I sjeldne tilfeller kan leietakeren nekte å overta boligen. For at leietakeren skal ha lov til dette må boligen ha så store mangler at leietakeren også ville hatt lov til å heve avtalen. Hva som skal til for å heve kan du lese mer om i punkt 6.5. Dersom leietakeren nekter å overta boligen, vil det være en forsinkelse. Du kan lese mer om forsinkelser i punkt 4.5.

husll. § 2-5 Hvis det står i husleieavtalen at boligen leies ut «som den er», betyr dette at boligen i utgangspunktet ikke har en mangel. Boligen har likevel en mangel hvis den er i «vesentlig dårligere stand» enn hva leietakeren kunne forvente. Dette må vurderes konkret på bakgrunn av boligens alder, beliggenhet, standard, husleiesum og andre forhold.

4.4 Krav til utleiers opplysninger om boligen

husll. §§ 2-3, 2-4 og 2-6 Utleier har også ansvar for å gi riktige og nødvendige opplysninger om boligen før overtakelsen. Dersom utleier ikke har gjort dette kan boligen ha en mangel.

Opplysningene må være viktige nok for at det skal kunne være en mangel.

Forhold som leietakeren kjente til, eller forhold som var så innlysende at leietakeren måtte kjenne til disse, vil ikke være en mangel.

Hvis boligen har en mangel, har leietaker flere muligheter som du kan lese mer om i punkt 6.

4.5 Forsinket overlevering

4.5.1 Prisavslag som følge av utleiers forsinkelse

husll. § 2-11 Dersom boligen ikke stilles til disposisjon (leietakers bruk) i riktig tid, trenger ikke leietakeren å betale husleie 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.

Selv om det bare er en del av boligen som er forsinket, kan det likevel være en total forsinkelse. Da må den forsinkede delen være av vesentlig betydning.

4.5.2 Heving av husleieavtalen som følge av forsinkelse

husll. § 2-12 Dersom forsinkelsen fører til vesentlig mislighold kan leietakeren heve husleieavtalen. Du kan lese mer om hva som er vesentlig mislighold i punkt 6.5.1.

4.5.3 Leietakerens adgang til å kreve erstatning som følge av forsinkelse

husll. § 2-13 Leietakeren kan kreve erstatning for tap som følge av forsinkelse. Du kan lese mer om erstatning i punkt 6.6.1.

4.5.4 Leietakers rett til å fastholde husleieavtalen ved forsinkelse

husll. § 2-9 Leietakeren kan kreve at husleieavtalen skal fortsette å gjelde, selv om det foreligger en forsinkelse. For at leietakeren skal kunne kreve dette kan det ikke medføre urimelige kostnader eller ulemper for utleier.

5. HVILKE RETTIGHETER OG PLIKTER HAR PARTENE I LEIEPERIODEN?

5.1 Utleierens plikter

5.1.1 Husleien

husll. § 3-1 og § 4-1 Husleien skal settes til et bestemt beløp. Det kan ikke avtales en husleie som er urimelig sammenlignet med husleien til 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. Leietakeren har alltid rett til å betale husleien gjennom en bank.

husll. §§ 4-1, 4-2 og 4-3 Husleien kan endres på tre ulike måter:

- ny avtale om husleie mellom leietaker og utleier,
- indeksregulering eller
- tilpassing til gjengs leie.

Du kan ta kontakt med JURK for å få mer informasjon om dette.

5.1.2 Plikt til å stille boligen til bruk

husll. § 5-1 Utleieren må gi leietakeren adgang til å bruke boligen under hele husleieforholdet. Det betyr at leietakeren kan bruke boligen som bestemt i husleieavtalen.

Utleieren har en veldig begrenset adgang til selv å bruke boligen mens den er leid ut. Du kan lese mer om leietakers plikt til å gi utleier adgang til boligen i punkt 5.2.5.

5.1.3 Plikt til å opprettholde ro og orden

husll. § 5-2 Hvis ikke annet er avtalt, plikter utleieren å opprettholde ro og orden på eiendommen. Leietakeren plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har bestemt for å sikre god husorden.

Utleierens plikt innebærer for det første at hun/han verken må sette i gang eller tillate virksomhet som virker forstyrrende for leietakerne. For det andre innebærer plikten at utleieren må gripe inn overfor andres forstyrrende adferd.

5.1.4 Utleierens plikt til å vedlikeholde boligen

husll. § 5-3 Utleieren og leietakeren kan i utgangspunktet avtale hvem som er ansvarlig for å vedlikeholde boligen. Dette står typisk i husleiekontrakten.

Hvis det ikke er avtalt hvem som er ansvarlig for vedlikeholdet, plikter utleieren å holde boligen og eiendommen i den stand som følger av husleieloven. Merk at leietakeren *også* har en vedlikeholdsplikt, se mer om dette i punkt 5.2.3.

Utleieren skal sørge for vanlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade eller lignende. Dette er typisk maling, takteking og lignende forebyggende arbeid.

I tillegg har utleier ansvar for reparasjoner av gjenstander hun/han eier. Dette gjelder når hele gjenstanden må byttes ut, og når det er sentrale, dyre deler som må byttes. Utleieren plikter både å få arbeidet gjort, og dekke utgiftene.

