

## **FORORD**

Denne brosjyren er utgitt av rettshjelpstiltaket Jussbuss.

Brosjyren er tilgjengelig i elektronisk form på vår internettside [www.jussbuss.no](http://www.jussbuss.no). Ved henvendelse til oss kan du også få brosjyren i trykt form.

Infomateriellet ble skrevet i perioden 2013 til 2015 av husleierettsgruppen på Jussbuss, og revidert og samlet i én brosjyre i 2018.

Vi ønsker å takke alle som har kommet med verdifulle bidrag til brosjyren.

# INNHold

FORORD.....	1
INNHold .....	2
1. INNLEDNING .....	6
2. ETABLERING AV LEIEFORHOLDET .....	7
2.1 NÅR ER EN LEIEAVTALE INNGÅTT?.....	7
<b>2.1.1 Skriftlig leieavtale</b> .....	7
<b>2.1.2 Muntlig avtale om å leie</b> .....	7
2.2 HVA SLAGS LEIEAVTALE SKAL DU VELGE?.....	7
2.3 FORSKJELLIGE TYPER LEIEAVTALER .....	8
<b>2.3.1 Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler</b> .....	8
<b>2.3.2 Oppsigelsesadgang og bindingstid</b> .....	8
<b>2.3.3 Særlig om tidsbestemte leieavtaler</b> .....	9
<b>2.3.4 Midlertidig utleie av utleierens egen bolig</b> .....	10
<b>2.3.5 Kollektiv</b> .....	11
<b>2.3.6 Studenthybler</b> .....	12
3. LEIE OG ANDRE YTELSER.....	13
3.1 LEIEBETALING.....	13
<b>3.1.1 Størrelsen på leiesummen</b> .....	13
<b>3.1.2 Betaling for vann, avløp, strøm og brensel</b> .....	13
<b>3.1.3 Betalingsmåte og betalingssted</b> .....	13
<b>3.1.4 Betalingstid</b> .....	14
3.2 LEIEFORSKUDD, DEPOSITUM OG GARANTI .....	14
<b>3.2.1 Leieforskudd</b> .....	14
<b>3.2.2 Depositum</b> .....	14
<b>3.2.3 Ulovlig depositum</b> .....	17
<b>3.2.4 Husleiegaranti</b> .....	17
<b>3.2.5 Kjøpt husleiegaranti</b> .....	17
<b>3.2.6 Forbud mot andre ytelser</b> .....	18
3.3 LEIEØKNING.....	19
<b>3.3.1 Når og hvor mye kan utleier lovlig sette opp leien?</b> .....	19
4. KRAV TIL BOLIGEN .....	22
4.1 INNFLYTNINGSPROTOKOLL.....	22
4.2 MANGLER.....	22

4.2.1	Hva er en mangel?.....	22
4.2.2	Uriktige opplysninger.....	23
4.2.3	Manglende opplysninger .....	23
4.2.4	Boliger leid «som den er» e.l.....	23
4.2.5	Særlig om rettsmangler og rådighetsmangler.....	24
4.3	HVA KAN DU GJØRE HVIS BOLIGEN HAR EN MANGEL? .....	24
4.3.1	Reklamasjon .....	24
4.3.2	Retting.....	25
4.3.3	Avslag i leien .....	25
4.3.4	Heving .....	26
4.3.5	Erstatning.....	26
4.4	FORSINKET OVERLEVERING AV BOLIGEN.....	28
4.4.1	Når skjer overlevering?.....	28
4.4.2	Forsinkelse .....	28
4.4.3	Rett til å fastholde leieavtalen .....	28
4.4.4	Avslag i leien .....	28
4.4.5	Erstatning.....	29
	Likevel er det viktig å være klar over at du har en plikt til å gjøre det du kan for at det økonomiske tapet blir så lite som mulig.....	29
4.4.6	Heving .....	29
4.5	HVORDAN KAN DU HOLDE TILBAKE LEIEN? .....	29
4.5.1	Deponering .....	29
5.	RETTIGHETER OG PLIKTER I LEIEPERIODEN.....	31
5.1	BETALING AV LEIE .....	31
5.2	LEIETAKERS BRUK AV HUSROMMET .....	31
5.3	ORDENSREGLER.....	31
5.3.1	Vanlige ordensregler .....	31
5.3.2	Dyr .....	32
5.4	VEDLIKEHOLDSPLIKTEN.....	32
5.4.1	Hva er vedlikeholdsplikt? .....	32
5.4.2	Vedlikeholdsplikt etter avtale .....	33
5.4.3	Leietakers vedlikeholdsplikt etter husleieloven .....	33
5.4.4	Utleierens vedlikeholdsplikt etter husleieloven .....	35
5.5	HVA KAN DU GJØRE HVIS UTLEIER BRYTER SIN VEDLIKEHOLDSPLIKT?.....	36
5.5.1	Meldeplikt.....	36
5.5.2	Retting.....	36

<b>5.5.3 Avslag i leien</b> .....	37
<b>5.5.4 Heving</b> .....	37
<b>5.5.5 Erstatning</b> .....	37
<b>5.5.6 Holde tilbake leie</b> .....	39
<b>5.5.7 Deponering</b> .....	39
5.6 ENDRINGER I BOLIGEN .....	39
<b>5.6.1 Leietakers rett til å gjøre endringer i boligen</b> .....	39
<b>5.6.2 Utleierens rett til å foreta endringer i boligen</b> .....	40
5.7 UTLEIERS ADGANG TIL BOLIGEN.....	40
<b>5.7.1 Hovedregel</b> .....	40
<b>5.7.2 Unntak</b> .....	41
5.8 NÅR KAN DU LA ANDRE BO I BOLIGEN? .....	42
<b>5.8.1 Opptak i husstanden</b> .....	42
5.9 OVERFØRING AV LEIERETT .....	43
<b>5.9.1 Generelt om overføring av leierett</b> .....	43
<b>5.9.2 Godkjenning av overføring av leierett</b> .....	44
<b>5.9.3 Godkjenning ved passivitet</b> .....	44
5.10 FREMLEIE .....	44
<b>5.10.1 Generelt om fremleie</b> .....	44
<b>5.10.2 Når kan du fremleie boligen?</b> .....	45
<b>5.10.3 Godkjenning ved passivitet</b> .....	46
<b>5.10.4 Særregler for visse typer boliger</b> .....	47
<b>5.10.5 Hva skjer med fremleieren når leieavtalen mellom deg og utleier sies opp?</b> .....	47
<b>5.10.6 Erstatning</b> .....	47
5.11 HVA SKJER HVIS UTLEIER SELGER BOLIGEN? .....	47
6. MÅTER Å AVSLUTTE LEIEKONTRAKTER PÅ .....	49
6.1 AVSLUTNING AV EN TIDSBEGRENSET KONTRAKT .....	49
<b>6.1.1 Generelt</b> .....	49
<b>6.1.2 Hva skjer hvis du ikke flytter ut den siste dagen?</b> .....	49
<b>6.1.3 Særlig om studenthybler</b> .....	49
6.2 OPPSIGELSE.....	50
<b>6.2.1 Utleierens oppsigelse</b> .....	50
<b>6.2.2 Hva om du selv vil si opp kontrakten?</b> .....	53
6.3 HEVING AV LEIEKONTRAKTEN.....	53

<b>6.3.1 Utleierens heving av kontrakten</b> .....	53
6.4 SPESIELLE AVSLUTNINGSMÅTER.....	56
<b>6.4.1 Hva skjer med husleiekontrakten hvis leietakeren dør?</b> .....	56
<b>6.4.2 Hva skjer med husleiekontrakten ved samlivsbrudd?</b> .....	56
7. OPPGJØR VED LEIEFORHOLDETS SLUTT .....	57
7.1 BOLIGENS STAND .....	57
<b>7.1.1 Lovens krav til tilstand ved tilbakelevering av boligen</b> .....	57
<b>7.1.2 Husk på at kontrakten din kan være annerledes enn loven!</b> .....	57
<b>7.1.3 Vesentlige forbedringer i boligen</b> .....	58
7.2 PARTENES PLIKTER .....	58
<b>7.2.1 Utleierens reklamasjonsplikt</b> .....	58
<b>7.2.2 Må utleier skrive noe for å kreve penger for mangler ved utflytting?</b> .....	58
<b>7.2.3 Kan du protestere på kravet?</b> .....	59
<b>7.2.4 Konsekvenser av at boligen har mangler</b> .....	59
<b>7.2.5 Hva hvis utleier først sa det var greit, og så klager etterpå?</b> .....	59
8. RETTSSAK OG FRI RETTSHJELP .....	61
9. ORD OG UTTRYKK I HUSLEIELOVEN .....	62
10. HVOR KAN DU FÅ HJELP? .....	64
<b>Gratis rettshjelp hos studentdrevne rettshjelpstiltak</b> .....	64
<b>Andre instanser</b> .....	64

## 1. INNLEDNING

Dette er Jussbuss sin brosjyre om husleierett. Første del handler om hva du må tenke på når du skal inngå en leieavtale og hvilke krav du kan stille til boligens stand når du flytter inn. Andre del tar for seg spørsmål som kan oppstå underveis i leieforholdet og de viktigste pliktene utleier og leietaker har i leieperioden. I den siste delen kan du lese om hvordan leieforhold kan opphøre og spørsmål som kan dukke opp ved avslutning av et leieforhold. Vi håper at denne brosjyren vil være til nytte for deg!

Hvis noen av begrepene er vanskelige eller uklare, kan du se om du finner forklaring på disse bak i brosjyren, under «*Ord og uttrykk i husleieloven*».

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

Når man leier en bolig, er det husleiekontrakten og reglene i husleieloven som bestemmer hva man kan og ikke kan gjøre. Husleieloven finner du på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no). I brosjyren har vi satt inn fotnoter som viser til husleielovens regler. Disse kan du bruke hvis du vil slå opp i husleieloven mens du leser brosjyren.

Hvis du trenger hjelp med en konkret husleiesak kan du gjerne ta kontakt med oss i Jussbuss. Kontaktinformasjon finner du på [www.jussbuss.no](http://www.jussbuss.no).

## 2. ETABLERING AV LEIEFORHOLDET

### 2.1 NÅR ER EN LEIEAVTALE INNGÅTT?

#### 2.1.1 Skriftlig leieavtale

Jussbuss anbefaler alle å ha en skriftlig leieavtale. Når man har en skriftlig leieavtale er det denne som gjelder for leieforholdet. Hvis det er noe avtalen er taus om vil husleielovens regler gjelde. Husleieloven setter også noen begrensninger for hva det er lov til å avtale. Det er viktig at du leser nøye gjennom avtalen før du signerer den. Når du har signert vil du være bundet av avtalen.

Du kan også bli bundet av en avtale, selv om du ikke har signert den. Hvis du flytter inn og begynner å betale leie uten å ha signert kontrakt vil du typisk likevel ha inngått en avtale om å leie. Man kan også inngå leieavtaler muntlig.

#### 2.1.2 Muntlig avtale om å leie

En muntlig avtale er like bindende som en skriftlig avtale. Selv om du ikke har skrevet under på en leieavtale, vil altså en muntlig avtale med utleier være bindende. Hva som er innholdet i avtalen avhenger av hva som har blitt kommunisert mellom deg og utleier.

Innholdet av en muntlig avtale kan være vanskelig å bevise i ettertid. Ofte er det enighet om at en avtale er inngått, men det kan bli uenighet om de nærmere detaljene i avtalen. Hvis hverken du eller utleier klarer å bevise hva som egentlig er avtalt, vil reglene i husleieloven gjelde.

Både du og utleier kan når som helst i leieforholdet kreve at avtalen settes opp skriftlig.<sup>1</sup> Man skriver bare ned det man først har avtalt muntlig, med mindre man blir enige om å endre noe.

Jussbuss anbefaler at du setter opp leieavtalen din skriftlig med utleier.

### 2.2 HVA SLAGS LEIEAVTALE SKAL DU VELGE?

Det finnes flere leieavtaler på internett som er ferdigskrevet. Dette er såkalte standardkontrakter. Du bør likevel lese gjennom avtalen nøye før du signerer. På flere områder er det lov å avtale noe annet enn det som står i husleieloven. Her kan de ulike avtalene være ganske forskjellige.

Ett av de områdene hvor det er vanlig at man avtaler noe annet enn det som står i husleieloven, er din vedlikeholdsplikt som leietaker. Vedlikeholdsplikt betyr at du som leietaker har ansvar for å holde boligen i stand. Dette kan for eksempel være å male vegger, rense sluk eller reparere ting som blir ødelagt underveis i leieforholdet. Det er forskjellig fra avtale til avtale hvor streng vedlikeholdsplikten er. Du kan lese mer om

---

<sup>1</sup> Husleieloven § 1-4

vedlikeholdsplikten i kapittel 5.4 i denne brosjyren. Hvis avtalen du blir tilbudt er forskjellig fra det som følger av reglene i husleieloven, bør du vurdere nærmere om du vil godta dette før du signerer avtalen. Husk at du kan forhandle med utleier om hva leieavtalen skal inneholde.

Jussbuss har selv utarbeidet en leieavtale som er tilgjengelig på vår hjemmeside [www.jussbuss.no](http://www.jussbuss.no).

## 2.3 FORSKJELLIGE TYPER LEIEAVTALER

### 2.3.1 Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

Det finnes to forskjellige typer leieavtaler:

- tidsubestemte leieavtaler
- tidsbestemte leieavtaler

En tidsubestemt avtale er når det ikke er avtalt et bestemt opphørstidspunkt.<sup>2</sup> Avtalen vil da gjelde helt frem til enten du eller utleier sier den opp.

En tidsbestemt avtale varer i en bestemt tidsperiode.<sup>3</sup> Det er da avtalt et tidspunkt for når leieavtalen utløper og du må flytte ut. Disse avtalene må altså ikke sies opp for at de skal avsluttes. Et eksempel kan være at avtalen din gjelder fra 01.01.2017 frem til 01.01.2020. På denne datoen skal altså leieforholdet opphøre. Det betyr at du ikke lenger har plikt til å betale leie og du må flytte ut av boligen, slik at utleier får tilbake råderetten. Det er imidlertid ingenting i veien for å inngå en ny leiekontrakt ved utløpet av den gamle, dersom både du og utleier vil at leieforholdet skal fortsette.

