

AVSLUTNING AV LEIEFORHOLDET

En brosjyre i husleierett



Jussbuss

FORORD

Denne brosjyren er utgitt av rettshjelpstiltaket Juss-Buss.

Brosjyren er tilgjengelig i elektronisk form på vår internettside www.jussbuss.no. Ved henvendelse til oss kan du også få brosjyren i trykt form.

Brosjyren ble ferdigstilt høsten 2013 av husleierettsgruppa på Juss-Buss.

Vi takker nåværende og tidligere medarbeidere på gruppen for arbeidet de har gjort, og Anne Mette Hårdnes Skåret for ekstern gjennomlesning av brosjyren. Ikke alle innspill er tatt til følge, og eventuelle feil eller mangler i brosjyren må settes på husleierettsgruppa på Juss-Buss sin regning.

INNHold

INNLEDNING	3
MÅTER Å AVSLUTTE LEIEKONTRAKTER PÅ	4
AVSLUTNING AV EN TIDSBEGRENSET KONTRAKT	4
Generelt	4
Hva skjer hvis du ikke flytter ut den siste dagen?	4
Særlig om studenthybler	4
OPPSIGELSE	5
Utleierens oppsigelse.....	5
Hva skjer hvis oppsigelsen ikke oppfyller kravene?	5
Oppsigelsesgrunner:	5
Hvordan protesterer du på en oppsigelse fra utleieren?	6
Hva skjer hvis oppsigelsen blir til en retts sak?	6
Spesielle regler ved leie av hybler og utleierens egen bolig	7
Oppsigelsesfrister	7
Hva om du selv vil si opp kontrakten?	7
HEVING AV LEIEKONTRAKTEN	8
Utleierens heving av kontrakten.....	8
Hva gir utleier rett til å heve?	8
Hvordan må utleierens heving skrives?	9
Erstatning ved utleiers heving	9
Hva hvis du vil heve selv?.....	9
Hvordan hever du?	10
SPEIELLE AVSLUTNINGSMÅTER	10
Hva skjer med husleiekontrakten hvis leietakeren dør?	10
Hva skjer med husleiekontrakten ved samlivsbrudd?	10
OPPGJØR VED LEIEFORHOLDETS SLUTT	11
Lovens krav til tilstand ved tilbakelevering av boligen	11
Husk på at kontrakten din kan være annerledes enn loven!	11
Vesentlige forbedringer i boligen	11
Utleierens reklamasjonsplikt	12
Må utleier skrive noe for å kreve penger for mangler ved utflytting?	12
Kan du protestere på kravet?	12
Følgene av at boligen har mangler	12
Hva hvis utleier først sa det var greit, og så klager etterpå?	13
RETTS SAK OG FRI RETTSHJELP	14
ORD OG UTTRYKK I HUSLEIELOVEN	15
HVOR KAN DU FÅ HJELP?	16
Gratis rettshjelp hos de studentdrevne rettshjelpstiltakene:	16
Andre instanser:.....	16

INNLEDNING

Dette er den tredje brosjyren i Juss-Buss sin serie om husleie. Brosjyren handler om hva du må tenke på når leieforholdet skal avsluttes, og hva du må tenke på når du skal flytte ut. Vi håper denne brosjyren vil være til nytte for deg!

Hvis du synes noen av ordene er vanskelige kan du se om du finner forklaring på disse på siste side i brosjyren, under ord og uttrykk i husleieloven.

Brosjyren er først og fremst laget for leietakere, men du må gjerne bruke den om du selv ønsker å leie ut bolig.

Når man leier en bolig, er det reglene i husleieloven og husleiekontrakten som bestemmer hva man kan og ikke kan gjøre. Husleieloven finner du på www.lovdatab.no

MÅTER Å AVSLUTTE LEIEKONTRAKTER PÅ

De tre vanligste måter å avslutte leiekontrakter på er avslutning av en tidsbegrenset kontrakt, oppsigelse og heving. I tillegg til disse er det vanlig at leietaker sammen med utleier avtaler at kontrakten skal avsluttes.

Avslutningsformen utkastelse omtales i en egen del i Juss-Buss sin brosjyreserie om husleie.

AVSLUTNING AV EN TIDSBEGRENSET KONTRAKT

Generelt

Tidsbegrensede kontrakter utløper av seg selv på den avtalte opphørsdagen¹. Det betyr at du ikke trenger å sende oppsigelse for at kontrakten skal avsluttes. Det betyr også at din utleier heller ikke trenger å sende oppsigelse for at kontrakten skal avsluttes.

Hva skjer hvis du ikke flytter ut den siste dagen?