Det er utleieren som har ansvaret for tilfeldige skader på boligen under leietiden. Med tilfeldige skader menes skader som ikke skyldes slitasje eller leietakerens bruk av boligen, for eksempel skade ved innbrudd, strømbrudd, brann eller lekkasje. Skyldes skaden leietakeren, kan utleieren kreve å få erstattet utgiftene for reparasjoner.

Se punkt 5.2.5 om leietakers plikt til å gi utleier adgang til boligen i enkelte tilfeller.

5.1.5 Utleierens adgang til å endre boligen

husll. § 5-4 Utleieren kan endre boligen selv om det innebærer mindre ulemper for leietakeren. Dersom ulempene blir større enn dette, må utleieren ha leietakerens samtykke. For eksempel må leietakeren mest sannsynlig akseptere at et av rommene ikke kan brukes i perioden utleieren endrer boligen. Dersom endringene medfører at leietakeren må flytte ut mens arbeidet pågår, kan hun derimot si nei.

Se punkt 5.2.5 om leietakers plikt til å gi utleier adgang til boligen i enkelte tilfeller.

5.2 Leietakerens plikter

5.2.1 Plikt til å betale husleie og lignende

husll. § 3-4 Leietakeren må betale avtalt husleie.

Hvis ikke annet er avtalt, er betaling for strøm inkludert i

husleien.

Utleieren og leietakeren kan avtale, typisk i husleiekontrakten, at leietakeren skal betale for strøm i tillegg til den faste husleien. Leietakeren kan i så fall kreve å få se utleierens regnskap over strømkostnadene og fordelingen internt i boligen. Dette kan leietakeren kreve én gang i året.

5.2.2 Bruk av boligen

husll. §§ 5-1 og 5-2 Leietakeren må behandle boligen pent og i samsvar med husleieavtalen. Leietakeren kan ikke bruke boligen til annet formål enn det som er avtalt.

Leietakeren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har bestemt for å sikre god husorden.

5.2.3 Leietakerens plikt til å vedlikeholde boligen

husll. § 5-3 Utleieren og leietakeren kan i utgangspunktet avtale hvem som er ansvarlig for å vedlikeholde boligen. Dette står typisk i husleiekontrakten.

Hvis det ikke er avtalt hvem som er ansvarlig for vedlikeholdet, må leietakeren vedlikeholde dørlåser, kraner, toaletter, elektriske kontakter og brytere, og varmtvannsbeholdere. Leietakeren må også vedlikeholde utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dette kan være komfyr, vaskemaskin og andre elektriske apparater. Det kan også være andre møbler som boligen er utstyrt med og som ikke er integrert i bygningen.

Merk at utleier *også* har en vedlikeholdsplikt. Du kan lese mer om dette i punkt 5.1.4.

husll. § 5-5 Dersom leietakeren oppdager en skade på boligen, må hun si ifra til utleieren med en gang. Skulle det oppstå skade som må fikses raskt, må leietakeren begrense skaden så mye hun kan. Utleggene kan leietakeren kreve å få dekket av utleieren.

5.2.4 Leietakerens mulighet til å endre boligen

husll. § 5-4 Det er avtalen mellom utleier og leietaker som avgjør om leietakeren kan gjøre endringer i boligen. Er ikke noe annet avtalt, må leietakeren ha utleierens samtykke for å kunne gjøre endringer i boligen. Det er ikke krav om et skriftlig samtykke, og utleieren står fritt til å avgjøre om et samtykke skal gis eller ikke.

5.2.5 Leietakerens plikt til å gi utleieren adgang til boligen

husll. § 5-6 Utleieren kan bare gå inn i boligen i enkelte tilfeller mens den er leid ut. Disse tilfellene er:

- Når utleier må gjennomføre vedlikehold som beskrevet i punkt 5.1.4.
- Når utleier skal foreta lovlige forandringer som beskrevet i punkt 5.1.5.
- Når utleier må forhindre skade på boligen.
- Når utleier må gjennomføre tilsyn av boligen.
- Når husleieforholdet nærmer seg slutten og utleier må holde visninger for nye leietakere. Se mer om dette i punkt 9.1.

I tillegg må utleieren varsle leietakeren i rimelig tid.

Utleier må likevel ikke varsle leietakeren hvis det *ikke er mulig* å varsle leietakeren, og utleier må ta seg inn i boligen med en gang for å hindre skade.

6 HVA KAN DU GJØRE NÅR BOLIGEN HAR EN MANGEL?

6.1 Hva er en mangel?

Boligen kan ha en mangel hvis den ikke samsvarer med det som er avtalt eller kravene husleieloven stiller. Du kan lese mer om disse kravene i punkt 4, 5 og 9. Nedenfor står det mer om hva leietaker og utleier kan gjøre dersom det foreligger en mangel.

6.2 Reklamasjon

husll. § 2-8 For at leietakeren skal kunne kreve noe overfor utleieren på grunn av en mangel, må leietakeren ha reklamert. Det betyr at leietakeren må ha gitt beskjed til utleieren om mangelen.

Dette må skje «innen rimelig tid» etter at leietakeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En reklamasjon innen 14 dager vil vanligvis oppfylle kravet om rimelig tid. En slik melding kan bli gitt muntlig, men av bevismessige hensyn bør den gis skriftlig.