Det må fremgå klart av kontrakten om den er ment å være tidsbestemt. Hvis det ikke står noe i kontrakten din om hvorvidt den er tidsbestemt eller tidsubestemt, er kontrakten tidsubestemt.

### 2.3.2 Oppsigelsesadgang og bindingstid

Det er vanlig å avtale at både du og utleier kan si opp avtalen. Det kan også avtales at bare du som leietaker kan si opp leieavtalen, at bare utleier kan si opp leieavtalen eller at avtalen ikke kan sies opp i det hele tatt, hverken av deg eller av utleier.

Hvis du har en uoppsigelig, tidsbestemt leieavtale, må du få skriftlig beskjed om at du ikke kan si den opp senest når du signerer leieavtalen. Hvis du ikke har fått slik skriftlig beskjed før du inngikk leieavtalen, har du adgang til å si den opp. For at utleier skal kunne si opp en tidsbestemt leieavtale, må det være avtalt mellom dere. Hvis det ikke er avtalt mellom dere at utleier kan si opp avtalen, har han ikke mulighet til å si den opp.

---

<sup>2</sup> Husleieloven § 9-1

<sup>3</sup> Husleieloven § 9-2



Det er også mulig å avtale et leieforhold som løper uten oppsigelsesadgang i en bestemt periode, men som etter denne perioden kan sies opp. Dette er lov for både tidsbestemte avtaler og tidsubestemte avtaler. Et eksempel på en slik bindingstid er at leieforholdet skal løpe uten oppsigelsesadgang i en bestemt tid, for eksempel ett år, og at den etter denne perioden er oppsigelig. Et annet eksempel på en begrensning i adgangen til å si opp er at avtalen bare kan sies opp i mai måned hvert år. Dersom du ikke sier opp i mai måned, vil du være bundet av avtalen frem til du eventuelt sier den opp i mai måned neste år.

En stor del av konfliktene som oppstår i husleieforhold skyldes at leietaker vil eller må flytte, men ikke kommer seg ut av leieavtalen. Grunnen til dette kan være at det er avtalt bindingstid eller at avtalen ikke kan sies opp i det hele tatt. Jussbuss anbefaler derfor at du tenker deg godt om før du bestemmer deg for hva slags avtale du vil inngå.

### 2.3.3 Særlig om tidsbestemte leieavtaler

#### *Minstetid på tre år*

Som hovedregel skal tidsbestemte leieavtaler vare i minst *tre år*.<sup>4</sup> Det er flere unntak fra kravet om at den tidsbestemte leieavtalen må vare i minst tre år.

#### *Minstetid på ett år*

Det er lov til å avtale en tidsbestemt leieavtale på *ett år* hvis:

- du leier en loftsbolig i en enebolig *eller*
- du leier en sokkelbolig i en enebolig *eller*
- du leier en del av en tomannsbolig

og utleier må dessuten bo i samme hus som deg.

#### *Tidsbestemte avtaler uten minstetid*

Det er også lov til å avtale en tidsbestemt kontrakt *for kortere tid enn tre år* hvis:

- utleieren eller noen i hans husstand selv skal bo i boligen etter at du flytter ut,
- utleieren har en annen *saklig grunn* (for eksempel at utleier skal rive eller selge boligen) *eller*
- utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år.

For at tidsavgrensningen skal være lovlig, må utleier informere deg skriftlig om hvorfor avtalen skal gjelde for en kortere periode. Dette må skje senest når du signerer avtalen.

Utleier må gjøre det han har sagt når du leverer tilbake boligen. Hvis utleier for eksempel har skrevet i avtalen at leieforholdet varer i seks måneder fordi han skal flytte inn i boligen, må han faktisk flytte inn i boligen når leieforholdet er avsluttet.

---

<sup>4</sup> Husleieloven § 9-3

Dersom han ikke gjør det, vil tidsavgrensningen i avtalen være ugyldig. Ofte vil du allerede ha flyttet ut av boligen før du oppdager at utleier ikke gjør det han har sagt. I disse tilfellene kan du ha krav på erstatning fra utleier, for eksempel dersom du har betalt høyere husleie et annet sted. Vi anbefaler å ta kontakt med Jussbuss i slike tilfeller.

Hvis utleier ikke gir deg skriftlig beskjed om hvorfor avtalen er kortere enn tre år, eller hvis utleier gir deg en annen grunn enn det som er lov, eller utleiers begrunnelse ikke oppfylles når avtalen avsluttes, blir leieavtalen din tidsubestemt. Det betyr at du kan bo der frem til enten du selv eller utleier sier opp kontrakten.<sup>5</sup>

Noen ganger kan det hende at det skjer noe som utleier ikke visste om da avtalen ble inngått. Dersom utleiers planer for boligen blir utsatt, kan den tidsbestemte avtalen forlenges med en gitt tidsramme. Da kan dere bli enige om at du får bo der frem til utleiers opprinnelige plan for boligen skal gjennomføres.

#### *Automatisk overgang fra tidsbestemt til tidsubestemt leieavtale*

En tidsbestemt kontrakt avsluttes på et bestemt avtalt tidspunkt. Etter dette tidspunktet er leieforholdet vanligvis avsluttet. Hvis du likevel fortsetter å bo i boligen, må utleier gi deg skriftlig beskjed om at han vil at du skal flytte ut. Når avtalen er utløpt kan utleier kreve at du flytter ut med en gang. Dersom utleier sender deg skriftlig beskjed om at han vil at du skal flytte ut innen tre måneder etter at kontrakten egentlig utløp, må du flytte ut av boligen.

Hvis utleier ikke gir deg slik skriftlig beskjed innen tre måneder etter at avtalen utløp, vil leieavtalen bli tidsubestemt.<sup>6</sup> Det vil si at du kan fortsette å bo i boligen frem til enten du selv eller utleier sier den opp.

#### **2.3.4 Midlertidig utleie av utleierens egen bolig**

Det finnes egne regler hvis boligen du leier er utleiers egen bolig som han skal flytte tilbake til i løpet av en periode på inntil 5 år.<sup>7</sup> Det kan for eksempel være at utleier har fått jobbtilbud i utlandet og at han derfor vil leie ut sin egen bolig frem til han kommer tilbake. I disse tilfellene kan avtalen gjelde for en kortere tidsperiode enn ellers.

Utleier må skriftlig si ifra til deg at avtalen gjelder utleierens egen bolig som han skal flytte tilbake til og at du får færre rettigheter enn hva du ellers ville ha hatt. Disse opplysningene må du få senest når du signerer avtalen. Dersom du ikke har fått skriftlig beskjed, vil ikke de spesielle reglene gjelde for ditt leieforhold. Viktige eksempler på at du får færre rettigheter er at utleier kan tilby deg så korte kontrakter han ønsker uten nærmere begrunnelse, at utleier kan si opp avtalen muntlig og at du ikke kan protestere på oppsigelsen.

Disse spesielle bestemmelsene gjelder bare dersom utleier er borte i inntil fem år. Hvis det har gått mer enn fem år fra utleier flyttet ut av boligen og han fortsatt ønsker

---

<sup>5</sup> Husleieloven § 9-3

<sup>6</sup> Husleieloven § 9-2

<sup>7</sup> Husleieloven § 11-4

å leie ut, må utleier tilby deg en leieavtale på minst tre år, ellers blir leieavtalen du allerede har tidsbestemt.

### **2.3.5 Kollektiv**

Det er flere ting du må tenke på hvis du flytter inn i et kollektiv. Dette gjelder spesielt dersom kollektivet har én felles leieavtale med utleier, altså at alle i kollektivet har signert på samme leiekontrakt.

#### *Hvis du overtar leieavtalen fra en som bodde der før deg*

Oftest er det sånn at det har bodd andre i kollektivet før deg. Dersom utleier har godkjent at du kan ta over leieavtalen til en person som har bodd i kollektivet før, vil du få det samme ansvaret overfor utleieren som denne personen hadde. Det betyr at du kan bli ansvarlig for skader og feil i boligen som var der før du flyttet inn.

For å unngå dette, bør du gå gjennom boligen sammen med utleier før du flytter inn. Det er da viktig at du forteller utleier om alle skadene du finner i boligen sånn at personen som har flyttet ut kan gjøre opp eventuelle krav med utleier.

#### *Egne avtaler*

Det går an å avtale med utleier at de som bor i kollektivet bare skal være ansvarlig for sin egen del av den totale leiesummen. Da vil alle som bor i kollektivet bare ha ansvaret for å betale sin del av leiesummen. Hvis dere for eksempel er fem personer som bor i kollektivet og leien er på kr 25.000 kroner, vil hver enkelt av dere ha ansvaret for å betale kr 5.000 kroner hver.

#### *Solidaransvar*

Hvis dere ikke har avtalt at du bare skal ha ansvaret for din egen del, vil alle som bor i kollektivet være solidarisk ansvarlig overfor utleieren. Dette betyr at utleier kan rette sitt krav mot hvem han vil i kollektivet. Dersom en person ikke betaler husleie en måned, kan utleieren gå til deg og kreve at du skal betale både din egen husleie og husleien til den personen som ikke har betalt. Hvis dere har en felles leieavtale og ingen av de andre som bor i kollektivet har betalt, kan utleieren kreve at du betaler hele leiesummen. Utleieren kan dessuten kreve penger fra depositumet når leieforholdet avsluttes, som kan bety at du ikke får utbetalt depositumet når du flytter ut.

#### *Når en person er hovedleietaker og de andre er fremleietakere*

Hvis det bare er én person som står som ansvarlig etter avtalen, er det denne personen som får hovedansvaret etter leieavtalen. Dette betyr at utleier vil rette alle sine eventuelle krav mot denne personen, og at denne personen har ansvar for at hele husleien betales i tide. Dette vil være hovedleietaker, mens de andre som bor i boligen vil være fremleietakere. Du bør være oppmerksom på at du kan ha færre rettigheter etter avtalen hvis du er fremleietaker.

Hvis det bare er én person som står som ansvarlig etter avtalen, er det lurt å avtale skriftlig med de andre som bor i kollektivet hvordan forholdet mellom dere skal være. Dette kan for eksempel være hvem som skal betale leie og hva som skjer hvis en person ikke betaler leie.

#### *Jussbuss anbefaler å ha egen kontrakt*

Jussbuss anbefaler deg å ha en egen leieavtale med utleier. Da risikerer du ikke å måtte betale for noen av de andre i kollektivet hvis de ikke betaler husleie eller ødelegger noe i boligen. Dersom du likevel inngår en felles leieavtale med de andre, er det viktig å være klar over at du tar en risiko for at du må dekke deres gjeld til utleieren. Du kan naturligvis kreve pengene tilbake fra den personen som egentlig skulle ha betalt, men ofte kan det ta lang tid og være vanskelig å få alle pengene sine tilbake.

#### *Ved oppsigelse*

Hvis du skal flytte ut av et kollektiv med felles kontrakt må du passe på at navnet ditt blir strøket ut av leieavtalen eller at du får en skriftlig godkjenning fra utleier om at det flytter inn en annen person. Dersom du ikke gjør dette, kan du risikere å være ansvarlig for å betale husleie til utleier selv etter at du har flyttet ut. Det er også viktig at du gir utleier en skriftlig oppsigelse sånn at du kan dokumentere i etterkant på hvilket tidspunkt du sa opp avtalen. Det er dessuten lurt å gå gjennom boligen sammen med utleier når du flytter ut og skrive ned en oversikt over tilstanden i boligen. På denne måten kan du sikre deg mot at du blir holdt ansvarlig for skader som oppstår i boligen etter at du har flyttet ut.

### **2.3.6 Studenthybler**

Det er vanlig at studentboliger som tilbys av studentorganisasjoner, som for eksempel SiO (Studentsamskipnaden i Oslo), har andre regler enn hva som gjelder for vanlige private leieforhold.<sup>8</sup> Det kan for eksempel avtales at leieretten automatisk opphører når semesteret er ferdig eller du har fullført utdannelsen din. For tidsbestemte avtaler som gjelder studentboliger er det også lov til å avtale en kortere minstetid enn tre år. Det kan også avtales at det er utleier som skal få rentene fra depositumet ditt. I tillegg kan utleier kreve forskuddsbetaling på tre måneder, og ikke bare én måned, som er den vanlige regelen.

Disse reglene gjelder bare hvis det skriftlig står i avtalen din at du leier en studentbolig og at du derfor har færre rettigheter enn det som er vanlig etter husleieloven. Hvis du skal inngå en avtale om leie av studentbolig er det derfor viktig at du leser gjennom avtalen nøye før du signerer.

---

<sup>8</sup> Husleieloven § 11-2

## 3. LEIE OG ANDRE YTELSER

### 3.1 LEIEBETALING

#### 3.1.1 Størrelsen på leiesummen

Som oftest står leiesummen du skal betale i selve leieavtalen. Dersom du har en muntlig avtale, er leiesummen det du har avtalt med utleier.

Leien skal være et bestemt beløp.<sup>9</sup> Det kan for eksempel ikke avtales at leiesummen skal avhenge av hva slags utgifter utleier har hver måned. Dessuten skal tillegg som utgifter til renovasjon, forsikring, vaktmester og lignende være inkludert i selve leien.

Det er ikke lov til å avtale en leie som er urimelig mye høyere enn hva som vanligvis avtales for lignende boliger.<sup>10</sup> Hvis den leien utleier har sagt du skal betale er urimelig høyere enn hva som vanligvis avtales ved utleie av lignende boliger, kan du få satt ned leien av en takstnemnd.<sup>11</sup> Det er viktig å være klar over at det skal mye til for at leiesummen blir satt ned når du har godtatt den ved avtaleinngåelsen.