Hvis du ikke flytter ut når kontrakten går ut, må utleieren innen tre måneder etter opphørsdagen be deg om å flytte. Dette må gjøres skriftlig. Hvis utleieren er passiv, og ikke gir deg et skriftlig varsel om å flytte, og du fortsetter å bo i boligen i mer enn tre måneder, går leiekontrakten over til å bli tidsbestemt². Etter dette må kontrakten sies opp på vanlig måte hvis du ønsker å avslutte leieforholdet. Dersom du blir boende utover kontraktstiden, må du naturligvis fortsatt betale husleie. Hvis du fortsetter å bli boende i boligen etter skriftlig varsel, er dette et brudd på leieavtalen, som kan gi utleieren krav på å få deg kastet ut av boligen. I tillegg kan utleieren kreve erstatning for utgifter på grunn av utkastelsen, og for tapt leie som han ville fått om du ikke flyttet ut.

Særlig om studenthybler

Når du leier studenthybel, kan det avtales at leieavtalen faller bort uten oppsigelse ved endt semester, endt studieår eller endt utdanning³. Dette gjelder bare der hvor det offentlige har gitt tillatelse til det, som for eksempel Studentsamskipnadene. I slike tilfeller må det stå i kontrakten at den gjelder en slik bolig, og at det kan gi deg færre rettigheter enn det som er vanlig. Også i slike kontrakter må det avtales et bestemt tidspunkt for når kontrakten går ut.

I slike avtaler vil du fortsatt ha krav på varsel om at du må flytte ut. Dette varselet skal gis minst tre måneder før du må flytte, hvis ikke annet er avtalt.

¹ Husleieloven § 9-2

² Husleieloven § 9-2

³ Husleieloven § 11-2

OPPSIGELSE

Det vanligste er at begge parter kan si opp kontrakten, men det er viktig å sjekke om du kan si opp kontrakten før du skriver under på en leiekontrakt. Det kan også avtales at bare en av partene skal ha mulighet til å si opp. Nedenfor vil vi gjennomgå de forskjellige oppsigelsesfristene, hvilke krav som stilles til en oppsigelse og hvordan man kan angripe en oppsigelse.

Utleierens oppsigelse

Det stilles strenge krav til hvordan utleierens oppsigelse skal skrives⁴. Det finnes en liste⁵ over hva slags grunner utleieren kan gi for å si opp kontrakten. For at en oppsigelse fra utleier skal være gyldig må den:

- være skriftlig,
- nevne grunnen for oppsigelsen,
- opplyse om at du kan protestere skriftlig på oppsigelsen innen en måned etter oppsigelsen er mottatt. Den skal også opplyse deg om at du mister retten til å påberope deg at oppsigelsen er ulovlig etter husleielovens § 9-8 hvis du ikke protesterer innen fristen. Den må også opplyse om at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse (få namsmannen til å kaste deg ut) etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, når oppsigelsestiden er utløpt.

Hva skjer hvis oppsigelsen ikke oppfyller kravene?

Hvis ikke alle kravene ovenfor er oppfylt, er oppsigelsen *ugyldig*. Det betyr at du kan se bort fra oppsigelsen, som om den aldri var gitt. Men hvis du flytter slik som den ugyldige oppsigelsen sier, har du godtatt den.

Oppsigelsesgrunner:

For at oppsigelsen skal være gyldig må utleieren begrunne sin oppsigelse med en eller flere av disse grunnene:

- Boligen skal brukes av utleieren selv eller noen som er en del av hans husstand. Det kan for eksempel være at utleierens barn skal bruke boligen.
- Riving eller ombygging av boligen gjør det nødvendig at du flytter ut.
- Du har brutt leiekontrakten, for eksempel ved ikke å betale husleie til avtalt tid.

I tillegg til oppsigelsesgrunnene ovenfor kan utleieren også si opp kontrakten hvis utleieren har en «annen saklig grunn» til å si opp. Det er vanskelig å gi eksempler på hva som kan kalles en saklig grunn til å si opp kontrakten, men det viktigste å huske på er at det ikke skal så mye til for at en grunn anses som saklig. Eksempler på årsaker utleiere pleier å bruke som begrunnelse, er salg av boligen og oppussing. Dette vil ikke alltid være en saklig grunn.

⁴ Husleieloven § 9-7

⁵ Husleieloven § 9-5

Det er domstolen som bestemmer hva som er saklig grunn til oppsigelse. Hvis du mener at utleieren din ikke hadde saklig grunn til å si opp leiekontrakten, er det bare domstolen som kan bestemme om det er usaklig.

Hvordan protesterer du på en oppsigelse fra utleieren?