Leietakeren må reklamere uavhengig av om hun/han ønsker retting, prisavslag eller heving av leieavtalen.

6.3 Retting

husll. § 2-10 Leietakeren kan kreve at utleieren retter en mangel ved boligen dersom dette kan skje uten en urimelig kostnad eller ulempe for utleieren. Dette gjelder også for tilbehøret i boligen. Tilbehør kan for eksempel være møbler som

boligen blir leid ut med. Det er utleier som må betale for rettingen.

Retting er ikke bare et krav som leietakeren kan ha, men også en rettighet som utleieren har. Utleier har i utgangspunktet krav på å få rettet mangelen før leietakeren kan gjøre andre krav gjeldende. Det gjelder dersom retting kan skje uten vesentlig ulempe for leietakeren, og leietakeren ikke har særlig grunn til å motsette seg retting.

Dersom utleieren ikke retter mangelen, kan leietakeren kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved å få mangelen rettet.

husll. § 2-11 Leietakeren kan ha krav på prisavslag eller erstatning mens utleier retter mangelen. Dette kan for eksempel være tilfellet når deler av boligen er ubeboelig.

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

6.4 Prisavslag

husll. § 2-11 I den perioden boligen lider av en mangel, kan leietakeren kreve avslag i husleien. Prisavslaget skal være forholdsmessig. Det betyr at forholdet mellom nedsatt og avtalt husleie svarer til forholdet mellom boligens leieverdi i mangelfull og kontraktsmessig stand. Dette gjelder i hele perioden 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 husleien som er avtalt. Den avtalte husleien 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.

6.5 Heving

6.5.1 Leietakerens hevingsrett

husll. § 2-12 Heving betyr at alle forpliktelser knyttet til husleieavtalen bortfaller umiddelbart. Leietakeren kan heve husleieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra utleierens side.

Det er ikke alle mangler som kan føre til at leietakeren kan heve. Det skal veldig mye til før leietakeren kan heve husleieavtalen. For at hun skal kunne gjøre dette må det være rimelig at hun sier seg fri fra husleieavtalen. Hvis utleier kan rette mangelen eller leietaker får tilstrekkelig kompensasjon ved prisavslag, vil det ikke være rimelig at hun hever.

6.5.2 Utleierens hevingsrett

husll. § 9-9 Utleier kan i noen få tilfeller heve husleieavtalen med leietaker. For at utleier skal kunne heve, må leietaker ha vesentlig misligholdt husleieavtalen.

Eksempler på vesentlig mislighold kan være når leietakeren unnlater å betale husleie, når hun tross skriftlig varsel fra utleier i stor grad forsømmer vedlikeholdsplikten sin, overlater bruken av boligen til andre uten å ha rett til det eller er til alvorlig skade eller sjenanse for andre.

Det skal veldig mye til for at leietakeren anses å ha vesentlig misligholdt husleieavtalen.

Desto mer husleie leietakeren ikke betaler, desto mer sannsynlig er det at utleier kan heve husleieavtalen med leietakeren. Det er derfor lite sannsynlig at utleier kan heve husleieavtalen hvis leietakeren kun har betalt husleien for sent en gang.

Hvis utleier ønsker å heve husleieavtalen må hun levere en hevingserklæring til leietakeren. En hevingserklæring skal være skriftlig, og utleier må oppgi grunnen til at hun hever i erklæringen. Leietakeren kan bli pålagt å flytte straks.

Dersom leietakeren aksepterer hevingen, plikter hun straks å flytte ut og fritas samtidig for plikten til å betale husleie. Dersom leietakeren ikke flytter frivillig etter at utleieren hever leieavtalen, kan utleieren fremme sak for domstolene for å få et alminnelig tvangsgrunnlag for å kaste ut leietakeren. Du kan lese mer om dette i punkt 6.7.

Leietakeren kan bli erstatningsansvarlig for tap utleieren har i forbindelse med hevingen.

6.6 Erstatning

6.6.1 Leietakerens adgang til å kreve erstatning

husll. § 2-13 Leietaker kan i noen tilfeller få erstatning for et økonomisk tap hun har fått som følge av en mangel eller forsinkelse i husleieforholdet.

Leietaker kan ikke få erstatning hvis:

- Utleier har gitt full kompensasjon for tapet på andre måter, for eksempel ved å rette mangelen eller gi prisavslag.
- Leietakeren selv har skyld i mangelen eller forsinkelsen.

Det finnes flere regler for når leietaker kan få erstatning,

og hva hun kan få erstatning for.

6.6.2 Utleierens adgang til å kreve erstatning

husll. § 5-8 Hvis utleier får et økonomisk tap som følge av leietakers handlinger eller unnløtelser, kan hun i noen tilfeller kreve erstatning.

Utleier kan kreve erstatning fra leietaker hvis leietaker bruker boligen lite hensynsfullt eller bryter husordensreglene, vedlikeholdsplikten eller varslingsplikten ved skade på boligen.