#### 3.1.2 Betaling for vann, avløp, strøm og brensel

Det kan bare avtales tillegg i leien hvis det dreier seg om utgifter til vann, avløp, strøm og brensel<sup>12</sup>. Utgifter til vann og avløp kan bare kreves hvis utleier betaler disse utgiftene etter målt forbruk. Du kan da kreve å få se regnskap med en oversikt over utleiers utgifter.

Utleier kan kreve at du betaler et tillegg for strøm og brensel. Dette kan gjøres på to ulike måter:

- Du kan tegne ditt eget strømabonnement dersom boligen du leier har egen strømmåler. Avtale om levering av strøm til boligen vil da være en sak mellom deg og strømleverandøren.
- Du kan betale et tillegg for strøm og brensel direkte til utleier. Da kan du kreve å få se regnskap med oversikt over fordelingen av disse utgiftene hvert år.<sup>13</sup>

#### 3.1.3 Betalingsmåte og betalingssted

Du og utleier kan bli enige om hvordan du skal betale leien. Det vanlige er at man betaler leien gjennom bank, men det går også an å avtale at du skal betale leien kontant. Dersom du betaler leien kontant er det viktig at du får kvittering fra utleier for hver måned, for det er du som er ansvarlig for å kunne dokumentere at leien er betalt. Du kan dessuten kreve å få betale leien gjennom banken selv om utleier er uenig.<sup>14</sup> Jussbuss anbefaler at du betaler leien gjennom bank, siden dette er sikrere enn kontant betaling.

---

<sup>9</sup> Husleieloven § 3-1

<sup>10</sup> Husleieloven § 4-1

<sup>11</sup> Husleieloven § 12-2

<sup>12</sup> Husleieloven § 3-7

<sup>13</sup> Husleieloven § 3-4

<sup>14</sup> Husleieloven § 3-3

### 3.1.4 Betalingstid

Vanligvis avtales det at du skal betale leie en gang i måneden. Det går også an å avtale at leien skal betales oftere eller sjeldnere.

Utleieren kan kreve at du skal betale leien forskuddsvis for hver måned.<sup>15</sup> For eksempel kan utleier kreve at du skal betale leien for februar den 15. januar. Utleier har ikke lov til å kreve at du betaler forskudd på leien for mer enn én måned. Ved leie av studentboliger er det et unntak fra denne regelen. I slike leieforhold er det lov å kreve forskuddsbetaling av leie for inntil tre måneder<sup>16</sup>.

## 3.2 LEIEFORSKUDD, DEPOSITUM OG GARANTI

### 3.2.1 Leieforskudd

Det er vanlig at man betaler leien på forskudd. De fleste betaler forskuddsvis husleie med forfallsdato den 1. i hver måned. Det er likevel bare lov til å avtale at du skal betale forskuddsleie for *én* måned.<sup>17</sup> Et leieforskudd er bare en sikkerhet utleier har for at du betaler husleien. Utleier kan ikke bruke av leieforskuddet for å betale for skader eller andre feil i boligen han mener du er ansvarlig for.

### 3.2.2 Depositum

Når du signerer husleieavtalen er det vanlig å avtale at du må deponere et beløp som skal være en sikkerhet for eventuell skyldig husleie eller mulige skader i boligen. Dette kalles et depositum. For at utleier skal kunne kreve at du betaler et depositum, må det være avtalt mellom dere senest når du signerer kontrakten. Utleier kan ikke kreve at du betaler et depositum som er høyere enn seks måneders husleie.<sup>18</sup> Hvis du for eksempel betaler 10 000 kroner i månedsleie, kan ikke depositumet være høyere enn 60 000 kroner. Det vanligste er at depositumet tilsvarer to eller tre måneders leie.

#### *Depositumskonto*

For at depositumet skal være opprettet på lovlig måte, må det settes inn i banken på en sperret konto i leietakers navn.<sup>19</sup> Du og utleier må gå til banken sammen for å sette opp en egen depositumskonto. I en del banker kan man også få opprettet depositumskonto via nettbank. Utleier kan bestemme i hvilken bank depositumskontoen skal være. Likevel kan ikke utleieren bestemme at depositumskontoen skal være i en bank som ligger langt unna der du bor, dersom opprettelsen av kontoen krever oppmøte. Du trenger heller ikke godta at

---

<sup>15</sup> Husleieloven § 3-2

<sup>16</sup> Husleieloven § 11-2

<sup>17</sup> Husleieloven § 3-2

<sup>18</sup> Husleieloven § 3-5

<sup>19</sup> Husleieloven § 3-5

depositumskontoen skal være i utlandet. Det er utleier som skal betale for å opprette depositumskontoen.

Hverken du eller utleier kan bruke av depositumet så lenge leieforholdet varer. Du kan likevel kreve å få utbetalt rentene fra kontoen mens du fortsatt bor i boligen. Hvis du leier en elev- eller studentbolig kan det avtales at utleier skal få rentene.<sup>20</sup> Det må da stå i kontrakten din at utleier skal få rentene. Dersom du og utleier ikke har avtalt noe om hvem som skal få rentene, kan du kreve å få rentene utbetalt fra banken.

#### *Hva skjer med depositumet når leieforholdet opphører?*

Når leieforholdet er ferdig har du krav på å få utbetalt depositumet ditt. Etter at du har flyttet ut av boligen kan du kontakte banken og si at du vil ha depositumet tilbake. Vanligvis er det ikke noe problem å få depositumet tilbake.

Noen ganger kan det hende at utleier mener at du ikke skal få depositumet tilbake. Det kan for eksempel være fordi du ikke har betalt det du skal i husleie eller fordi utleieren mener at du har skadet boligen.

#### *Når kan utleier få utbetalt penger fra depositumskontoen?*

Det gjelder forskjellige regler for når utleier kan få penger fra depositumet ditt. Det kommer an på om han krever beløpet fordi han mener du skylder husleie eller fordi han mener du har ødelagt noe i boligen.

#### Skyldig husleie

Hvis du ikke har betalt det du skal i husleie, kan utleier kreve å få utbetalt det du skylder fra depositumet ditt. Hvis du er enig med utleier i at du skylder ham husleie, kan du avtale med utleier at han skal få utbetalt beløpet fra depositumskontoen. Dersom du er uenig og mener du har betalt det du skal i husleie, kan banken bare utbetale beløpet fra depositumskontoen til utleieren hvis:

- dere har avtalt at husleien skal betales til en annen konto i den samme banken hvor depositumet ditt står

og

- utleier har bevist at du skylder husleie

og

- banken har sendt deg et skriftlig varsel med en frist på fem uker til å gå til søksmål mot utleieren og du ikke har tatt ut slikt søksmål<sup>21</sup>

Alle tre vilkårene må være oppfylt for at banken skal kunne utbetale beløpet til utleier.

Dersom banken har sendt deg et varsel om at de kommer til å betale ut skyldig husleie til utleieren, og du er uenig i at du skylder leie, må du klage inn utleieren for Husleietvistutvalget eller forlikrådet innen fem uker Dersom du ikke sender inn klage

---

<sup>20</sup> Husleieloven § 11-2

<sup>21</sup> Husleieloven § 3-5

innen fristen på fem uker er over, vil banken betale ut den skyldige leien til utleieren. Hvis du mener at utleieren ikke har krav på pengene, er det derfor viktig at du klager ham inn for Husleietvistutvalget eller forliksrådet før fristen går ut.

### Skader på boligen

Noen ganger mener utleier at du skylder ham penger fordi du har ødelagt noe i boligen. Det kan for eksempel være at det har blitt riper i parketten eller at møblene til utleier er blitt ødelagt. Det kan også være at utleier mener du ikke har vasket boligen godt nok da du flyttet ut.

Dersom du er enig med utleier i at du skylder ham penger for noe du har ødelagt i boligen, kan dere avtale at utleiers utgifter til å rette opp skadene skal trekkes fra depositumskontoen og utbetales til utleier.

Dersom du ikke er enig med utleier, må utleier få en rettslig avgjørelse før han kan få utbetalt penger fra depositumskontoen. Det betyr at han må klage deg inn for Husleietvistutvalget eller forliksrådet og få en (rettskraftig) avgjørelse derfra. Utleier kan ikke få pengene fra depositumskontoen direkte utbetalt til seg selv kun ved å henvende seg til banken. Grunnen til dette er at banken ikke har myndighet til å avgjøre hvem som skal betale for skader i boligen.

### *Hvordan får du tilbake depositumet?*

Når leieforholdet er avsluttet, bør du kontakte banken for å kreve depositumet tilbake. Da skal banken sende et skriftlig varsel til utleier, hvor han får en frist på fem uker til å ta ut søksmål eller dokumentere skyldig husleie hvis han ønsker å motsette seg at depositumsbeløpet tilbakebetales til deg.

Innen fristen på fem uker må utleier enten:

- Bevise overfor banken at du skylder ham husleie

*eller*

- Klage deg inn for Husleietvistutvalget eller forliksrådet fordi han mener du skylder ham penger på grunn av skader eller for dårlig vask i leiligheten.

Hvis utleier ikke gjør noe før fristen er gått ut, skal banken utbetale hele depositumet til deg. Det er lurt å be banken om å sende deg en kopi av varselet de sender til utleieren. På den måten vet du når fristen går ut.

Selv om du ber om å få utbetalt depositumet, er det ikke alle banker som sender ut varsel til utleier. Dersom banken ikke sender ut varsel, kan du klage banken inn til Finansklagenemnda. Du kan lese mer om hvordan du klager inn banken til Finansklagenemnda på deres hjemmesider [www.finansklagenemnda.no](http://www.finansklagenemnda.no).



### 3.2.3 Ulovlig depositum

Noen utleiere ønsker at du enten betaler depositumet kontant eller at du setter det inn på hans private konto. Det er ikke lov til å kreve depositum uten at det opprettes en egen depositumskonto i leietakers navn.

Hvis du har betalt depositumet på andre måter enn gjennom en depositumskonto, kan du alltid kreve å få pengene tilbake.<sup>22</sup> Du trenger ikke å ha flyttet ut av boligen for å kreve pengene tilbake. Du har også krav på å få forsinkelsesrenter.

Forsinkelsesrenter kan du kreve fra den dagen du betalte depositumet. For å regne ut hva du har krav på i forsinkelsesrenter kan du gå inn på

<https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/renter/kalkulator-for-forsinkelsesrenten/id475428/>. Der finnes det en egen kalkulator som regner ut hvor mye du kan kreve i forsinkelsesrenter.

Dersom du har et ulovlig depositum bør du sende et brev til utleier der du krever depositumet tilbakebetalt med forsinkelsesrenter. På hjemmesiden til Jussbuss kan du finne et forslag til hvordan du kan skrive brevet. Malen heter «*Påkrav - Irregulært depositum*». Hvis utleier ikke betaler tilbake depositumet og forsinkelsesrenter, kan du klage inn utleier for Husleietvistutvalget eller forliksrådet. Dersom du fremdeles leier av utleieren din når du krever depositumet tilbakebetalt, kan utleier kreve at du blir med på å opprette depositumskonto og setter beløpet der på lovlig måte.

### 3.2.4 Husleiegaranti

Det kan avtales at du, istedenfor eller i tillegg til depositumet, får en annen til å garantere for krav som ellers skal sikres ved depositum.<sup>23</sup> Dette kan for eksempel være arbeidsgiveren din, NAV eller banken din. Den som garanterer for dine krav overfor utleier, kalles garantist. Utleier kan ikke kreve at garantien skal være høyere enn seks måneders husleie. Dersom du både har depositum og garanti kan heller ikke summen av disse overstige seks måneders husleie.

Dersom du har avtalt garanti, er det den som garanterer for kravene som vil være ansvarlig overfor utleier. Hvis du ikke betaler husleie eller hvis boligen blir skadet, er det garantisten som betaler til utleier. Garantisten kan likevel kreve pengene av deg etterpå.

### 3.2.5 Kjøpt husleiegaranti

Det er flere profesjonelle selskaper som selger garantier. Det man betaler for da er at selskapet stiller garanti overfor utleier i tilfelle du ikke kan betale for eventuelle skader, manglende husleie eller andre rettmessige krav utleier måtte få mot deg i løpet av leieforholdet. Du er likevel ansvarlig for å betale det du skylder. Hvis garantibeløpet blir utbetalt til utleier vil selskapet kreve det tilbakebetalt fra deg etterpå. Markedsføringen fra garantiselskapene kan noen ganger få garantien til å høres ut som en forsikring, men det er altså ikke det. Engangssummen du har betalt

---

<sup>22</sup> Husleieloven § 3-7

<sup>23</sup> Husleieloven § 3-6

for å få selskapet til å stille garantien, får du heller ikke tilbake og det blir da en tilleggsutgift.

Dersom utleier krever penger utbetalt fra garantiselskapet, skal selskapet gi deg beskjed om hva utleier vil ha penger for. Dersom du er uenig i kravene til utleier er det viktig at du sier ifra til garantiselskapet med en gang, slik at de ikke betaler ut pengene, og at saken kan behandles i Husleietvistutvalget eller forliksrådet.

Før du kjøper en garanti, er det veldig viktig at du leser garantidokumentet godt slik at du vet når du er ansvarlig for å betale, og hvilke regler som gjelder ved en eventuell utbetaling av garantisummen.

### 3.2.6 Forbud mot andre ytelser

Utleier har ikke lov til å kreve at du skal betale andre eller større utgifter enn:

- vanlig husleie,
- utgifter til strøm og brensel,
- utgifter til vann og avløp dersom det betales etter målt forbruk
- depositum, og
- garanti<sup>24</sup>

Noen ganger vil utleier at du skal betale andre utgifter han har i forbindelse med leieforholdet. Dette kan for eksempel være offentlige avgifter, forskjellige forsikringer eller utgifter til TV- og internettabonnement. Det kan også tenkes at utleier vil at du skal betale et gebyr i forbindelse med opprettelsen av leieavtalen eller depositumskontoen. Hvis du har betalt for slike utgifter, kan du alltid kreve at utleieren skal betale pengene tilbake til deg<sup>25</sup>.