Hvis du ikke vil godta utleierens oppsigelse, må du protestere skriftlig overfor utleier innen en måned etter at du fikk oppsigelsen. Blir ikke dette gjort, er oppsigelsen gyldig selv om du protesterer senere. Man må protestere innen en måned fra man mottar oppsigelsen. Selv om man har tre måneders oppsigelsesfrist, må man protestere skriftlig i løpet av en måned. Fristen løper fra dato til dato. For eksempel vil siste frist til å protestere mot en oppsigelse som du fikk den 7. mars, være den 7. april.

For leietaker holder det å melde fra skriftlig til utleier om at han ikke godtar oppsigelsen, innen fristen som nevnt ovenfor, men det kan være lurt at du i tillegg begrunner hvorfor du er uenig i oppsigelsen. Det er lurt å ha dokumentasjon både på at man har protestert og når man har protestert. Dette får du hvis du sender protesten rekommandert eller at du sender en kopi på epost til utleier.

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

Hva skjer hvis oppsigelsen blir til en rettssak?

Hvis utleier har gått til sak i tide, kan retten si at oppsigelsen er ugyldig hvis oppsigelsen virker *urimelig eller ikke er saklig begrunnet*. Vurderingen om en oppsigelse er usaklig eller urimelig, er komplisert. Vi nøyer oss derfor med en grov oversikt under:

Hva vurderer domstolen i en oppsigelsessak?

Domstolen vil vurdere om oppsigelsen er begrunnet med en av de lovlige oppsigelsesgrunnene, som nevnt over, og om denne grunnen faktisk er riktig. Det viktigste å huske på her, er at utleieren ikke er bundet av den grunnen han ga til deg da han sa deg opp. Han kan komme med andre eller flere grunner hvis saken kommer opp i retten. Hvis han i oppsigelsen sa at du må flytte fordi han skal selge boligen, kan han likevel i retten si at han isteden flyttet inn i boligen selv. Det er utleieren som må dokumentere eller bevise at oppsigelsesgrunnen faktisk er riktig.

Domstolen vil også vurdere om oppsigelsen er urimelig. Litt enklere sagt betyr det at domstolen vurderer om oppsigelsen vil virke urettferdig. Det er vanskelig å si noe generelt om denne vurderingen. Vi kan kort si at domstolen blant annet vil se på behovet du og utleieren har for å bruke boligen. Blant annet vil domstolen se på om du risikerer å bli stående uten bolig om du må flytte ut. Dette er et viktig moment i domstolens vurdering. En oppsigelse er vanligvis urimelig hvis resultatet blir at du blir stående uten et sted å bo. Hvis du har barn, er det noe domstolen kan legge vekt på i vurderingen av hvor stort behov du har for å fortsette å bo i boligen.

Hvis du har brutt leiekontrakten så alvorlig at det ville gitt utleieren rett til å heve, må du flytte ut selv om retten skulle mene at oppsigelsen var urimelig.

Særregler ved oppsigelse av leie av hybel eller leie av utleierens egen bolig

For leie av hybel hvor du etter kontrakten har mulighet til å bruke deler av utleiers bolig, kreves det kun at oppsigelsen skal være skriftlig. Et eksempel på dette er at du har tilgang til utleierens stue. Hvis du leier en slik bolig, er det heller ikke nødvendig for utleieren å gi deg skriftlig varsel om å flytte når en tidsbestemt leiekontrakt går ut. Da holder det at utleier gir muntlig beskjed, for eksempel ringer deg og sier at du må flytte ut.

Heller ikke hvis du midlertidig leier utleierens egen bolig stilles det krav til at oppsigelsen må være skriftlig. Et eksempel på dette er hvis utleieren i et par år leier ut leiligheten sin til deg mens han jobber i utlandet. Dette gjelder bare dersom utleieren tidligere har bodd i boligen og ikke skal være borte i mer enn fem år. I tillegg må utleieren ha gitt deg skriftlig beskjed om at du har færre rettigheter etter en slik kontrakt enn vanlig. Den skriftlige beskjeden må ha kommet til deg senest da du skrev under på kontrakten i starten av leieforholdet.

Hvis utleieren sier opp kontrakter av denne typen, kan du ikke protestere på oppsigelsen. Blir du sagt opp, må du flytte slik det står i oppsigelsen. Fristen er da vanligvis på en måned.

Oppsigelsesfrister

Har dere avtalt at kontrakten kan sies opp, er vanligvis oppsigelsesfristen skrevet i kontrakten. Man kan avtale så kort eller så lang oppsigelsestid man ønsker.