Dette gjelder likevel ikke hvis leietakeren kan vise at bruddet på husleieavtalen skyldes en hindring som var utenfor hennes kontroll.

husll. § 10-3 Utleier kan også kreve erstatning fra leietaker hvis leietaker ikke tilbakeleverer boligen den dagen leieforholdet skal avsluttes. Da kan utleier kreve erstatning som tilsvarer husleien frem til leietaker flytter ut.

Videre kan utleier kreve erstatning hvis leietaker tilbakeleverer boligen i dårligere stand enn det som er avtalt. Hvis leietaker og utleier ikke har avtalt noe om boligens stand, kan utleier få erstatning hvis boligen ikke er ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen. Leietaker må ikke betale erstatning for økonomisk tap som følger av vanlig bruk av boligen.

6.7 Utkastelse

Utleier kan ikke sely kaste ut en leietaker.

Utleier kan få hjelp av Namsfogden til å kaste ut

leietakeren fra boligen hvis hun har grunnlag for det.

tvangsl. § 13-2 For å gjennomføre en slik utkastelse, må det foreligge et tvangskraftig tvangsgrunnlag.

Et tvangsgrunnlag kan være en dom fra forliksrådet, husleietvistutvalget eller en domstol. Dommen må slå fast at leietaker plikter å flytte fra boligen. Disse tvangsgrunnlagene kalles alminnelige tvangsgrunnlag.

I husleieforhold er det vanligere at man har et særlig tvangsgrunnlag. Dette står vanligvis i husleiekontrakten. Det kan for eksempel stå i husleiekontrakten at utleier kan begjære (kreve) tvangsfravikelse hvis husleien ikke betales, eller hvis leietaker ikke flytter ut etter at leietiden er utløpt.

Hvis utleieren har et særlig tvangsgrunnlag, og ønsker å kaste ut leietakeren, må hun som hovedregel sende et skriftlig varsel til leietakeren om at hun kommer til å bli kastet ut. Det stilles flere krav til når varselet kan sendes og innholdet av det.

Dersom utleieren ikke følger reglene om tvangsfravikelse, kan utleieren bli erstatningsansvarlig for økonomisk tap som leietakeren får.

Dersom utleier forsøker å kaste deg ut kan du ha krav på støtte til rettshjelp (advokat). Du kan ta kontakt med statsforvalteren (tidligere kalt fylkesmannen) for å få informasjon om dette.

7 PERSONSKIFTE

7.1 Leietakerskifte

husll. § 8-1 En leietaker kan som hovedregel ikke overføre husleieavtalen sin til andre uten samtykke fra utleieren.

Utleier og leietaker kan likevel avtale at leietaker har lov til å overføre husleieavtalen sin.

Det finnes også noen unntak fra hovedregelen i loven. Du kan lese mer om disse nedenfor.

7.1.1 Leietakerskifte ved leietakers død

husll. § 8-2 Hvis leietakeren dør, har en ektefelle som bor i boligen rett til å overta husleieavtalen. Det samme har leietakerens barn og barnebarn, hvis de bodde sammen med leietakeren de siste seks månedene før dødsfallet.

Andre har også rett til å overta husleieavtalen hvis de kvalifiserer som en del av husstandsfellesskapet. Et husstandsfellesskap er to eller flere personer over 18 år som har bodd sammen i minimum to år (kollektiv). Det kan også være to ugifte personer som har hatt, eller venter barn sammen (samboere).

7.1.2 Leietakerskifte ved samlivsbrudd

husll. § 8-3 Hvis leietakeren har bodd sammen med ektefellen, og hun ønsker å flytte fra deres felles bolig på grunn av samlivsbrudd, har den andre ektefellen rett til å tre inn i leieavtalen. Utleier blir bundet av ektefellenes avtale om bruksrett til boligen.

7.1.3 Leietakerskifte i andre tilfeller

husll. § 8-3 I noen tilfeller kan medlemmene i et husstandsfellesskap gjennomføre et leietakerskifte. Da må det være sterke grunner. Se punkt 7.1.1 for en definisjon av

husstandsfellesskap.

7.2 Husstandsutvidelse

husll. § 7-1 Husstandsutvidelse (opptak i husstand) er når leietaker lar andre personer flytte inn i boligen, uten at leietaker flytter ut selv.

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

Opptak av andre enn de nevnt ovenfor, krever godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan kun nektes i to tilfeller:

1. Hvis det er forhold ved personen som gir utleier en saklig grunn til å nekte opptaket.
 - En saklig grunn kan være at den som tas opp i boligen lager bråk og forstyrrer husordenen.
 - Etnisk tilhørighet, nasjonalitet, språk, hudfarge, politiske sympatier og liknende, vil aldri være en saklig grunn.
2. Dersom boligen blir klart overbefolket.

7.3 Framleie

husll. § 7-2 Framleie betyr at leietakeren (hovedleietakeren) leier boligen videre til en annen (framleietaker). Det vil alltid være hovedleietakeren som er ansvarlig overfor utleier. Det er fordi det ikke er noen direkte avtale mellom framleietaker og utleier. Framleietakeren er ansvarlig ovenfor hovedleietakeren (leietakeren).