Det er imidlertid kun hvor du er pålagt av leieavtalen å dekke slike utgifter at du har et tilbakebetalingskrav. Dersom du etter innflytting for eksempel avtaler at du betaler utleier en fast sum i måneden for TV-abonnement i stedet for å opprette et eget, vil denne etterfølgende avtalen i utgangspunktet være gyldig.

Du kan dessuten kreve forsinkelsesrenter fra den dagen du betalte pengene til utleier. For å regne ut hva du har krav på i forsinkelsesrenter, kan du gå inn på <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/renter/kalkulator-for-forsinkelsesrenten/id475428/>. Der finner du en kalkulator som regner ut hvor mye forsinkelsesrenter du kan kreve av utleier.

Dersom utleier ikke betaler tilbake kravet ditt, kan du klage inn utleier for Husleietvistutvalget eller forliksrådet. Da er det viktig at du har nok dokumentasjon på at du faktisk har betalt inn et ulovlig beløp. Det er derfor som nevnt tidligere veldig viktig å få kvitteringer på alle betalinger du har gjort til utleier eller betale gjennom bank slik at du kan vise til utskrifter fra nettbanken din.

---

<sup>24</sup> Husleieloven § 3-7

<sup>25</sup> Husleieloven § 3-7

Det er likevel viktig å merke seg at det er vanlig å avtale at du som leietaker plikter å ha innboforsikring. Det er også fullt adgang til å inngå særskilte avtaler som løper ved siden av husleieavtalen. For eksempel kan man avtale at utleier sørger for internett og at du betaler et månedlig beløp for dette. Denne typen avtaler har er frivillige å inngå.

### 3.3 LEIEØKNING

#### 3.3.1 Når og hvor mye kan utleier lovlig sette opp leien?

##### *Etter avtale*

Hvis du signerer en ny avtale med utleieren din, trenger ikke utleier følge lovens regler om endring i leien etter konsumprisindeks eller gjengs leie. Ved inngåelse av ny avtale har utleier en friere adgang til å sette opp leien slik han selv ønsker.

##### *Etter loven*

Utleier har ikke uten videre lov til å forandre på leien underveis i leieforholdet. Det finnes bare to måter utleier lovlig kan sette opp leien din på.

##### Økning etter konsumprisindeksen

Den første måten utleier kan sette opp leien din på, er å regulere leien etter konsumprisindeksen.<sup>26</sup> Konsumprisindeksen viser hvordan prisene på forskjellige varer og tjenester forandrer seg i løpet av et år.

Utleier kan bare sette opp leien etter konsumprisindeksen hvis:

- økningen ikke er høyere enn det som følger av konsumprisindeksen etter forrige leieøkning

*og*

- det har gått minst ett år siden leien sist ble endret

*og*

- du har fått skriftlig varsel minst en måned i forveien

Det er lov til å avtale at leien automatisk skal endres etter konsumprisindeksen hvert år. Hvis dette står i leieavtalen din, trenger ikke utleier å sende deg nytt varsel hver gang han vil øke leien.

På nettsiden til Statistisk sentralbyrå, [www.ssb.no](http://www.ssb.no), kan du se hvor mye konsumprisindeksen har forandret seg. Det vanligste er at konsumprisindeksen går opp. Dersom konsumprisindeksen skulle gå ned, har du samme rett til å kreve at husleien blir satt ned.

---

<sup>26</sup> Husleieloven § 4-2

### Økning etter gjengs leie

Utleier kan også øke leien til «gjengs leie».<sup>27</sup> Gjengs leie er et gjennomsnitt av husleien til liknende boliger som leies ut på liknende avtalevilkår i samme område. Gjengs leie er derfor noe annet enn markedsleie.

Utleier kan bare sette opp leien til gjengs leie hvis:

- leieforholdet har vart i minst tre år,
- og
- du har fått skriftlig varsel minst seks måneder i forveien
- og
- leien ikke har blitt endret på annen måte enn etter konsumprisindeksen,
- og
- det har gått minst ett år siden leien sist ble endret.

Det er altså lov til å øke leien til gjengs leie hvert tredje år. Det er lov til å øke leien til gjengs leie både for tidsbestemte og tidsubestemte avtaler. Hva som er gjengs leie skal bestemmes fra den dagen du skal begynne å betale den nye leien. Utleier trenger derfor ikke fortelle deg hvor stor endringen skal være når du får skriftlig varsel om at han kommer til å øke leien. Det er tilstrekkelig at han sier ifra at han vil øke leien til gjengs leie.

Dersom gjengs leie er mindre enn hva du betaler i husleie, kan du kreve at leien blir satt ned til gjengs leie med seks måneders varsel.

### Hva kan du gjøre hvis du ikke er enig i endringen?

Dersom du ikke blir enig med utleier hva som er gjengs leie, kan enten du eller utleier kreve at en takstnemnd skal avgjøre saken.<sup>28</sup> Det er vanligvis tingretten som oppnevner takstnemnda. I Oslo, Akershus, Hordaland, Nord- og Sør-Trøndelag fastsetter Husleietvistutvalget hva som er gjengs leie. Hvis du er uenig i den leien takstnemnden eller Husleietvistutvalget har fastsatt, kan du ta saken inn for tingretten.

### Hva kan du gjøre hvis du har betalt for mye?

Hvis utleier har satt opp leien uten å følge reglene om endring etter konsumprisindeks eller reglene om endring etter gjengs leie, har du krav på å få tilbake den delen av leien som er for høy.<sup>29</sup>

Det beste vil være å sende et skriftlig brev til utleier der du krever beløpet tilbakebetalt. På hjemmesidene til Jussbuss kan du finne et forslag til hvordan du kan skrive et slikt påkrav. Malen heter «Påkrav». Du kan bruke forslaget når du skal

---

<sup>27</sup> Husleieloven § 4-3

<sup>28</sup> Husleieloven § 12-2

<sup>29</sup> Husleieloven § 4-4

sende brev til utleieren din. Dersom utleier ikke betaler deg tilbake, kan du klage inn utleier for forliksrådet eller Husleietvistutvalget.

## 4. KRAV TIL BOLIGEN

### 4.1 INNFLYTNINGSPROTOKOLL

Jussbuss anbefaler sterkt å gå gjennom boligen sammen med utleier før du flytter inn. På denne gjennomgangen bør dere sammen skrive en liste over hvilke feil eller mangler boligen har. Dette kalles gjerne en innflytningsprotokoll eller innflytningsforretning. Dersom både utleier og du signerer innflytningsprotokollen, er det vanskelig for utleier å kreve penger fra deg for skader som begge har bevitnet at allerede var oppstått før innflytning. Dersom en skade ikke står på innflytningsprotokollen vil man legge til grunn at den har oppstått i leietiden, og det vil være enklere for utleier å kreve erstatning fra deg. Det er derfor viktig at man går nøye gjennom boligen, før man signerer leieavtalen. Oppdager du ved gjennomgangen at det for eksempel er store riper i parketten og på kjøkkenbenken, bør det noteres på innflytningsprotokollen. Hvis ripene er like store når du flytter ut som da du flyttet inn, kan ikke utleier kreve at du skal betale for ny parkett og kjøkkenbenk når du flytter ut. Det kan også være lurt å ta daterte bilder av feil og mangler du oppdager i boligen. Du bør gå gjennom boligen uansett om utleier vil være med eller ikke.

Dersom boligen leies ut med møbler, har du også ansvaret for møblene i leieperioden. Det betyr at du må ta ordentlig vare på dem, og at du må reparere møblene hvis de skulle bli ødelagt. Du kan lese mer om vedlikeholdsplikten i kapittel 5.4 i denne brosjyren. Det er derfor lurt at det i leieavtalen settes opp en detaljert liste over hva som finnes i boligen og hva slags tilstand tingene er i. På denne måten kan du unngå konflikter når du skal flytte ut av boligen.

### 4.2 MANGLER

#### 4.2.1 Hva er en mangel?

##### *Etter avtalen*

Boligen du leier skal være sånn som du og utleier har avtalt. Utgangspunktet for hva du kan kreve av boligen er altså leieavtalen mellom deg og utleier. Dersom boligen ikke er sånn dere har avtalt, kan det være en mangel ved boligen. Hvis dere for eksempel har avtalt at boligen skal ha oppvaskmaskin, er det en mangel hvis du får en bolig uten oppvaskmaskin. Det kan også være en mangel hvis du har avtalt med utleier at boligen skal ha tre soverom, men det viser seg at den egentlig bare har to soverom. Dersom du godtok boligen sånn den var da du flyttet inn, uten å gi beskjed til utleier, vil det trolig likevel ikke være en mangel.

### *Hvis det ikke foreligger avtale*

Dersom dere ikke har avtalt hvordan boligen skal være, har du krav på at boligen er ryddet, rengjort og i vanlig god stand.<sup>30</sup> At boligen skal være i vanlig god stand betyr at den skal være uten store feil og skader. Boligen skal ikke være noe dårligere enn hva du kan forvente deg. Hva du kan forvente deg kommer an på hvor gammel boligen er, beliggenheten til boligen og hvor mye du betaler i leie. Du kan f.eks. forvente at vinduene ikke er knust, at dørlåsene fungerer ordentlig og at det er vann og elektrisitet i boligen.

#### **4.2.2 Uriktige opplysninger**

Dersom utleier har sagt noe om forholdene i boligen som ikke stemmer, kan det være en mangel.<sup>31</sup> Det kan for eksempel tenkes at utleier har sagt at det følger med en bod og at du kan bruke fellesvaskeriet. Hvis boligen ikke har noen bod eller det ikke er mulighet for å vaske i fellesvaskeriet, kan det være en mangel ved boligen. Om det er en mangel kommer an på om avtalen ville sett annerledes ut dersom du hadde fått alle opplysningene. Det kan være vanskelig å si om noe har virket inn på avtalen eller ikke. For å avgjøre dette, kan du spørre deg selv om du ville ha inngått leieavtalen på de samme vilkårene hvis utleier hadde gitt deg riktig informasjon på forhånd. Et eksempel kan være at du kanskje ikke ville ha betalt like mye i husleie dersom du var klar over at boligen ikke hadde noen bod.

Dersom den uriktige opplysningen er blitt rettet opp av utleier før du signerer avtalen vil det ikke være noen mangel. Før du signerer kontrakten forteller utleier deg for eksempel at det ikke følger med noen bod likevel. Hvis du likevel signerer kontrakten, vil det ikke være en mangel at boligen ikke har noen bod.

#### **4.2.3 Manglende opplysninger**

Det kan også være en mangel hvis utleier kjenner til forhold ved boligen som det er viktig å informere om, men som han ikke forteller deg om.<sup>32</sup> Jo viktigere opplysningen er, desto større grunn er det til at du får opplysningen. Utleier vet for eksempel at det elektriske anlegget på kjøkkenet er ødelagt, men sier ingen ting til deg om dette før du signerer kontrakten. Det kan da være en mangel ved boligen, hvis den manglende opplysningen har virket inn på avtalen.

#### **4.2.4 Boliger leid «som den er» e.l**

Noen ganger står det i avtalen at boligen leies ut «som den er» eller at reglene i husleieloven § 2-5 skal gjelde. Dersom boligen er leid ut som den er, skal det mer til for at boligen har en mangel.<sup>33</sup> Om boligen har en mangel kommer blant annet an på om forholdene i boligen er mye dårligere enn hva du kan forvente Hvor mye du

---

<sup>30</sup> Husleieloven § 2-2

<sup>31</sup> Husleieloven § 2-3

<sup>32</sup> Husleieloven § 2-4

<sup>33</sup> Husleieloven § 2-5

betaler i husleie og hvor gammel boligen er vil ha noe å si for hvilken stand du kan forvente at boligen er i.

Før du signerer en avtale om leie av en bolig «som den er» bør du undersøke boligen ekstra nøye. Når du undersøker boligen er det viktig at du sier ifra til utleier om feil og skader du oppdager i boligen.

Selv om en bolig er leid ut «som den er», har den en mangel hvis utleier har gitt deg uriktige eller manglende opplysninger, se avsnittene over om dette.

#### **4.2.5 Særlig om rettsmangler og rådighetsmangler**

##### *Rettsmangel*

En rettsmangel er når andre personer mener de har en rettighet i den boligen du leier, sånn at du ikke kan bruke boligen på vanlig måte. Hvis utleier for eksempel har leid ut samme bolig til både deg og en annen person samtidig vil boligen ha en rettsmangel.<sup>34</sup>

##### *Rådighetsmangel*

Det kan også være at lover, forskrifter eller pålegg gjør at du ikke kan bruke boligen på vanlig måte. Det kan da tenkes at boligen har en rådighetsmangel.<sup>35</sup> Eksempler på rådighetsmangler kan være at utleier ikke har fått tillatelse til å leie ut boligen fordi den ikke er godkjent som utleiebolig eller at boligen ikke oppfyller kravene til brannsikkerhet.

### 4.3 HVA KAN DU GJØRE HVIS BOLIGEN HAR EN MANGEL?

#### **4.3.1 Reklamasjon**

Dersom du oppdager en mangel i boligen, må du reklamere til utleier så raskt som mulig.<sup>36</sup> Å reklamere vil si at du sier ifra om mangelen til utleier. Du bør gi utleieren skriftlig beskjed. Det vil da være lettere å bevise at du faktisk har reklamert hvis du skulle bli uenig med utleier om mangelen. Hvor raskt du bør reklamere kommer an på hvor synlig mangelen er, men som regel bør du reklamere innen 14 dager etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det beste er om du sier ifra til utleier med en gang du oppdager mangelen. Du trenger ikke vente med å reklamere til du har undersøkt mangelen nærmere.

Hvis du ikke reklamerer raskt nok, mister du retten til å kreve noe fra utleier.

---

<sup>34</sup> Husleieloven § 2-16

<sup>35</sup> Husleieloven § 2-17

<sup>36</sup> Husleieloven § 2-8



### 4.3.2 Retting

Dersom boligen har en mangel, og du har reklamert raskt nok, kan du kreve at utleieren retter mangelen.<sup>37</sup> Hvis for eksempel panelovnen i stua er ødelagt, kan du kreve at utleier skal reparere panelovnen.