Hvis man ikke har avtalt noe er oppsigelsesfristen tre måneder. Hvis du leier hybel hvor du har adgang til utleiers bolig er fristen en måned. Fristen starter fra den første dagen i måneden etter at oppsigelsen er gitt. Leverer du oppsigelse 20. januar, starter fristen altså 1. februar. Den utløper i slutten av den tredje måneden, altså 30. april, dersom oppsigelsestiden er 3 måneder.

Det er viktig å huske på at det er lov å avtale mange forskjellige typer oppsigelsesregler i husleiekontrakter. For eksempel er det lov å ha en vanlig tidsbestemt leiekontrakt, hvor leietaker har ett års bindingstid. Det er også lov til å avtale at avtalen bare kan sies opp i en bestemt måned hvert år. Ta kontakt med Juss-Buss hvis du er i tvil om hva som gjelder i ditt tilfelle.

Hva om du selv vil si opp kontrakten?

Hvis det er avtalt i kontrakten at du kan si opp, kan du si opp leiekontrakten med avtalt frist, eller med fristene etter loven hvis det ikke står noe i kontrakten om oppsigelsestiden. Se om frister i avsnittet «Oppsigelsesfrister» over. Utleieren kan ikke protestere på din oppsigelse, og det er heller ikke noe krav om at du sier opp skriftlig. Men det er mange kontrakter som har klausuler om at også leier må gi skriftlig oppsigelse. Hvis du skal si opp, er det lurt å gjøre dette skriftlig, og passe på at utleieren ser oppsigelsen. Du kan for eksempel be utleieren om å skrive under på at han har sett oppsigelsen din. Slik kan du passe på at ikke utleieren i ettertid sier at du ikke sa opp da du faktisk sa opp.

HEVING AV LEIEKONTRAKTEN

Heving av kontrakten betyr i praksis at leieforholdet avsluttes med en gang. Det vil si at du normalt må flytte ut med en gang. Alle plikter du og utleieren har etter kontrakten, vil i utgangspunktet slutte når kontrakten heves.

Likevel vil den som har brutt kontrakten kunne bli erstatningsansvarlig for økonomisk tap kontraktsbruddet har påført den andre. For at leiekontrakten skal kunne heves, må det foreligge det som i loven heter «vesentlig mislighold»⁶. Det betyr at en av partene i kontrakten må ha gjort et alvorlig brudd på kontrakten. Bruddet må være så alvorlig at det vil være rettfærdig at den andre parten ønsker at kontrakten skal avsluttes med en gang.

Utleierens heving av kontrakten

Hva gir utleier rett til å heve?

For at utleieren skal kunne heve kontrakten, må det altså ha skjedd et «vesentlig mislighold». Etter loven kan utleieren heve kontrakten bare hvis en eller flere av forholdene under har skjedd⁷:

- Du har vesentlig brutt din plikt til å betale leie eller oppfylle andre krav som følger av leieavtalen. Hvis du flere ganger betaler husleien for sent, eller ikke har innbetalt depositumet, er det noe som kan føre til en heving.
- Du har til tross for skriftlig advarsel fra utleieren i stor grad brutt din vedlikeholdsplikt eller har opptrådt, og fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller naboene. Hvis du tar dårlig vare på boligen, eller bråker når naboene sover, er det noe som over tid kan føre til at utleieren har rett til å heve kontrakten.
- Du har helt eller delvis latt andre få bruke boligen uten at utleier har gitt deg lov til det, og fortsetter med det selv om utleieren skriftlig har protestert på det.
- Du har brukt boligen på en annen måte eller til andre formål enn det som står i kontrakten uten at utleier har gitt deg lov til det, og fortsetter med det selv om utleieren skriftlig har protestert på det. Hvis du har leid en bolig for å bruke den til å bo i, kan du for eksempel ikke bruke den som et øvingslokale for bandet ditt uten at utleieren visste at det var grunnen til at du leide boligen.
- Du bryter pliktene dine etter kontrakten på en måte som gjør det nødvendig for utleieren å heve kontrakten. Dette siste punktet er en regel i loven som er til for å samle opp mulige tilfeller som ikke passer til en av de fire punktene over. Hvis du for eksempel driver med noe ulovlig/straffbart i leiligheten, som for eksempel dyrking av narkotika, vil det ikke nødvendigvis skade boligen, og det er ikke sikkert at det vil være noe naboene merker noe til. Men hvis utleieren blir oppmerksom på at du gjør slikt i leiligheten, vil han likevel kunne heve.