Hovedleietakeren kan framleie hvis det er avtalt med

utleier, for eksempel i husleiekontrakten.

husll. §§ 7-3, 7-4 og 7-5 Hovedleietakeren kan også framleie med utleiers godkjenning hvis:

- Leietakeren selv skal bo i boligen og ønsker å framleie en del av boligen.
- Leietakeren ønsker å framleie boligen i inntil to år som følge av midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste eller andre tungtveiende grunner, eller
- Husleieavtalen er inngått for en bestemt tid, og leietaker ønsker å framleie for resten av leietiden.

I disse tilfellene kan utleier kun nekte framleie hvis framleietakerens forhold gir saklig grunn til det eller boligen blir overbefolket.

Hovedleietakeren kan ikke framleie i noen andre tilfeller enn de nevnt ovenfor.

husll. § 7-6 Hovedleietakeren bør sende en skriftlig søknad om godkjenning av framleie til utleieren. Hvis utleieren ikke svarer på en skriftlig søknad innen en måned etter at den er mottatt, anses hun for å ha godkjent framleien.

Hovedleietakeren opptrer som utleier overfor framleietakeren. Husleielovens regler gjelder derfor i forholdet mellom disse partene.

Framleietakeren får likevel ikke bedre rettigheter enn det hovedleietakeren har etter sin husleieavtale med utleier.

Hovedleietakeren er også ansvarlig for framleietakeren. Hvis framleietakeren for eksempel ikke betaler husleie, er hovedleietakeren fortsatt ansvarlig for at husleie blir betalt til utleier.

Hvis husleieavtalen mellom utleier og hovedleietaker avsluttes, må framleietaker i utgangspunktet flytte fra boligen. Det er fordi hovedleietakeren ikke kan overføre en større rett enn hun selv har til framleietakeren.

husll. § 7-7 Hovedleietakeren kan i noen få tilfeller bli erstatningsansvarlig overfor framleietakeren hvis hun blir påført et økonomisk tap i forbindelse med opphøret av husleieavtalen.

7.4 Ny utleier (eierskifte)

7.4.1 Eierskifte ved salg av boligen

husll. § 8-6 Utleier står fritt til å selge boligen sin, selv om dette ikke er nærmere regulert i husleiekontrakten. Utleiers rett til å selge boligen følger av eiendomsretten.

Utgangspunktet er at det ikke skjer noen ny etablering av leieforholdet ved frivillig salg. Det betyr at leietaker og ny eier som hovedregel ikke må reforhandle innholdet i husleieavtalen. Det betyr også at ny eier ikke automatisk har rett til å si opp leietaker eller endre kontraktsvilkårene.

Utgangspunktet ovenfor påvirkes av andre regler som er aktuelle ved salg av eiendom.

Den nye eieren må likevel alltid godta husleieavtalen hvis den er tinglyst, og som regel dersom hun kjente eller burde ha kjent til at husleieavtalen eksisterte ved salget.

7.4.2 Eierskifte ved utleiers død

Hvis utleier dør, går eiendomsretten over på arvingene.

Dersom det er flere arvinger overtar de sammen ansvaret for avdødes forpliktelser. Da opptrer de som utleier inntil de har gjennomført fordelingen av eiendelene.

Hvis skifteoppgjøret fører til at en av arvingene overtar boligen alene, fortsetter husleieforholdet som før.

Hvis boligen selges til en ikke-arving, blir forholdet mellom den nye kjøperen og leietakeren som ved vanlig frivillig salg. Du kan lese om dette ovenfor i punkt 7.4.1.

8 NÅR OG HVORDAN OPPHØRER LEIEFORHOLDET?

Det finnes to hovedtyper av husleieavtaler:

1. Tidsbestemt husleieavtale
2. Tidsubestemt husleieavtale

Forskjellen på disse avtalene er hvor lenge de varer, når og om de kan sies opp.

I punkt 8.1 kan du lese om tidsbestemte husleieavtaler. I punkt 8.2 kan du lese mer om tidsubestemte husleieavtaler. I punkt 8.3 kan du lese om leietakers rett til å protestere mot utleiers oppsigelse, og i punkt 8.4 kan du lese om oppsigelsestid.

8.1 Tidsbestemte husleieavtaler

husll. § 9-2

En tidsbestemt husleieavtale er en avtale som utløper uten at noen av partene trenger å gi en oppsigelse. Det vil si at husleieavtalen gjelder for en bestemt tid og at den avsluttes automatisk på den datoen utleier og leietaker har blitt enige om. Denne datoen kalles opphørstidspunktet.

8.1.1 Adgangen til å inngå tidsbestemte husleieavtaler

husll. § 9-1 Det er lov til å avtale at en husleieavtale skal gjelde for en bestemt tidsperiode. Da er det et krav om at opphørstidspunktet står i husleieavtalen. Er ikke opphørstidspunktet avtalt, er husleieavtalen tidsubestemt. Du kan lese mer om tidsu**u**bestemte husleieavtaler i punkt 8.2.

husll. § 9-2 En husleieavtale som er inngått for et bestemt tidsperiode, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietiden.

husll. § 9-3 Det er i utgangspunktet ikke mulig å inngå en tidsbestemt husleieavtale for en kortere tid enn tre år. Det finnes flere unntak fra utgangspunktet om tre års leietid. Du kan lese mer om disse videre.

Minstetiden kan settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelleilighet i enebolig, eller bolig i tomannsbolig. Utleieren må i så fall bo i samme hus.