Det er ikke alltid du kan kreve at utleier retter. Dersom det er umulig å rette mangelen, kan du ikke kreve at utleier skal rette. Du kan heller ikke kreve at utleier skal rette mangelen hvis mangelen ikke er av så stor betydning, men det vil koste utleieren mye å rette den.

Hvis retting kan skje uten problemer for deg, kan utleieren kreve å få rette mangelen. Det skal en del til før utleieren ikke kan rette mangelen. Du må for eksempel finne deg i bråk og støv i boligen mens utleier retter, men i disse tilfellene kan du ha krav på avslag i leien, se nedenfor. Utleier skal alltid få muligheten til å rette opp mangelen.

Dersom utleieren ikke vil rette mangelen, kan du rette den selv. Det er lurt å sende et brev til utleier først hvor du gir ham en frist til å rette, hvor du samtidig varsler om at du vil rette mangelen og kreve pengene fra utleier hvis han ikke retter innen fristen. Hvis utleier ikke retter innen fristen du har satt, kan du kreve at utleier skal betale for utgiftene du har hatt i forbindelse med rettingen. Du kan ikke kreve at utleier skal betale mer enn hva du faktisk har brukt på rettingen. Om du ikke har hatt en faktisk utgift, men du har gjort et arbeid og selv rettet mangelen, kan du kreve en rimelig godtgjørelse for det.

### 4.3.3 Avslag i leien

Så lenge boligen din har en mangel, kan du kreve avslag i husleien.<sup>38</sup> Du kan kreve avslag i leien fra den dagen du sa fra om mangelen til utleier. Hvor mye du kan kreve i avslag kommer an på hvor alvorlig mangelen er. Avslaget i leien skal reflektere den reduksjonen i boligens leieverdi som mangelen utgjør. Dersom mangelen gjør at leieverdien av boligen er 10 % lavere enn den hadde vært ellers, har du krav på 10 % avslag i din avtalte husleie. Jo mer alvorlig mangelen er, jo mer kan du kreve i prisavslag. Hvis du for eksempel ikke kan bruke badet, vil du vanligvis få et større prisavslag enn hvis du ikke kan bruke en bod. Det er vanskelig å si noe generelt om hvor mye leieverdien reduseres av ulike mangler. Dette er en vurdering som må tas i hver enkelt sak, og som kan variere mye.

Hvis du mener du har krav på avslag i leien, men utleieren ikke er enig kan du holde tilbake den delen av husleien du mener du har krav på i prisavslag. Du bør i så fall deponere pengene du holder igjen. Du kan lese mer om deponering på side 29.

---

<sup>37</sup> Husleieloven § 2-10

<sup>38</sup> Husleieloven § 2-11

#### 4.3.4 Heving

Dersom mangelen er veldig alvorlig kan du heve avtalen.<sup>39</sup> Å heve avtalen vil si at avtalen avsluttes umiddelbart. Da trenger du ikke betale mer i husleie og du må dessuten flytte ut av boligen med en gang. Hvis boligen har flere mindre mangler, kan du heve avtalen hvis manglene til sammen er svært omfattende. Dersom du skal heve avtalen, må du skrive til utleier og si at du hever avtalen og samtidig forklarer hvorfor du vil heve leieavtalen. Det er best å gjøre dette skriftlig i tilfelle utleier for eksempel krever leie av deg for perioden etter at du har hevet avtalen.

Det skal veldig mye til før du kan heve avtalen. Vanligvis kan mangelen rettes eller du kan ha krav på et prisavslag. Før du hever avtalen, er det derfor viktig å se om det finnes noen andre muligheter for å avhjelpe mangelen. Hvis utleier kan rette mangelen uten store problemer, kan du nesten aldri heve avtalen. Et eksempel på hva som kan gi deg hevingsrett, er hvis det elektriske anlegget i boligen bryter sammen og det vil ta lang tid før utleier kan reparere mangelen.

Det er en stor risiko å heve avtalen, og det er den som hever som må kunne bevise at man hadde rett til å heve. Dersom du hever avtalen uten at du egentlig har rett til det, kan det hende at du må betale erstatning for det utleieren har tapt økonomisk som følge av dette. Det er derfor viktig at du vurderer nøye om du bør heve avtalen, før du gjør det.

Hvis du og utleier er uenige om du kan heve avtalen, kan dere få saken behandlet av Husleietvistutvalget eller forliksrådet for å få en avgjørelse på om hevingen er lovlig eller ikke. Hvem som må klage saken inn for behandling kommer an på hvem som krever noe av den andre. Det er viktig å huske på at det er du som må bevise i Husleietvistutvalget eller forliksrådet at du har rett til å heve.

Dette er en vanskelig vurdering. Vi anbefaler at du tar kontakt med Jussbuss eller andre som tilbyr rettshjelp dersom du er i tvil.

#### 4.3.5 Erstatning

##### *Økonomisk tap*

Dersom du har hatt utgifter på grunn av mangler, kan du kreve erstatning av utleier.<sup>40</sup> For at du skal kunne få erstatning må du ha hatt et økonomisk tap. Et økonomisk tap vil si at du må ha tapt penger på grunn av mangelen. Dette kan for eksempel være hvis du har kjøpt såpe for å vaske boligen etter en vannlekkasje. Det er viktig at du tar vare på kvitteringer sånn at du kan vise utleier hvor store utgifter du har hatt. Du har ikke krav på erstatning fordi situasjonen for eksempel har vært vanskelig eller fordi utleieren har vært vanskelig å få tak i.

Utleier kan i noen tilfeller slippe å betale erstatning dersom mangelen skyldes en hindring som ligger utenfor utleiers kontroll og som han ikke kunne forutse på

---

<sup>39</sup> Husleieloven § 2-12

<sup>40</sup> Husleieloven § 2-13

avtaletidspunktet eller unngått følgene av.<sup>41</sup> Forhold som skyldes utleiers egen eiendom, hans eiendeler eller hans ansatte regner man vanligvis for å være innenfor hans kontroll. Dette er en vanskelig vurdering, og vi anbefaler derfor å ta kontakt med Jussbuss eller andre som gir rettshjelp dersom en konflikt om dette skulle oppstå.

Selv om du i utgangspunktet har krav på erstatning, er det ikke alle utgifter du kan få erstattet. Hvilke utgifter du kan få erstattet kan du lese mer om under punktene «Direkte tap» og «Indirekte tap».

### *Direkte tap*

Du kan kreve erstatning for tap du har hatt som er en direkte følge av mangelen.<sup>42</sup> Dersom mangelen gjør at du ikke kan bo i boligen for en periode, og du må bo et annet sted i denne perioden, vil du kunne ha høyere leieutgifter. Disse merutgiftene vil typisk være et direkte tap.

For å være sikker på at du får det du har krav på, kan du holde tilbake husleie. Det er lurt å opprette en egen deponeringskonto i disse tilfellene, se på side 29 om deponering.

### *Indirekte tap*

I utgangspunktet har du ikke rett til å få erstatning for indirekte tap.<sup>43</sup> Et typisk eksempel på indirekte tap er tap som følger av tingskade. En tingskade er hvis dine eiendeler blir skadet som følge av mangelen. Hvis for eksempel en vannlekkasje i boligen gjør at sofaen din blir ødelagt, har du ikke krav på at utleier skal erstatte sofaen.

Hvis du har hatt et indirekte tap på grunn av en feil utleier har gjort, kan du likevel kreve erstattet indirekte tap. Du kan også få erstatning for indirekte tap hvis boligen ikke er i den stand som utleieren forsikret deg om da du signerte avtalen. Hvis for eksempel utleier forsikret deg om at taket i boligen var helt nytt, kan du kreve erstatning for indirekte tap hvis det viser seg at taket egentlig er gammelt og det lekker vann inn i boligen.

Det er lov å avtale at utleier ikke skal dekke indirekte tap, og det er mange standard-husleiekontrakter som inneholder et slikt avtalepunkt. Hvis det står i avtalen at utleier ikke erstatter indirekte tap, kan du ikke kreve erstatning hvis for eksempel sofaen din blir ødelagt på grunn av en vannlekkasje. Det er derfor viktig at du leser nøye gjennom avtalen sånn at du vet hva slags type tap du kan kreve erstattet av utleier.

### *Tapsbegrensningsplikt*

Det er viktig å være klar over at du har en plikt til å gjøre tapet så lite som mulig. Dette betyr blant annet at du må sørge for at utgiftene du vil kreve erstattet ikke er unødvendig høye.

---

<sup>41</sup> Husleieloven § 2-13

<sup>42</sup> Husleieloven § 2-14

<sup>43</sup> Husleieloven § 2-14

## 4.4 FORSINKET OVERLEVERING AV BOLIGEN

### 4.4.1 Når skjer overlevering?

Du kan overta boligen på det tidspunktet du og utleier har avtalt. Hvis dere ikke har avtalt et bestemt tidspunkt for overlevering, skjer dette når du har fått nøkler til boligen og når boligen ellers er stilt til din disposisjon.<sup>44</sup> At boligen er stilt til din disposisjon vil si at du kan flytte inn og begynne å bruke boligen.

### 4.4.2 Forsinkelse

Noen ganger kan det være at utleier ikke har gjort boligen klar til overlevering når dere har avtalt. Det kan for eksempel være at han pusser opp boligen, men at den ikke blir klar i tide. Hvis det skjer noe som gjør at du ikke kan overta boligen til avtalt tid, er det en forsinkelse.

### 4.4.3 Rett til å fastholde leieavtalen

Selv om det skjer noe som gjør at overleveringen blir forsinket, er avtalen mellom deg og utleier like bindende. Dersom du ikke får overta boligen til avtalt tid kan du derfor kreve å få leie boligen likevel.<sup>45</sup> Da må du si fra til utleier tidligst mulig om at du fortsatt vil leie boligen. Hvis du venter for lenge med å si fra at du fortsatt ønsker å leie boligen, kan du miste retten til å leie boligen.

Hvis det blir altfor dyrt eller vanskelig for utleier at du flytter inn, kan utleier nekte at du får overta boligen. Det skal likevel mye til før utleier kan nekte deg å overta boligen. Et eksempel på når utleier kan nekte deg å flytte inn er hvis boligen blir ødelagt i en brann og det vil ta lang tid å reparere skadene. Selv om du i dette tilfelle ikke har krav på å få flytte inn i boligen, kan det hende at du kan kreve erstatning fra utleier, se nedenfor.

### 4.4.4 Avslag i leien

Dersom utleier ikke overleverer boligen på det tidspunktet dere har avtalt, kan du kreve avslag i leien.<sup>46</sup> Du kan kreve avslag i leien så lenge du ikke har fått tilgang til hele boligen. Hvis boligen for eksempel overleveres en halv måned for sent, skal du bare betale halv leie for denne måneden. Dette gjelder selv om det ikke er utleier sin feil at han ikke kan overlevere boligen til avtalt tid.

Det kan hende at du får tilgang til boligen, men at det er et eller flere rom du ikke kan bruke. Grunnen til dette kan for eksempel være at utleier pusser opp et av soverommene, men at du likevel kan bo i boligen. I disse tilfellene kan du kreve et rimelig avslag i leien frem til du kan bruke rommet.

---

<sup>44</sup> Husleieloven § 2-1

<sup>45</sup> Husleieloven § 2-9

<sup>46</sup> Husleieloven § 2-11

Hvis du mener du har krav på avslag i leien, men utleier ikke er enig, kan du holde tilbake en del av husleien. Du kan lese mer om deponering av leien på neste side.

#### **4.4.5 Erstatning**

Dersom forsinkelsen skyldes en feil fra utleier, kan du kreve erstatning for utgifter du har hatt som en følge av forsinkelsen.<sup>47</sup> Du kan bare kreve erstatning for økonomisk tap, se mer om dette under erstatning for mangler. Utgifter du har hatt i forbindelse med forsinkelsen kan for eksempel være utgifter til oppbevaring av møbler eller at du må betale leie for et annet sted å bo.

Likevel er det viktig å være klar over at du har en plikt til å gjøre det du kan for at det økonomiske tapet blir så lite som mulig.

#### **4.4.6 Heving**

Dersom du hever avtalen, er du ikke lenger bundet av den. Du kan heve leieavtalen hvis det tar veldig lang tid før du kan flytte inn i boligen. Det skal likevel mye til før du kan heve leiekontrakten på grunn av forsinkelse.

Hvis du flytter inn i boligen selv om overleveringen er forsinket, kan du ikke heve leieavtalen.<sup>48</sup>

### **4.5 HVORDAN KAN DU HOLDE TILBAKE LEIEN?**

Dersom du har krav på prisavslag eller erstatning fra utleier, kan du kreve pengene fra ham.

For å være sikker på at du får de pengene du har krav på, kan du holde tilbake hele eller deler av husleien.<sup>49</sup> Å holde tilbake leie vil si at du trekker fra det du har krav på fra utleier fra husleien. Det er viktig at du ikke holder tilbake mer penger enn det du har krav på.

#### **4.5.1 Deponering**

Dersom du vil holde tilbake deler eller hele husleien, er det lurt å deponere beløpet.<sup>50</sup> Å deponere betyr å sette pengene inn på en egen, sperret konto. Du må skriftlig si fra til utleier hvis du vil deponere pengene. Utleier får 14 dager til å være med på å opprette kontoen. Hvis utleieren ikke blir med på å deponere pengene innen 14 dager, kan du opprette en egen konto i banken din der du setter inn pengene. Det er ikke nok at du setter pengene inn på den kontoen du bruker til vanlig, du må opprette en ny konto.

---

<sup>47</sup> Husleieloven § 2-13

<sup>48</sup> Husleieloven § 2-12

<sup>49</sup> Husleieloven § 2-15

<sup>50</sup> Husleieloven § 3-8

Når du har deponert beløpet, kan ikke utleier si opp eller heve leieavtalen fordi du ikke har betalt husleie. Du bør likevel ikke deponere mer enn det du tror du har krav på. Grunnen til dette er at utleier kan kreve forsinkelsesrenter av deg hvis det viser seg at du har deponert for mye.