Hva som er «vesentlig» etter disse punktene må vurderes i hver enkelt sak, og det er vanskelig å si helt klart hvor mye som skal til for at utleieren kan heve. Hvis saken går til retten, vil

⁶ Husleieloven § 9-9

⁷ Husleieloven § 9-9

domstolen i praksis vurdere hvor alvorlig kontraktsbruddet ditt har vært. Flere grunner til heving kan vurderes sammen. Hvis du driver med uønskede aktiviteter i leiligheten, og lager bråk og gjør skade på boligen, vil det samlet kunne gi utleieren grunn til å heve kontrakten, selv om aktivitetene hver for seg ikke ville gitt utleieren grunn til å heve.

Hvordan må utleierens heving skrives?

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

Hvis utleieren ikke skriver en begrunnet heving, vil han ikke kunne få hjelp fra namsmyndighetene til å kaste deg ut. Hvis utleieren for eksempel ringer deg og sier at han hever kontrakten, trenger du ikke gjøre noe før du har fått en skriftlig og begrunnet heving.

Erstatning ved utleiers heving

Utleieren kan kreve erstatning fra deg for tapte leieinntekter for den tiden som du ellers skulle ha betalt for. Men utleieren har en plikt til å gjøre det økonomiske tapet så lite som mulig. Dette vil typisk være ved å skaffe nye leietakere så raskt som mulig. Hvis utleier ikke prøver å gjøre sitt økonomiske tap så lite som mulig, kan det føre til at han vil få mindre i erstatning. Utleier kan også kreve dekket annet økonomisk tap som følge av hevingen.

Hva hvis du vil heve selv?

Også når du vil heve selv, må det være snakk om det som i loven kalles «vesentlig mislighold» av leiekontrakten. Spørsmålet er om utleieren har brutt kontrakten på en måte som er såpass alvorlig at det vil være rettferdig at du hever kontrakten. Dette må avgjøres ut fra forholdene i den enkelte sak. Når det skal vurderes om hevingen din skal godtas, vil det blant annet legges vekt på;

- hvor alvorlig utleierens brudd på kontrakten er
- hvor lenge misligholdet har vart
- hvor mye misligholdet er til bry for deg
- muligheten for isteden å kreve lavere leie, retting av mangel, eller oppsigelse
- hvor stor skyld utleieren har
- om utleieren er en profesjonell utleier
- om du har gitt utleieren beskjed om feil og mangler.

De vanligste forholdene som leietakere vil heve på grunn av, er at utleieren ikke vedlikeholder boligen slik han skal etter kontrakten, at han ikke retter mangler og skader på boligen, og at han låser seg inn i boligen uten at leietakeren har sagt at det er greit.

Vurderingen av om du har rett til å heve kontrakten er komplisert. Det viktigste å huske på er at det vanligvis skal veldig mye til for å heve en kontrakt. Hvis du vil heve på grunn av feil og skader i boligen, kan det være en tommelfingerregel å tenke seg at husrommet nesten må være ubeboelig for at man skal kunne heve kontrakten. Hvis det er snakk om flere feil og mangler i boligen, vurderer man disse sammen.

Det er også lurt å huske på at du kan bli erstatningsansvarlig overfor utleieren hvis du hever kontrakten uten at du egentlig har rett til å heve. Det kan derfor være lurt å ta kontakt med Juss-Buss eller andre juridiske hjelpere hvis du vurderer å heve leiekontrakten.

Hvordan hever du?

Det er ikke noe krav til leietakers heving av leieavtalen. Det betyr at du ikke trenger å skrive noe til utleieren. Men for å gjøre det enklere å bevise hva som gjorde at du hevet kontrakten, og når du hevet, er det lurt å gjøre dette skriftlig. I tillegg bør du også skrive hva som er grunnen til at du hever.

Det er lurt å vurdere hvor alvorlig situasjonen er før du hever. Kan det tenkes at problemet vil bli løst hvis du ber utleieren rette mangelen, eller kan det tenkes at du vil klare deg fint med å få et avslag i leien? Hvis svaret på disse spørsmålene er ja, er det ofte bedre å kreve dette.

SPESIELLE AVSLUTNINGSMÅTER

Hva skjer med husleiekontrakten hvis leietakeren dør?

Dersom leietaker dør⁸, er det naturlig å avslutte leieforholdet. Utleier og dødsboet har begge i utgangspunktet rett til å si opp leiekontrakten med tre måneders oppsigelsesfrist. Dette gjelder selv om det er avtalt en lengre oppsigelsestid, eller om avtalen er uoppsigelig. Hvis leietakeren dør, har leietakers ektefelle eller partner som bor i boligen rett til å overta leieforholdet. Det samme gjelder barn, barnebarn eller oldebarn som har bodd i boligen de siste seks måneder før dødsfallet. Også gjenlevende samboer som har bodd sammen med avdøde de siste to årene før dødsfallet, har rett til å overta leiekontrakten. Det samme gjelder medlemmer av et kollektiv, hvis disse er over 18 år.