Utleieren kan også i to tilfeller avtale en kortere leietid uavhengig av reglene over. Da er det et krav at årsaken til tidsbegrensningen skal legges frem skriftlig til leietakeren senest når husleieavtalen inngås. De to tilfellene er:

1. dersom den utleide boligen skal brukes som bolig av utleieren eller noen som tilhører utleierens husstand, eller
2. når utleieren har en saklig grunn for tidsbegrensningen.

Hvis avtalen er i strid med reglene for tidsbestemte husleieavtaler, går husleieavtalen over til å bli en

tidsubestemt husleieavtale. Det betyr at reglene for tidsbestemte husleieavtaler vil gjelde.

husll. § 9-2 Hvis leietakeren ikke flytter ut av boligen innen tre måneder etter avtalt opphør, og utleieren ikke har sendt en skriftlig oppfordring til leietakeren om å flytte, går husleieavtalen over til å bli en tidsubestemt husleieavtale.

8.1.2 Utleierens adgang til oppsigelse ved tidsbestemte husleieavtaler

Oppsigelse innebærer at den ene parten gir den andre beskjed om at leieforholdet skal avsluttes.

husll. § 9-2 Hvis ikke utleier og leietaker har avtalt noe annet, kan en tidsbestemt husleieavtale sies opp. Hvis en tidsbestemt husleieavtale ikke skal kunne sies opp, må dette stå skriftlig i husleieavtalen.

Utleier må ha en grunn for å kunne si opp husleieavtalen. Gyldige grunner er:

- Hvis boligen skal brukes av utleieren eller noen i hennes husstand.
- Hvis boligen må fraflyttes på grunn av ombygging eller riving.
- Hvis leietakeren bryter husleieavtalen.
- Hvis det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Tidsbestemt husleieavtale av et *enkelt* beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig, kan alltid sies opp av utleieren.

husll. § 9-7 Det stilles flere krav til oppsigelsen dersom utleier ønsker å si opp en leietaker:

- Oppsigelsen skal være skriftlig.
- Oppsigelsen må begrunnes.
- Oppsigelsen må opplyse om at leietakeren kan protestere skriftlig til utleieren innen en måned etter at leietakeren har mottatt oppsigelsen.
- Oppsigelsen må informere om at dersom leietakeren ikke protesterer innen en måned på oppsigelsen, vil hun miste sin rett til senere å protestere mot at oppsigelsen var ugyldig.

Hvis kravene ikke er oppfylt, er oppsigelsen ugyldig. Det betyr at oppsigelsen ikke gjelder og husleieforholdet fortsetter som før.

Merk at dersom leietakeren flytter ut i tråd med utleiers oppsigelse, anses oppsigelsen likevel for å være godtatt. Dette er fordi utflyttingen regnes som en aksept av oppsigelsen fra leietakerens side. Dette gjelder selv om noen av kravene over ikke er oppfylt.

Når utleier sier opp husleieavtalen begynner oppsigelsestiden. Du kan lese mer om oppsigelsestid i punkt 8.4.

8.1.3 Leietakerens adgang til oppsigelse ved tidsbestemte husleieavtaler

husll. § 9-2

En tidsbestemt husleieavtale kan sies opp av leietakeren. Hvis husleieavtalen ikke skal kunne sies opp i den avtalte tidsperioden *må* utleieren skriftlig opplyse om dette.

Leietakers oppsigelse kan gis både muntlig og skriftlig. Siden det kan være vanskelig å bevise at en muntlig oppsigelse har skjedd, anbefales det at oppsigelsen leveres skriftlig.

Når leietaker sier opp husleieavtalen begynner oppsigelsestiden. Du kan lese mer om oppsigelsestid i punkt 8.4.

8.2 Tidsubestemte husleieavtaler

Når det ikke er fastsatt noe opphørstidspunkt i husleiekontrakten, er den tidsubestemt.

8.2.1 Utleierens adgang til oppsigelse av tidsubestemt husleieavtale

husll. § 9-5

Hvis ikke annet er avtalt, kan en tidsubestemt husleieavtale sies opp av utleieren. Dette gjelder likevel bare:

- Hvis boligen skal brukes av utleieren eller noen i hans/hennes husstand.
- Hvis boligen må fraflyttes på grunn av ombygging eller riving.
- Hvis leietakeren bryter husleieavtalen.
- Hvis det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Tidsubestemt husleieavtale om et enkelt beboelsesrom der en annen bor i samme bolig, kan alltid sies opp av utleieren.

De samme kravene til utleiers oppsigelse gjelder for tidsubestemte husleieavtaler. Du kan lese mer om disse kravene under punkt 8.1.2.

8.2.2 Leietakerens adgang til oppsigelse ved tidsbestemt husleieavtale

husll. § 9-4 En tidsbestemt husleieavtale kan også sies opp av leietakeren, hvis ikke noe annet er avtalt. Reglene er de samme som for leietakerens oppsigelse ved tidsbestemte husleieavtaler. Se punkt 8.1.3.

8.3 Leietaker kan protestere på utleiers oppsigelse

husll. § 9-8 Når en leietaker blir sagt opp av utleier, kan leietakeren protestere. Leietakers protest må være skriftlig og den må gis senest en måned etter at oppsigelsen er mottatt.