## 5. RETTIGHETER OG PLIKTER I LEIEPERIODEN

### 5.1 BETALING AV LEIE

Som leietaker er det å betale husleie en av dine viktigste plikter. Dette må du gjøre i hele leieperioden. Vanligvis skal leien betales på forskudd den første i hver måned, men det er mulig å avtale en annen betalingsdato.<sup>51</sup> Betalingsdatoen vil som regel stå i leieavtalen din. Du kan lese mer om leie under kapitlet *Leie og andre ytelser*.

### 5.2 LEIETAKERS BRUK AV HUSROMMET

I leietiden har du som leietaker enerett til å bruke boligen. Det betyr at utleier ikke har rett til å gå inn i eller bruke boligen du leier uten at det er avtalt med deg. Du og utleier kan for eksempel avtale at utleier kan bruke et vaskerom eller en bod i boligen du leier. I noen spesielle tilfeller bestemmer husleieloven at utleier har rett til å få adgang til boligen. Dette kan du lese mer om nedenfor, under overskriften *Utleiers adgang til boligen*.

Selv om du har enerett til boligen så lenge du leier den, er det viktig å huske på at boligen tilhører utleier. Du kan bare bruke boligen til det som er avtalt mellom deg og utleier.<sup>52</sup> Hvis du og utleier har avtalt at leiligheten skal brukes som bolig, kan du for eksempel ikke bruke den til å drive butikk eller kafé.

Du må også behandle boligen på en forsiktig måte.<sup>53</sup> Du må unngå å skade boligen, og du må si fra til utleier dersom du oppdager skader eller feil. Dersom noe blir ødelagt eller skadet underveis i leieforholdet som følge av din bruk, kan det føre til at du må betale erstatning til utleier.<sup>54</sup> Du kan også bli erstatningsansvarlig om du ikke forteller utleier om mangler som oppstår underveis, for eksempel at du oppdager mugg.

Hvis du ikke behandler husrommet slik du er forpliktet til, kan utleier få mulighet til å si opp eller heve leieavtalen.

### 5.3 ORDENSREGLER

#### 5.3.1 Vanlige ordensregler

Det er utleier sitt ansvar å sørge for ro og orden i eiendommen.<sup>55</sup> Det betyr at utleier ikke selv kan sette i gang med eller tillate arbeid på eiendommen som er forstyrrende

---

<sup>51</sup> Husleieloven § 3-2

<sup>52</sup> Husleieloven § 5-1

<sup>53</sup> Husleieloven § 5-1

<sup>54</sup> Husleieloven § 5-8

<sup>55</sup> Husleieloven § 5-2

for deg som leietaker. Utleier må også si ifra til andre leietakere som oppfører seg på en forstyrrende måte. Hvis du for eksempel blir forstyrret av at naboene spiller høy musikk kl. 02.00 på natten fire dager i uken, er det utleiers ansvar å sørge for at de slutter med det.

Som en del av ansvaret for å sørge for ro og orden, kan utleier gi ordensregler som du og andre leietakere må følge. Som oftest står slike ordensregler i leieavtalen din, eller på et eget ark som følger med avtalen. Ordensreglene skal sørge for at alle oppfører seg på en hensynsfull måte, og respekterer hverandres bruksrett. Utleier av en leilighet i en blokk kan for eksempel forby pianospilling etter kl. 23.00 eller nekte leietakere å sette søppel i oppgangen. Det er ikke bare du som leietaker som må følge reglene, men også personer du har på besøk eller som du har boende hos deg. Det er ditt ansvar at disse personene følger reglene.

Utleier kan ikke gi regler om hva han vil. Utleier har anledning til å gi vanlige ordensregler og rimelige påbud.<sup>56</sup> Utleier kan for eksempel ikke gi et forbud mot besøk etter kl. 20.00, eller mot å spise mat med sterk lukt. Hva slags ordensregler utleier kan gi, kan variere med hva slags bolig du leier. Ordensreglene for en leilighet i en blokk kan være litt strengere enn for eksempel for en enebolig.

Hvis utleier har gitt ordensregler for bruk av boligen og eiendommen, må også utleieren selv følge disse reglene.

### **5.3.2 Dyr**

Mange steder er det ikke lov til å ha dyr. For leiligheter i blokk er det vanlig å ha et forbud mot dyr. Hvis du har dyr, er det derfor lurt å spørre utleier om du får lov til å ha dyr i boligen før du underskriver leieavtalen.

Selv om det ikke er lov med dyr i boligen etter avtalen, kan du i noen spesielle tilfeller ha rett til det likevel.<sup>57</sup> Et eksempel kan være hvis du eller noen du bor med er blinde, og derfor trenger en førerhund. Før du kan få lov til å ha dyr i boligen, må det vurderes om dette kan være til ulempe for utleier eller andre leietakere. Dersom flere i oppgangen har sterk allergi, kan det være en grunn til å forby dyr i blokka.

## **5.4 VEDLIKEHOLDSPLIKTEN**

### **5.4.1 Hva er vedlikeholdsplikt?**

Vedlikeholdsplikten er en plikt til å sørge for at boligens standard blir opprettholdt. Dette omfatter både innsiden og utsiden av boligen. Plikten til å vedlikeholde boligen er ofte delt mellom deg og utleier. Dette betyr at dere kan ha ansvar for forskjellige deler av vedlikeholdet av boligen.

---

<sup>56</sup> Husleieloven § 5-2

<sup>57</sup> Husleieloven § 5-2



Husleieloven har regler om hvordan ansvaret skal fordeles mellom deg og utleier, men det er lov til å avtale noe annet enn det som står i loven.<sup>58</sup> Hvis noe annet avtales er det lurt å skrive dette i leieavtalen, slik at både du som leietaker og utleier vet hva som gjelder.

Eksempler på vedlikehold er å male vegger og lister som har blitt slitt, stake opp sluk sånn at de ikke blir tette og reparere ting som blir ødelagt underveis i leieforholdet. Andre eksempler er å sørge for at dørlåser og det elektriske anlegget i boligen fungerer som det skal.

#### **5.4.2 Vedlikeholdsplikt etter avtale**

Du og utleier har stor frihet til å avtale hvem som skal ha ansvar for hva når det gjelder vedlikehold av boligen. I mange avtaler får leietaker et større ansvar for å vedlikeholde boligen enn det som står i loven. I disse tilfellene kan du få et stort ansvar for reparasjoner i boligen. Det er derfor veldig viktig at du leser leieavtalen nøye før du signerer, sånn at du vet hvilket ansvar du har. Hvis vedlikeholdsansvaret i leieavtalen er veldig omfattende, bør du tenke deg godt om før du signerer avtalen. Husk at du også kan forhandle med utleier om hva som skal stå i avtalen.

#### **5.4.3 Leietakers vedlikeholdsplikt etter husleieloven**

Hvis det ikke er avtalt noe om vedlikehold av boligen, er det reglene i husleieloven som gjelder.

Etter husleieloven må du som leietaker vedlikeholde dørlåser, kraner, toaletter, varmtvannsbeholdere, elektriske brytere og kontakter. I tillegg til dette må du ta vare på gjenstander som ikke er en fast del av boligen. Dette er ting som naturlig hører til i en bolig, men som du lett kan ta med deg eller bytte ut når du flytter. Eksempler på slike gjenstander kan være utleiers møbler, gardiner, tv, komfyr, vaskemaskin og andre apparater. Du må altså regelmessig kontrollere at tingene fungerer som de skal, og eventuelt reparere dem hvis det trengs.

Du trenger ikke å vedlikeholde utstyr som er en fast del av boligen. At noe er en fast del av boligen betyr at det er noe du ikke kan ta med deg uten videre, og som du som oftest må demontere for å kunne fjerne. Eksempler kan være dører inne i boligen og kjøkkenutstyr som er bygget inn i kjøkkeninnredningen, som for eksempel et innebygget kjøleskap og avtrekksviften over komfyren.

Utleier har plikt til å installere røykvarslere og brannslukningsutstyr i boligen. Det er likevel du som leietaker som må sørge for at det er i orden. Du må teste utstyret med jevne mellomrom, holde det rent og skifte batterier når det er nødvendig.

Ditt vedlikeholdsansvar gjelder bare ting som er i selve boligen du leier. Fellesrom og fellesarealer utenfor boligen er det utleier som skal vedlikeholde etter husleieloven.

---

<sup>58</sup> Husleieloven § 5-3

### *Hvor mye skal du gjøre?*

Du skal bare vedlikeholde tingene. Dette vil typisk være å holde dem rene, kontrollere at de fungerer og skifte ut batterier eller andre små deler hvis det er nødvendig. Du skal ikke måtte skifte ut hele tingen.<sup>59</sup> Vi kan ta komfyren som et eksempel. I de tilfellene komfyren følger med boligen, er det etter loven leietaker sin plikt å sørge for vedlikeholdet. Dersom en av kokeplatene på komfyren slutter å virke, er det ditt ansvar å få kokeplaten reparert. Men hvis hele komfyren er så defekt at den må byttes ut, er det utleiers ansvar å kjøpe en ny. Noen ganger kan man være uenige om hvem som har vedlikeholdsansvaret i det enkelte tilfellet. En huskeregel kan være at dersom det er billigere å reparere komfyren enn å kjøpe en ny komfyr, er det ditt ansvar å gjøre dette. Hvis komfyren er så slitt at det er billigere å kjøpe en ny enn å reparere den gamle, vil det være utleiers ansvar.

Dersom for eksempel komfyren går i stykker like etter at du flyttet inn i boligen, kan det hende at dette er en mangel utleier er ansvarlig for, selv om det i utgangspunktet er du som har vedlikeholdsansvaret for den. Hvis noe blir ødelagt like etter at du har flyttet inn, er det viktig at du sier ifra til utleier med en gang. Du kan lese mer om slike mangler under kapittelet *4.2 Mangler*.

### *Skader på boligen*

Det kan hende at det oppstår skader i boligen som det er viktig å gjøre noe med raskt for at skaden ikke skal bli større. Eksempler på slike skader kan være en vannlekkasje på kjøkkenet eller strømbrydd som kan føre til frostskafer på vannrørene i boligen. Hvis noe sånt skjer er det din plikt å si ifra til utleier så fort som mulig.<sup>60</sup> Du må også gjøre det som er nødvendig for å hindre at skaden blir større. Dersom det lekker på kjøkkenet, må du skru av vannet og tørke opp der det er vått. Er lekkasjen veldig stor, må du også ringe en rørlegger. Dette må du gjøre selv om du ikke får tak i utleier med en gang. Hvis du har måttet betale for noe på grunn av skaden, for eksempel for rørleggeren, kan du kreve dette erstattet av utleier.

Hvis du oppdager en skade som det ikke er nødvendig å gjøre noe med umiddelbart, er det nok at du sier ifra til utleier kort tid etter at du oppdaget skaden. Eksempler kan være noen sprekker i et vindusglass eller en løs skapdør på kjøkkenet.

Det er viktig at du sier ifra til utleier om alle skader du oppdager i boligen. Hvis du ikke sier ifra, og skaden blir verre over tid, kan det hende at du må dekke utgifter som skaden har ført med seg

### *Tilfeldig skade*

Det hender en sjelden gang at en uforutsett hendelse fører til skader på boligen. Dette kalles tilfeldig skade. Felles for de tilfeldige skadene er at verken du eller utleier har skyld i at skaden oppstår. Slike tilfeldige skader kan for eksempel være at lynet slår ned og ødelegger de elektriske apparatene i boligen. Et annet eksempel kan

---

<sup>59</sup> Husleieloven § 5-3

<sup>60</sup> Husleieloven § 5-5

være at en ting som tilhører utleier blir ødelagt etter et innbrudd. Hvis dette skjer, er det utleiers ansvar å reparere tingene eller å kjøpe nye. Dette gjelder selv om det egentlig er ditt ansvar å vedlikeholde tingen det gjelder.

#### *Brudd på vedlikeholdsplikten*

Det er viktig at du vedlikeholder de tingene du har ansvar for slik du skal, og at du følger de ordensreglene som utleier har gitt. Hvis du bryter disse pliktene, kan det i verste fall føre til at utleier sier opp leieavtalen. Gjelder det veldig alvorlige brudd på pliktene kan det føre til at utleier hever avtalen, noe som betyr at du må flytte ut av boligen med en gang. Dersom utleier får ekstra utgifter på grunn av brudd på vedlikeholdspliktene, kan du bli erstatningsansvarlig for disse utgiftene.<sup>61</sup> Du kan lese mer om reglene for oppsigelse og heving i kapitlene om oppsigelse og heving av leiekontrakten.

#### **5.4.4 Utleierens vedlikeholdsplikt etter husleieloven**

Den vedlikeholdsplikten du har som leietaker, er beskrevet ovenfor. Utleier har ansvaret for å vedlikeholde resten av boligen. Også når det gjelder utleiers vedlikeholdsplikt kan du og utleier avtale en annen fordeling enn det som følger av husleieloven.<sup>62</sup>

Hovedregelen etter husleieloven er at utleier skal sørge for at boligen i leietiden har samme standard som da du flyttet inn.<sup>63</sup> Blir et kjøleskap som tilhører utleier helt ødelagt, må han kjøpe nytt. Dersom du har bodd i boligen i flere år, må utleier kanskje male veggene eller slipe gulvet.

Utleier har ansvar for vanlig vedlikehold, Utleier skal altså forebygge skader, ved for eksempel å male, vedlikeholde taket og skifte ut slitte bygningsdeler. Utleier må også sørge for at fellesarealene er i ordentlig stand. Eksempler på dette er at lyset i oppgangen fungerer som det skal, og at døren ut mot gaten er i orden.

Når utleier skal vedlikeholde eller reparere noe, skal det gjøres så fort som mulig og uten store problemer for deg. Du må kanskje finne deg i litt bråk og støv så lenge arbeidet pågår, men da kan du ha krav på avslag i leien. Du kan lese om avslag i leien nedenfor.

Hva du kan forvente av vedlikehold fra utleiers side, kommer an på standarden på den boligen du leier. Du har krav på at utleier opprettholder standarden i boligen, men du har ikke krav på at han forbedrer den.