Andre personer enn de som er nevnt ovenfor har ikke rett til å overta leiekontrakten, men det kan avtales at andre kan overta kontrakten etter de vanlige reglene for dette.

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

Hva skjer med husleiekontrakten ved samlivsbrudd?

Ved skilsmisse eller separasjon er det naturlig at en av partene avslutter leieforholdet. Også her kan man overta ektefellens eller partnerens leierett dersom denne flytter ut. Hvis du står sammen med kona di i kontrakten, vil du uansett kunne fortsette å leie, selv om hun flytter ut. Også en samboer kan ha rett til å tre inn i leieavtalen til den andre⁹.

⁸ Husleieloven §§ 8-2 og 9-10

⁹ Husleieloven § 8-3

OPPGJØR VED LEIEFORHOLDETS SLUTT

Etter husleieloven er det avtalefrihet når det gjelder boligens stand ved utflytting. Det betyr at det i praksis kan avtales hva som helst. Det kan for eksempel avtales i kontrakten at du skal levere tilbake boligen som om den var helt ny.

Vi vil først forklare hva som er lovens standardregler om tilbakelevering, og deretter gå gjennom noen punkter det er vanlig å avtale om tilbakelevering i husleiekontrakter.

Lovens krav til tilstand ved tilbakelevering av boligen

Når leieforholdet avsluttes, skal boligen leveres tilbake ryddet, rengjort og i samme stand som ved leieforholdets start¹⁰. Tilbakelevering regnes normalt som skjedd når utleier har fått tilbake husnøkene, og ellers har uhindret adgang til boligen. Er boligen i samme stand som da du flyttet inn, kan ikke utleieren kreve mer enn at du vasker leiligheten ordentlig før du flytter. Det kreves ikke vasking som er så god at den kunne vært gjort av et profesjonelt vaskefirma, men boligen må vaskes bedre enn det du pleier å gjøre når du får gjester på besøk. Hvis det trengs, må du også vaske vegger, og noen ganger vil man si at du burde vaske taket også. Husk å trekke frem ting fra vegger, slik at du får vasket godt også der. Du bør vaske både vegger og tak hvis du har bodd lenge i leiligheten eller hvis det er skittent. Det er også viktig å vaske godt inni skap og skuffer, og komfyr og liknende.

I løpet av tiden du bor i en bolig, vil boligen slites uansett hvor forsiktig du behandler den. Slik vanlig slit som skyldes at boligen brukes over lengre tid, kalles i loven for «alminnelig slit og elde». Hvis boligen kun har blitt utsatt for slik slitasje, og ikke er skadet mer enn det som er vanlig når folk bor i boliger, kan ikke utleieren kreve penger av deg for å fikse leiligheten.

Husk på at kontrakten din kan være annerledes enn loven!

Det er blitt mer og mer vanlig at leiekontrakter har regler om reparasjon av leiligheten ved utflytting. Disse reglene er ofte strengere enn det som kreves av loven. Det finnes for eksempel kontrakter som har regler om at du må slipe parkettgulvet når du flytter eller at du må male hele leiligheten, og kontrakter som sier at du må levere tilbake boligen uten spikerhull i veggene. Det er også lov til å avtale at utleier ikke godtar alminnelig slit og elde i leiligheten.

Det er viktig at du leser nøye gjennom kontrakten før du skriver under på den, for å sjekke hva slags ansvar du har for å vedlikeholde boligen. Det er nemlig lov å avtale strenge krav til vedlikehold, og hvis du ikke er klar over det når du bruker boligen, kan du plutselig ende opp med store erstatningskrav til å betale for profesjonelle vaskefirmaer og reparasjoner når du flytter ut. Er du i tvil om kontrakten din har slike strenge vedlikeholdsregler, kan du kontakte Juss-Buss eller andre juridiske hjelpere.

Vesentlige forbedringer i boligen

Har du med godkjenning fra utleieren utført store forbedringer i boligen, for eksempel installert nytt kjøkken, eller lagt om gulvet i stuen til et mye bedre gulv, kan du ved

¹⁰ Husleieloven § 10-2

leieforholdets avslutning kreve betaling fra utleieren¹¹. Beløpet skal tilsvare den fordel utleier har fått av de foretatte forbedringene. I praksis betyr det at du kan få penger for den økonomiske fordel utleieren har fått av arbeidet du har gjort i leiligheten. Dette gjelder likevel ikke hvis det på forhånd er avtalt at du ikke skal få betalt for arbeidet. Du kan altså ikke uten avtale få betalt for arbeidstiden du har brukt eller ting du har kjøpt.