Hvis leietaker protesterer og utleier likevel ønsker å opprettholde oppsigelsen, må utleier ta saken til Husleietvistutvalget (HTU) for å få godkjent oppsigelsen. Dette må utleier gjøre innen fire måneder etter at oppsigelsen ble gitt. Dersom utleier ikke tar saken til HTU, faller oppsigelsen bort.

Hvis utleieren tar saken til HTU innen fristen, kan oppsigelsen settes til side dersom de finner den ulovlig eller urimelig.

8.4 Oppsigelsestid

Oppsigelse betyr at den ene parten gir den andre beskjed om at leieforholdet skal avsluttes innen en viss tid (oppsigelsestiden).

Lengden på oppsigelsestiden står vanligvis i husleiekontrakten. Dersom det ikke er avtalt hvor lang oppsigelsestiden skal være, er den som hovedregel tre

måneder fra utløpet av en kalendermåned. Det betyr for eksempel at hvis en leietaker sier opp 15. oktober, vil oppsigelsestiden løpe fra 1. november.

Utgangspunktet er at leieforholdet løper som normalt fra oppsigelse er gitt frem til oppsigelsestiden er ferdig. Det vil si at leietaker har rett til å bruke boligen, samtidig som hun plikter å betale husleie i hele oppsigelsestiden.

Leietaker og utleier kan likevel avtale at leieforholdet skal avsluttes før oppsigelsestiden er ferdig. Det krever at utleier *samtykker* til at leieforholdet avsluttes. Det er ikke nok at leietaker tilbakeleverer boligen før oppsigelsestiden er ferdig, utleier må være enig i at oppsigelsestiden skal avsluttes tidligere.

8.5 Forbud mot dobbel husleie i oppsigelsestiden

Dersom utleier leier ut boligen på nytt, vil den tidligere leietakeren slippe å betale husleie fra tidspunktet den nye leietakeren begynner å betale husleie. Utleier kan med andre ord ikke kreve dobbel husleie. Det er fordi utleier har akseptert at leieforholdet er avsluttet når boligen er overlatt til ny leietaker.

9. RETTIGHETER OG PLIKTER VED LEIEFORHOLDETS OPPHØR

9.1 Leietakerens rettigheter og plikter

husll. § 10-1 I tiden før flytting må leietakeren så langt det er mulig gi tilgang til boligen for visning.

husll. § 10-2 Dagen leieforholdet opphører, skal leietakeren stille boligen med tilbehør til utleierens bruk (disposisjon). Tilbakelevering er gjennomført når utleieren har fått

nøkler og boligen ellers er stilt til utleierens bruk, med mindre annet er avtalt.

Hvis ikke annet er avtalt mellom leietakeren og utleieren, skal boligen med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen. Leietakeren er ikke ansvarlig for vanlig slitasje og forhold som utleieren må utbedre (fikse).

Hvis utleieren har samtykket til at leietakeren får endre boligen, kan han som hovedregel ikke kreve at leietakeren gjør om på endringene. Utleieren kan bare kreve at leietaker gjør om endringen, hvis det var en del av avtalen.

Utleieren kan aldri kreve at leietakeren får boligen satt tilbake i opprinnelig stand hvis dette ville føre til urimelig verditap eller uforholdsmessige omkostninger for leietakeren. Utleieren kan likevel kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis leietakeren ikke hadde rett til å utføre endringene.

Fast inventar som leietakeren har tatt med inn i boligen, vil utleieren få hvis det medfører uforholdsmessige omkostninger eller urimelige verditap å fjerne disse. Fast inventar gjelder ting som er inkorporert i boligen på en slik måte at det ikke uten videre kan fjernes, som for eksempel nytt elektrisk lednings- eller røropplegg.

husll. § 10-5 Hvis leietakeren har fått samtykke fra utleieren til å endre eller forbedre boligen, kan hun ha krav på vederlag. Da må forbedringen være vesentlig. Hun har ikke krav på vederlag hvis de avtalte noe annet.

husll. § 10-4 Gjenstander som leietakeren ikke tok med seg da hun flyttet ut, skal utleieren ta hånd om på leietakerens regning. Rent skrot kan utleieren kaste med en gang.

9.2 Utleiers krav ved forsinket utflytting

husll. § 10-3 Hvis ikke boligen stilles til utleierens bruk den dagen leieavtalen opphører, kan utleieren kreve penger tilsvarende avtalt husleie inntil leietakeren flytter ut. Utleieren kan kreve erstatning uavhengig av hva som er grunnen til at leietakeren ikke har levert boligen tilbake til avtalt tid.

10 HVEM KAN DU KONTAKTE?

JURK (Juridisk rådgivning for kvinner) er en rettshjelpsorganisasjon som gir gratis veiledning og bistand til alle som definerer seg som kvinner.

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

Skippergata 23, 0154 Oslo
Tlf: 22 84 29 50

Jussbuss er en rettshjelpsorganisasjon som gir gratis veiledning og bistand til både kvinner og menn.
Tlf: 22 84 29 00

Oslo kommune Fri rettshjelp gir veiledning og konkret juridisk hjelp gratis.
Tlf: 23 48 79 00, www.frirettshjelp.com

Likestillings- og diskrimineringsombudet
Tlf: 23 15 73 00, www.ldo.no

Statsforvalteren kan hjelpe med blant annet spørsmål om støtte til rettshjelp.
Se nettsiden www.statsforvalteren.no/portal/Om-

oss/Kontakt-oss/ for kontaktinformasjon.