Hva som er nødvendig av vedlikehold avhenger også av hvor lenge du har bodd i boligen. Har du bare bodd i boligen i ett år, er det nok ikke nødvendig for utleier å slipe gulvet, fordi det ennå er begrenset hvor slitt det har rukket å bli. Har du derimot

---

<sup>61</sup> Husleieloven § 5-8

<sup>62</sup> Husleieloven § 5-3

<sup>63</sup> Husleieloven § 5-3, se § 2-2

bodd i boligen i seks år, kan det hende at utleier både må slipe gulvet og male veggene i stua.

Selv om utleier har en vedlikeholdsplikt, kan du ikke forvente deg at vedlikehold blir utført veldig ofte. Du må nok akseptere at utleier foretar vedlikeholdet periodevis. Boligen kan altså slites litt før utleier må male eller liknende.

## 5.5 HVA KAN DU GJØRE HVIS UTLEIER BRYTER SIN VEDLIKEHOLDSPLIKT?

Hvis utleier ikke vedlikeholder boligen slik han skal, kan det føre til at boligen får en mangel etter husleieloven. En mangel gir grunnlag for krav mot utleier.<sup>64</sup> Hva du kan kreve når utleier bryter sin vedlikeholdsplikt kan du lese om i avsnittene nedenfor.

### 5.5.1 Meldeplikt

Når du først oppdager en skade som må utbedres uten opphold plikter du å si fra til utleier straks.<sup>65</sup> Det er viktig for å forhindre større skader på eiendommen. Eksempler på slik skade er feil på det elektriske anlegget eller brudd på vannrør.

For andre skader der det ikke haster med utbedring må du sende melding til utleier innen «rimelig tid». Hva som ligger i «rimelig tid» må vurderes konkret ut fra hva slags skade som oppdages, hvor stor den er og hvor raskt utbedring er påkrevd.

### 5.5.2 Retting

Hovedregelen er at du kan kreve at utleieren retter mangelen dersom mangelen faller innenfor utleiers vedlikeholdsplikt.<sup>66</sup> Denne er gjort rede for ovenfor.

Det er likevel ikke alltid du kan kreve at utleier retter. Dersom det er umulig å rette mangelen, kan du ikke kreve at utleier skal rette. Du kan heller ikke kreve at utleier skal rette mangelen hvis mangelen ikke er av stor betydning, men det vil koste utleieren mye å rette den.

Hvis retting kan skje uten problemer for deg, kan utleieren kreve å få rette mangelen. Det skal en del til for at utleier ikke skal kunne rette mangelen. Du må for eksempel finne deg i bråk og støv i boligen mens utleier retter, men i disse tilfellene kan du ha krav på avslag i leien.

Dersom utleieren ikke vil rette mangelen, kan du rette den selv. Da kan du kreve at utleieren skal betale for utgiftene du har hatt i forbindelse med rettingen. Du kan ikke kreve at utleieren skal betale mer enn hva du faktisk har brukt på rettingen. Om du ikke har hatt en faktisk utgift, men du har gjort et arbeid og selv rettet mangelen, kan du kreve en rimelig godtgjørelse for det.

---

<sup>64</sup> Husleieloven § 5-7

<sup>65</sup> Husleieloven § 5-5

<sup>66</sup> Husleieloven § 2-10

### 5.5.3 Avslag i leien

Så lenge boligen din har en mangel, kan du kreve avslag i husleien.<sup>67</sup> Du kan kreve avslag i leien i hele den perioden boligen har en mangel, fra den dagen du sa ifra om mangelen til utleier. Hvor mye du kan kreve i avslag kommer an på hvor alvorlig mangelen er. Avslaget i leien skal reflektere den reduksjonen i boligens leieverdi som mangelen utgjør. Dersom mangelen gjør at leieverdien av boligen er 10 % lavere enn den hadde vært ellers, har du krav på 10 % avslag i din avtalte husleie. Jo mer alvorlig mangelen er, jo mer kan du kreve i avslag. Hvis du for eksempel ikke kan bruke badet, vil du vanligvis få et større prisavslag enn hvis du ikke kan bruke en bod. Det er vanskelig å si noe generelt om hvor mye leieverdien reduseres av ulike mangler. Dette er en vurdering som må tas i hver enkelt sak, og som kan variere mye.

Hvis du mener du har krav på avslag i leien, men utleieren ikke er enig kan du holde tilbake en del av husleien. I disse tilfellene bør du deponere pengene du holder igjen. Du kan lese mer om deponering av leie under *pkt. 4.5 Hvordan kan du holde tilbake leien?*

### 5.5.4 Heving

Dersom mangelen er veldig alvorlig kan du heve avtalen.<sup>68</sup> Å heve avtalen vil si at avtalen avsluttes umiddelbart. Da trenger du ikke betale husleie lenger og du må flytte ut av boligen med en gang. Hvis boligen har flere mindre mangler, kan du heve avtalen hvis manglene til sammen er omfattende. Dersom du skal heve avtalen, bør du sende et brev til utleier der du skriver at du vil heve avtalen og forklarer hvorfor. Et slikt brev kan være nyttig dersom utleier for eksempel krever leie av deg for perioden etter at du har hevet avtalen.

Det skal veldig mye til før du kan heve avtalen. Vanligvis kan mangelen rettes eller du kan ha krav på et prisavslag. Før du hever avtalen, er det derfor viktig å se om det finnes noen andre muligheter. Hvis utleier kan rette mangelen uten store problemer, kan du nesten aldri heve avtalen.

Det er en stor risiko å heve avtalen, og det er den som hever som må kunne bevise at man hadde rett til å heve. Dersom du hever avtalen uten at du egentlig har rett til det, kan det hende at du må betale erstatning for det utleieren har tapt økonomisk som følge av det. Det er derfor viktig at du vurderer nøye om du bør heve avtalen før du gjør det.

### 5.5.5 Erstatning

Dersom du har hatt utgifter på grunn av mangelen er hovedregelen at du kan kreve erstatning av utleier.<sup>69</sup> For at du skal kunne kreve erstatning må du ha hatt et økonomisk tap. Et økonomisk tap vil si at du har tapt penger på grunn av mangelen.

---

<sup>67</sup> Husleieloven § 2-11

<sup>68</sup> Husleieloven § 2-12

<sup>69</sup> Husleieloven § 2-13

Dette kan for eksempel være hvis du har kjøpt såpe for å vaske boligen etter en vannlekkasje. Det er viktig at du tar vare på kvitteringer slik at du kan bevise hvor store utgifter du har hatt. Du har ikke krav på erstatning fordi situasjonen for eksempel har vært vanskelig eller fordi utleieren har vært krevende å få tak i.

Utleier kan i noen tilfeller slippe å betale erstatning dersom mangelen skyldes en hindring som ligger utenfor utleiers kontroll og som han ikke kunne forutse på avtaletidspunktet eller unngått følgene av.<sup>70</sup> Forhold som skyldes utleiers egen eiendom, hans eiendeler eller hans ansatte, regner man vanligvis for å være innenfor hans kontroll. Dette er en vanskelig vurdering, og vi anbefaler derfor å ta kontakt med Jussbuss eller andre som gir rettshjelp dersom en konflikt om dette skulle oppstå.

Selv om du i utgangspunktet har krav på erstatning, er det ikke alle utgifter du kan få erstattet. Hvilke utgifter du kan få erstattet kan du lese mer om under punktene «direkte tap» og «indirekte tap» nedenfor.

#### *Direkte tap*

Du kan kreve erstatning for økonomisk tap som er en direkte følge av mangelen.<sup>71</sup> Dersom mangelen gjør at du ikke kan bo i boligen for en periode, og du må bo et annet sted i denne perioden, vil du kunne ha høyere leieutgifter. Disse merutgiftene vil typisk være et direkte tap.

#### *Indirekte tap*

I utgangspunktet har du ikke rett til å få erstatning for indirekte tap.<sup>72</sup> Et typisk eksempel på indirekte tap er tap som følger av skade på ting. Hvis taket i leiligheten ikke er tett og dine ting blir ødelagt på grunn av vannet som lekker inn, vil du ha et tap i forbindelse med reparasjon eller innkjøp av nye ting. Dette tapet kan du i utgangspunktet ikke få erstatning for.

Du kan likevel alltid kreve erstattet slike indirekte tap dersom mangelen, forsinkelsen eller tapet skyldes en feil eller forsømmelse som utleier har gjort. Utleier må da kunne klandres for det han har gjort eller unnlatt å gjøre. Det samme gjelder dersom utleier har tilsikret noe ved boligen som heller ikke stemte da dere inngikk leieavtalen. Det skal mye til for å si at utleier har tilsikret noe. Utleier må ha gått god for eller garantert bestemte egenskaper ved boligen. Det er mange standard husleiekontrakter der det står at utleier ikke kan bli erstatningsansvarlig for indirekte tap. Dette er det tillatt å avtale og du bør være bevisst på dette når du skriver under på en leieavtale.<sup>73</sup>

#### *Tapsbegrensningsplikt*

Det er viktig å være klar over at du har en plikt til å gjøre tapet så lite som mulig. Dette betyr blant annet at du må sørge for at utgiftene du vil kreve erstattet ikke er unødvendig høye.

---

<sup>70</sup> Husleieloven § 2-13

<sup>71</sup> Husleieloven § 2-14

<sup>72</sup> Husleieloven § 2-14

<sup>73</sup> Husleieloven § 2-14 sjette avsnitt

### 5.5.6 Holde tilbake leie

For å være sikker på at du får de pengene du har krav på, kan du holde tilbake hele eller deler av husleien.<sup>74</sup> Å holde tilbake leie vil si at du trekker fra det du har krav på fra utleier fra husleien. Det er imidlertid vanskelig å vite hvor mye av leien du kan holde igjen. Det er viktig at du ikke holder tilbake mer penger enn det du har krav på. Dersom du holder tilbake penger uten å ha rett til det, vil det være et brudd på din plikt til å betale leie. Et slikt brudd kan føre til at utleier kan si deg opp eller kaste deg ut. Et tryggere alternativ er å deponere pengene, se nedenfor.

Dersom du har krav på prisavslag eller erstatning fra utleier, kan du kreve pengene fra ham i form av et påkrav. Et påkrav er et brev du sender til utleier der du krever avslag i leien eller erstatning og forklarer hvorfor du har krav på dette. Når du sender et påkrav til utleier gir du han en frist til å betale pengene du mener du har krav på. Du kan finne en påkravsmal på vår hjemmeside.<sup>75</sup>

### 5.5.7 Deponering

Dersom du vil holde tilbake hele eller deler av husleien, er det lurt å deponere beløpet.<sup>76</sup> Å deponere betyr å sette pengene inn på en egen, sperret konto. Kontoen kalles for en deponeringskonto. Du må si fra til utleier hvis du vil deponere pengene. Du skal da gi utleier en 14 dagers frist til å være med på å opprette kontoen. Hvis utleieren ikke blir med på å deponere pengene innen 14 dager, kan du opprette en egen konto i banken din der du setter inn pengene. Det er ikke nok at du setter pengene inn på den kontoen du bruker til vanlig, du må opprette en ny konto.

Når du har deponert beløpet, kan ikke utleier si opp eller heve leieavtalen fordi du ikke har betalt husleie. Du bør likevel ikke deponere mer enn det du tror du har krav på. Grunnen til dette er at utleier kan kreve forsinkelsesrenter av deg hvis det viser seg at du har deponert for mye.

## 5.6 ENDRINGER I BOLIGEN

### 5.6.1 Leietakers rett til å gjøre endringer i boligen

Når du leier en bolig har du enerett på å få bruke den. Det er likevel viktig å huske på at boligen tilhører en annen. Du kan derfor ikke forandre ting i boligen uten at dette er avtalt med utleier.<sup>77</sup> Det kan stå i leieavtalen at det er greit at du gjør visse endringer i boligen, men det vanligste er å bli enig med utleier når du vil endre noe. Utleier må godkjenne alle forandringer du gjør i boligen, for eksempel hvis du vil male veggene i en annen farge, tapetsere eller fjerne vegg-til-veggtepper. Hvis du vil forandre noe i boligen, kan det være lurt å få godkjenningen skriftlig av utleier på forhånd. Da er det lettere å unngå uenighet i ettertid om hva du kunne forandre. Hvis du endrer noe i

---

<sup>74</sup> Husleieloven § 2-15

<sup>75</sup> [www.jussbuss.no](http://www.jussbuss.no)

<sup>76</sup> Husleieloven § 3-8

<sup>77</sup> Husleieloven § 5-4

boligen etter å ha fått utleiers godkjenning, kan du i noen tilfeller ha krav på en pengesum av utleier. Dette kan du ha krav på dersom endringen du har gjort har ført til at verdien på boligen har økt.

Utleier trenger ingen spesiell grunn til å nekte deg å gjøre den endringen du har tenkt til.

Hvis du, eller noen du bor med, har nedsatt funksjonsevne stiller det seg imidlertid annerledes. Da må utleier ha en saklig grunn til å nekte deg å gjøre endringer som er nødvendige på grunn av den nedsatte funksjonsevnen.<sup>78</sup>

Selv om du har fått utleiers godkjenning til å endre noe i boligen, kan det hende du må endre det tilbake når du flytter ut.<sup>79</sup> Dette må utleier i så fall si ifra om når han gir deg godkjenningen. Om du har utført endringer uten utleiers godkjenning vil utleier som hovedregel kunne kreve at du endrer tilbake når du flytter ut.

### **5.6.2 Utleierens rett til å foreta endringer i boligen**

Utleier har rett til å gjøre visse forandringer i boligen underveis i leieperioden.<sup>80</sup>

Utleier har rett til å gjøre forandringer i husrommet dersom arbeidet kan gjøres uten nevneverdig ulempe for deg og endringene ikke reduserer boligens verdi for deg som leietaker. Andre forandringer kan utleieren bare gjøre hvis du samtykker til det. Utleier kan for eksempel ikke foreta endringer i boligen som krever så store arbeider at du må flytte fra boligen mens arbeidet pågår, uten at du synes det er greit.