Samtidig er det viktig å huske på at hvis du har gjort endringer i leiligheten uten at utleier har godtatt det, kan utleieren som utgangspunkt normalt kreve at du setter leiligheten tilbake i samme stand som den var da du flyttet inn.

Utleierens reklamasjonsplikt

Hvis utleieren vil gjøre krav gjeldende mot deg må han si fra om dette innen «rimelig tid» etter at han burde oppdaget mangelen¹². Dette kalles reklamasjon. I praksis er det tidspunktet du flyttet ut som brukes som utgangspunkt. Hva som er rimelig tid er forskjellig fra sak til sak. En profesjonell utleier må vanligvis si ifra ganske raskt etter utflytting, men dersom utleier sier fra i løpet av to uker etter utflytting er det vanligvis nok til å være innen rimelig tid. Hvis utleieren må gjøre undersøkelser for å finne ut hva han kan kreve, kan han noen ganger si fra senere enn to uker.

Hvis du har handlet grovt uaktsomt eller har skjult mangler du visste om, kan utleier gjøre mangler gjeldende også senere. Hvis du for eksempel har flyttet sofaen inntil en annen vegg for å skjule at du har ødelagt tapetet på denne veggen, vil utleieren uansett kunne kreve at du fikser tapetet, selv om han oppdager det senere enn etter to uker.

Må utleier skrive noe for å kreve penger for mangler ved utflytting?

Nei. Det er lurt av en utleier å reklamere skriftlig, men det er ikke noe krav om at han gjør det. Utleier må gi så nøyaktig informasjon som mulig om hva han er misfornøyd med og hvor stort omfang kravet har. Du skal ut fra denne informasjonen ha mulighet til å vurdere om du vil godta kravet. Det er likevel ikke noe krav om at utleieren sier akkurat hvor mye han vil kreve. Men det må han gjøre når selve betalingskravet kommer.

Kan du protestere på kravet?

Ja. Hvis du ikke er enig i utleierens krav, men utleier likevel fastholder dem, kan utleier gå til søksmål for å prøve å få fastslått kravene i en dom. Dette er nødvendig for at han skal kunne få tvangsinnrevet kravene sine via namsmyndighetene. Utleieren har ikke lov til å kreve penger av deg for et krav du er uenig i. Da må utleieren vente til han har en dom på kravet.

Følgene av at boligen har mangler

Hvis ikke annet er avtalt må du dekke alminnelige utgifter til utbedring av slitasje og skader som går ut over normal slitasje. Dette gjelder ikke hvis utleier hadde plikt til å fikse slitasjen eller skaden. Hvis du ikke har vasket eller ryddet boligen, kan utleieren også kreve dekket normale utgifter til rydding og rengjøring.

¹¹ Husleieloven § 10-5

¹² Husleieloven § 10-3

Utleier kan bare kreve dekket «nødvendige utgifter». Det betyr at utleier ikke kan kreve mer penger fra deg enn hva det faktisk koster å reparere leiligheten. Du bør derfor be om å få se pristilbud eller kvitteringer for å se om utleierens krav virker rimelige. Utleier må dessuten begrense sine utgifter. Det betyr at han for eksempel ikke kan kreve at du betaler for et helt nytt kjøkken hvis det bare er benkeplaten som er ødelagt. Utleier kan heller ikke bytte ut den ødelagte benkeplaten med en som er mye bedre og dyrere. Du skal bare betale for det en lignende benkeplate ville ha kostet.

Her er det imidlertid viktig å understreke at du ikke er ansvarlig for skader grunnet hendelige uhell som har oppstått uten din påvirkning. Faller naboens tre på boligen slik at vinduer blir knust, kan utleier ikke kreve at du betaler for nye vinduer, så fremt dette ikke er avtalt.

Hvis boligen lider av mangler, og utleieren har reklamert i tide, må du vanligvis dekke utbedringen av disse¹³. Men utbedring av mangler som har oppstått på grunn av manglende vedlikehold som utleieren selv er ansvarlig for, må utleieren selv betale for. Omfanget av utleierens vedlikeholdsplikt kan avtales i kontrakten. Står det ikke noe i kontrakten om vedlikehold, er det lovens regler som gjelder.

Hva hvis utleier først sa det var greit, og så klager etterpå?

Utleieren kan ikke klage over forhold ved boligen som han først har godtatt. Derfor er det lurt å gå gjennom boligen sammen med utleieren når du flytter ut. Hvis du sammen med utleieren lager et dokument om boligens stand, og dere skriver under på denne, vil det gjøre at utleieren ikke kan kreve erstattet det han tidligere har skrevet at er greit. Det kan også være lurt å ta bilder av boligen når du går gjennom den sammen med utleieren ved utflytting.