Leieboerforeningen er en medlems- og interesseorganisasjon for leieboere.

Tlf: 24 14 91 00, www.leieboerforeningen.no

Husleietvistutvalget (HTU) behandler tvister mellom utleiere og leietakere om leie av boliger som reguleres av husleielovene. Husleietvistutvalget er landsdekkende. Det betyr at tvister i boligleieforhold ikke skal behandles i forliksrådet.

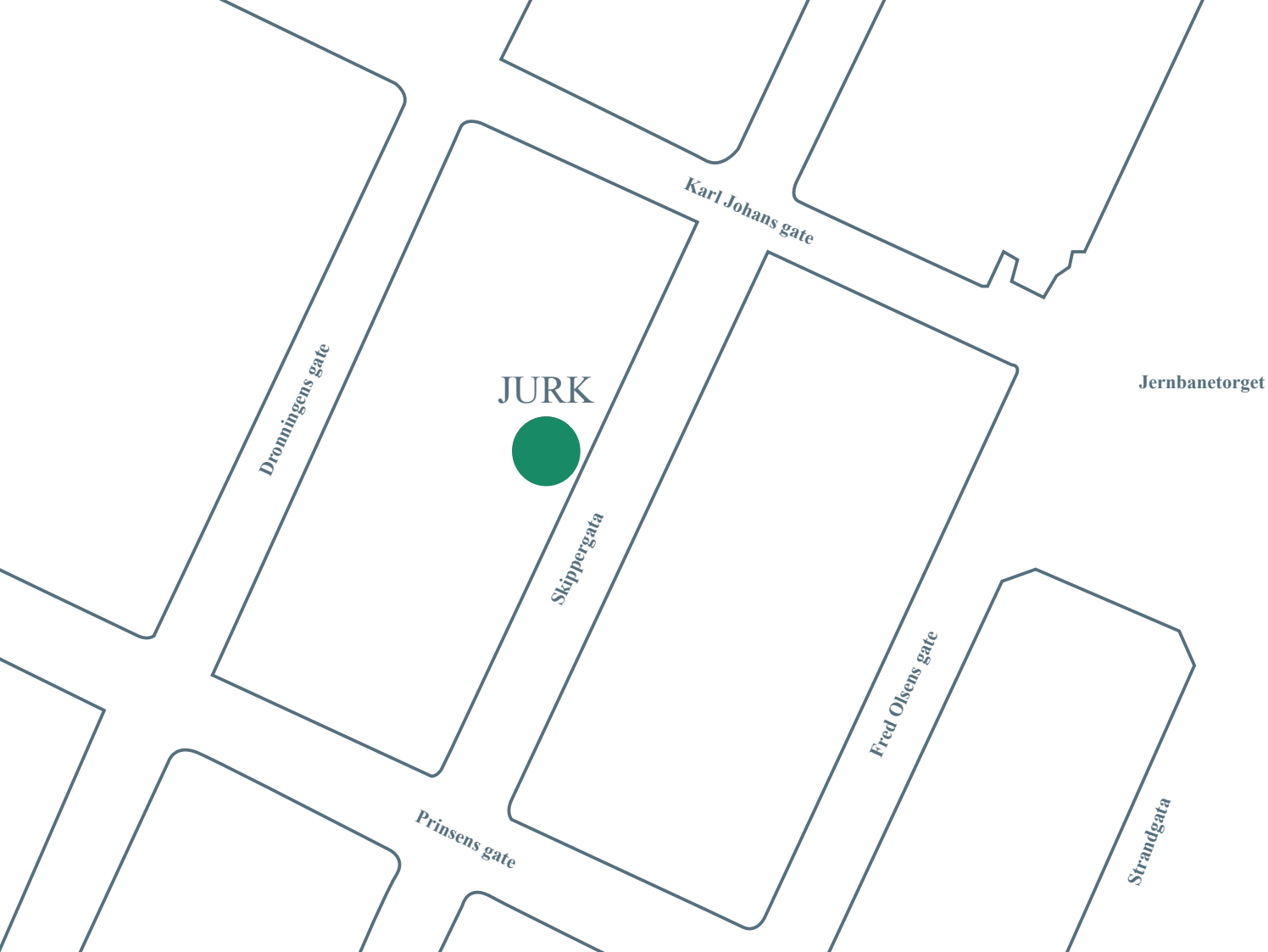
Forliksrådet kan hjelpe med å løse konflikter eller tvister gjennom megling. I noen tilfeller kan forliksrådet avsi en dom.

For mer informasjon se nettsiden

www.politiet.no/tjenester/namsmann-og-forliksrad/forliksradet/

Huseiernes landsforbund er en landsomfattende medlemsorganisasjon for alle som eier sin egen bolig, sameier, borettslag og gårdeiere.

Tlf: 22 47 75 00, www.huseierne.no



KONTAKT OSS

**Telefon:
22 84 29 50**

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

www.jurk.no