¹³ Husleieloven § 10-3

RETTSSAK OG FRI RETTSHJELP

Hvis du har inntekt eller formue under visse grenser, kan du få fri rettshjelp i saker om utkastelse og oppsigelse. Inntektsgrensen for fri rettshjelp er for tiden (2013) kr. 246.000,- for enslige og kr. 369.000,- for ektefeller og andre som lever sammen med felles økonomi. Formuesgrensen for fri rettshjelp er for tiden (2013) kr. 100.000,-. Disse grensene kan endre seg. Du kan få mer informasjon om dette hos Fylkesmannen.

Hvis du går til en advokat, har advokaten plikt til å gi veiledning og eventuelt søke om fri rettshjelp på dine vegne dersom du ber om det, eller om advokaten tror saken gir deg krav på fri rettshjelp. Videre vil store deler av utgiftene til advokat kunne dekkes gjennom en vanlig innboforsikring. Det er viktig å huske på at dersom man går til sak mot utleieren, og taper, vil man kunne bli ansvarlig for å dekke utleierens kostnader i forbindelse med saken, som for eksempel advokatutgifter. Mange innboforsikringer dekker også slike kostnader i en viss utstrekning.

I husleiesaker er det vanligst at saken tas i forliksrådet i den kommunen hvor leieboligen er. I fylkene Oslo, Akershus, Hordaland, Nord- og Sør-Trøndelag finnes det noe som heter Husleietvistutvalget. I disse fylkene må du altså ta saken din til Husleietvistutvalget og ikke forliksrådet. Forliksrådet og Husleietvistutvalget er domstoler som behandler saker på en måte som gjør at du egentlig ikke trenger å ha med deg en advokat på saken.

ORD OG UTTRYKK I HUSLEIELOVEN

Når man leser husleieloven, er det en del ord og uttrykk som man ikke bruker så mye til vanlig. Vi vil under forklare kort hva en del av disse betyr:

Overlevering:	I husleieloven betyr dette å ta over boligen når man flytter inn eller å levere tilbake nøklene og adgangen til boligen når man flytter ut.
Reklamasjon:	Dette betyr i praksis å komme med et krav, for eksempel å si ifra om feil ved boligen.
Forfallstid:	Tidspunktet der du må betale leien.
Mangel:	Hvis det er noe feil med boligen, eller det har skjedd et kontraktsbrudd, vil det være en mangel hvis man har sagt fra i tide.
Opptak i husstand:	At noen får lov til å bo i boligen sammen med deg, for eksempel barna dine.
Framleie:	Å leie ut en bolig som du selv leier fra en utleier. Hvis du leier av Peder Ås, og så leier ut boligen til Marte Kirkerud, framleier du.
Framleieren:	Det er den som leier boligen av deg når du framleier.
Hovedleieren:	Hvis du framleier, er du hovedleieren.
Eierskifte:	Hvis utleieren selger leieboligen din til en annen, vil det være et eierskifte.
Leierskifte:	Hvis du og utleieren avtaler at en annen skal ta over leiekontrakten, kalles dette leierskifte.
Formkrav:	Krav til hvordan for eksempel en oppsigelse må skrives for at den skal være gyldig.
Fravikelse:	Å bli kastet ut av boligen, for eksempel av namsmannen.
Løsøre:	Dette betyr i praksis vanlige ting. En TV, bøker og klær er eksempler på løsøre. En fast eiendom som et hus er <i>ikke</i> løsøre.
Vederlag:	Dette betyr i praksis betaling.

HVOR KAN DU FÅ HJELP?

Gratis rettshjelp hos de studentdrevne rettshjelpstiltakene:

Juss-Buss:	Tlf 22 84 29 00
Juridisk Rådgivning for Kvinner:	Tlf 22 84 29 50
Jussformidlingen i Bergen:	Tlf 55 58 96 00
Jusshjelpe i Midt-Norge:	Tlf 73 51 52 50
Jusshjelpe i Nord-Norge:	Tlf 77 64 45 59

Andre instanser:

Leieboerforeningen	www.lbf.no
Huseiernes Landsforbund	www.huseierne.no
Oslo kommune fri rettshjelp	www.frirettshjelp.com
Advokatvakten	www.advokatforeningen.no
Husleietvistutvalg	www.htu.no
Forliksråd	www.forlikssraadet.no
Namsmannen	www.politi.no/tjenester/tvangsfullbyrdelse
Domstolene	www.domstol.no
Lovdata	www.lovdata.no
Konfliktrådet	www.konfliktraadet.no