Uansett om det er endringer du må godkjenne eller ikke, skal du ha beskjed om endringene på forhånd.<sup>81</sup> Du skal som hovedregel ha beskjed tre måneder i forveien. Merk at dette kun gjelder for den endringene som regnes som *forandringer av husrommet*, og ikke dersom utleier kun skal utføre/gjennomføre nødvendig vedlikehold av husrommet. Du kan lese mer om utleiers adgang til boligen under.

## **5.7 UTLEIERS ADGANG TIL BOLIGEN**

### **5.7.1 Hovedregel**

Så lenge du leier boligen, har du enerett til å bruke den. Selv om utleier eier boligen, kan han altså ikke ta seg inn i den som han selv ønsker. Du og utleier kan avtale at utleier skal ha egen nøkkel til boligen. Utleier har imidlertid ingen rett til å ha egen nøkkel. Selv om dere har avtalt at utleier skal ha en nøkkel, betyr ikke det at utleier kan ta seg inn i boligen uten å ha avtalt det med deg først. Hvis utleier tar seg inn i boligen uten at du har sagt at det er greit, kan det være straffbart.<sup>82</sup> Dersom dette skjer flere ganger, kan du skifte ut låsen. Før du gjør det må du imidlertid varsle utleier for å gi ham en mulighet til å slutte å ta seg inn i boligen. Om han ikke gjør det

---

<sup>78</sup> Husleieloven § 5-4

<sup>79</sup> Husleieloven § 5-4, se § 10-2

<sup>80</sup> Husleieloven § 5-4

<sup>81</sup> Husleieloven § 5-6

<sup>82</sup> Husleieloven § 5-1, se straffeloven § 346



og du må skifte låsen, kan du be utleier om å dekke utgiftene du har hatt i forbindelse med utskiftningen.

### **5.7.2 Unntak**

Husleieloven har regler som i noen tilfeller gir utleier adgang til boligen. Det er bare i de tilfellene som er nevnt i husleieloven at utleier kan ta seg inn i boligen. Utleier kan altså ikke komme med andre grunner enn de som står i loven. Dersom det står noen annet i husleieavtalen din, er denne delen av avtalen ugyldig. Nedenfor står det i hvilke tilfeller utleier kan ta seg inn i boligen.

#### *Kontroll av leietakers bruk*

Utleier kan få adgang til boligen for å forsikre seg om at du bruker boligen på den måten dere har avtalt.<sup>83</sup> Utleier vil for eksempel kontrollere at du vedlikeholder boligen slik du skal, eller at det ikke bor flere i boligen enn det dere har avtalt. Selv om utleier kan kontrollere din bruk av boligen, betyr ikke det at han kan gjøre dette hele tiden, og på hvilket som helst tidspunkt. Du skal få beskjed i forveien dersom utleier vil komme innom, og du bør varsles minst en uke i forveien.

#### *Vedlikehold og endringer i boligen*

Du må gi utleier adgang til boligen når det er nødvendig for at han skal kunne utføre det vedlikeholdsarbeidet han har plikt til å gjøre. Skal for eksempel et vindu byttes ut, må utleier få adgang til boligen for å kunne gjøre det.

Før utleier kommer for å utføre den type arbeid som er nevnt over, skal du ha beskjed om det i rimelig tid før arbeidet skal utføres. Hva som er rimelig tid vil variere etter hvilken type arbeid som skal gjøres og omfanget av arbeidet. Dersom det er omfattende vedlikeholdsarbeid kan det være at du trenger litt tid til å områ deg.

Dersom utleier vil benytte seg av sin rett til å gjøre forandringer i boligen, skal du ha beskjed tre måneder i forveien. Hvilke forandringer utleier har rett til å gjøre kan du lese om under kapitlet om *Endringer i boligen*.

#### *Alvorlig skade på boligen*

Noen ganger kan det oppstå en skade i boligen som man må gjøre noe med umiddelbart. Et eksempel kan være hvis det oppstår en vannlekkasje på badet. Hvis du ikke er hjemme, kan utleier ta seg inn i boligen for å stanse lekkasjen. Du skal ha beskjed også i slike tilfeller. Får ikke utleier tak i deg, kan han likevel gå inn i boligen.<sup>84</sup> Dette gjelder bare i tilfeller der skaden er alvorlig og det er viktig å gjøre noe med den med en gang.

#### *Visning*

Dersom du eller utleier har sagt opp leieavtalen, kan utleier ha behov for å ha visninger av boligen. Da har du plikt til å gi personer adgang for å se på boligen i

---

<sup>83</sup> Husleieloven § 5-6

<sup>84</sup> Husleieloven § 5-6

oppsigelsestiden.<sup>85</sup> Husleieloven sier ikke noe om hvor mange visninger utleier kan ha, eller hvor ofte. Her må du og utleier prøve å komme fram til en løsning som passer for dere begge. Noen ganger står tidspunktene for visning i leieavtalen din, for eksempel at visninger skal kunne holdes tirsdager og torsdager fra kl. 17.00 til kl. 20.00.

Hvis du ikke lar utleier ha visninger når han har rett til det, kan du bli erstatningsansvarlig overfor utleier. Det kan hende han ikke får leid ut leiligheten så raskt som han kunne fordi han ikke fikk ha visninger av boligen. Da kan det hende du må betale de leieinntektene som utleier har tapt.

## 5.8 NÅR KAN DU LA ANDRE BO I BOLIGEN?

### 5.8.1 Opptak i husstanden

#### *Generelt*

Opptak i husstanden betyr at du lar andre personer flytte inn i boligen mens du selv fortsatt blir boende. For at du skal kunne la andre flytte inn sammen med deg, er det likevel ikke nok at dere bare bor i samme bolig. Dere må i tillegg ha felles husholdning. Dette betyr at dere må være sammen om å gjøre vanlige ting i boligen som for eksempel lage mat og vaske, og kanskje også ha en viss grad av felles økonomi. Et eksempel kan være hvis en god venninne eller et av barna dine flytter inn sammen med deg. Hvis du vil at en person som du ikke har felles husholdning med skal flytte inn, for eksempel for å leie ett av rommene i boligen, kalles det fremleie. Det kan du lese mer om i kapittel 5.10 om *Fremleie*.

Reglene for når du kan la en annen bo med deg, avhenger av hva slags relasjon dere har.<sup>86</sup> Noen ganger står det i leieavtalen din om du kan la andre bo med deg eller ikke. Det vanligste er at du må spørre utleier om godkjenning før noen flytter inn.

#### *Opptak av familiemedlemmer i husstanden*

Loven åpner for at noen familiemedlemmer kan flytte inn til deg uten at utleier må godkjenne opptaket i forkant. Dersom det er din ektefelle, partner eller samboer, dine foreldre, besteforeldre, barn, barnebarn eller fosterbarn som flytter inn, kreves ikke slik forhåndsgodkjenning. Det samme gjelder hvis det er foreldrene, besteforeldrene, barna, barnebarna eller fosterbarna til din ektefelle, partner eller samboer. Utleier kan ikke nekte disse personene å flytte inn med deg.

#### *Opptak av andre i husstanden*

For at andre personer, enn de som er nevnt ovenfor, skal kunne flytte inn i boligen du leier, må du først få utleiers godkjenning. Utleier kan bare nekte å gi slik godkjenning hvis han har en saklig grunn til det. Den saklige grunnen må knytte seg til hvordan

---

<sup>85</sup> Husleieloven § 10-1

<sup>86</sup> Husleieloven § 7-1

personen er som beboer. Et eksempel kan være at vedkommende lager mye bråk eller oppfører seg på en måte som gjør at utleier frykter skade på boligen. Kjønn, seksuell legning, livssyn eller liknende er ikke saklig grunn til å nekte noen å flytte inn. Det er heller ikke saklig grunn at den som flytter inn til deg har dårlig økonomi.

Utleier kan også nekte å gi godkjenning hvis boligen blir klart overbefolket. Hvorvidt boligen klart blir overbefolket kommer an på størrelsen på boligen og om det er barn eller voksne som flytter inn. Hvis du for eksempel leier en liten 2-roms leilighet, vil leiligheten klart bli overbefolket hvis det (i tillegg) flytter inn en stor familie med mange barn og besteforeldre.

### *Særregler for visse typer boliger*

Ved leie av blant annet eldreboliger, omsorgsboliger eller studenthybler, kan det avtales at utleier må godkjenne alle som eventuelt skal flytte inn i boligen, også når det gjelder slektninger.<sup>87</sup> Da kan utleier nekte å la flere flytte inn dersom det er begrunnet med forhold ved boligen, som for eksempel boligens utforming eller formål. Utleier kan også nekte å gi godkjenning dersom han har saklig grunn. Hva saklig grunn er, er forklart i avsnittet over.

For at disse særreglene skal gjelde for ditt leieforhold, må det være nevnt i leieavtalen din.

### *Godkjenning ved passivitet*

Det er mulig å søke om opptak av en annen person muntlig, men det er best å gjøre det skriftlig. Det må ikke gjøres på en bestemt måte, det må bare komme fram at du vil at en person skal flytte inn sammen med deg. Hvis søknaden din er skriftlig og utleier ikke svarer på den innen én måned etter at han mottok den, regnes søknaden som godkjent ved utleiers passivitet.<sup>88</sup> Hvis utleier ikke svarer på søknaden din innen en måned, kan du altså la vedkommende flytte inn sammen med deg.

## 5.9 OVERFØRING AV LEIERETT

### **5.9.1 Generelt om overføring av leierett**

Når du overfører leieretten din, betyr det at du lar noen andre ta over den leieavtalen du har med utleier. Ved å overføre leieretten din er du ikke lenger bundet av leieavtalen med utleier. Når leieretten er overført, er det en annen som flytter inn i boligen, mens du flytter ut. Denne personen blir ansvarlig for å betale leie, vedlikeholde boligen og følge de ordensregler som utleier setter. Du har selv ingen forpliktelser til utleier lenger. Dette betyr at du heller ikke kan kreve at utleieren gjør noe med boligen, som for eksempel reparasjoner eller vedlikehold.

---

<sup>87</sup> Husleieloven § 11-1 og § 11-2

<sup>88</sup> Husleieloven § 7-6

Overføring av leierett kan være praktisk hvis du for eksempel må flytte, og leieavtalen din ikke gir deg anledning til å si opp på det aktuelle tidspunktet.

### **5.9.2 Godkjenning av overføring av leierett**

Hovedregelen er at du må få utleierens godkjenning før du kan overføre leieretten din til noen andre.<sup>89</sup> Utleier trenger ingen spesiell grunn til å nekte overføring. Det kan være lurt å søke om godkjenning skriftlig. Da blir det lettere å vise til at du faktisk har søkt og når du gjorde det.

Det kan stå i leieavtalen din at du kan overføre leieretten din. Da trenger du ikke å få godkjenning av utleieren først. Det vanligste er likevel at det ikke står noe i kontrakten, og at du dermed må spørre utleier på forhånd.

Det er viktig at du søker utleier om godkjenning. Hvis du lar noen flytte inn i boligen istedenfor deg, uten at utleier har sagt det er greit, er det et alvorlig brudd på leieavtalen mellom deg og utleier. Et slikt brudd kan føre til at utleier kan si opp eller heve avtalen. Oppsigelse og heving under kapitlene om dette.

### **5.9.3 Godkjenning ved passivitet**

Det er mulig å søke om overføring av leierett muntlig, men som nevnt ovenfor bør du søke om dette skriftlig. Det må ikke gjøres på en bestemt måte, det må bare komme fram at du vil overføre leieretten din til en annen. Hvis utleieren ikke svarer på søknaden din innen en måned etter at han mottok den, regnes den som godkjent ved utleiers passivitet.<sup>90</sup> Hvis utleier ikke svarer på søknaden innen en måned, kan du altså overføre leieretten til en annen.

## **5.10 FREMLEIE**

### **5.10.1 Generelt om fremleie**

Å fremleie betyr at du helt eller delvis leier boligen videre til en annen person. Utleier leier ut en bolig til deg. Du leier så ut boligen, eller deler av den, videre til en annen. Du fortsetter å ha din leieavtale med utleier. I dette tilfellet kalles du for hovedleier eller hovedleietaker. Den du leier ut videre til har bare en leieavtale med deg, og ikke med utleier. Det er du som vil fungere som utleier for vedkommende. Denne personen kalles gjerne for fremleieren eller fremleietakeren.

---

<sup>89</sup> Husleieloven § 8-1

<sup>90</sup> Husleieloven § 8-5 og § 8-4

Du kan tenke deg at det ser sånn ut:

(Du)	(Du)
Utleieren ← avtale → Hovedleietaker	- Hovedleietaker ← avtale → fremleietaker

Under dette punktet/kapitlet har vi tatt utgangspunkt i at det er du som skal fremleie boligen du leier. Hvis du derimot er den som fremleier av en annen, kan avsnittene om «*Hva skjer med fremleietaker når leieavtalen mellom deg og utleier sies opp*» og «*Erstatning*» være mer aktuelle.

Husleieloven gjelder da også for leieforholdet mellom deg og fremleietaker. De rettighetene og pliktene som gjelder mellom deg og din utleier, vil vanligvis også gjelde mellom deg og fremleietakeren. Leieforholdet mellom deg og fremleietakeren er altså beskyttet av de vanlige husleiereglene.

Det som likevel er viktig å huske på når du fremleier til en annen, er at du fortsatt har en leieavtale med utleier. Du er fortsatt ansvarlig for betaling av leie og for vedlikehold av boligen. I de fleste tilfeller fører ikke dette til noen problemer. Men dersom fremleietakeren ikke betaler leie eller ødelegger noe i boligen, er det du som er ansvarlig overfor utleier. Utleier kan kreve at du dekker disse utgiftene. Du har selvfølgelig krav på disse pengene fra fremleietakeren, men det er ikke alltid så lett å få alle pengene tilbake. Vi anbefaler deg derfor bare å fremleie boligen når det er helt nødvendig.

### 5.10.2 Når kan du fremleie boligen?

Hovedregelen er at du trenger utleiers godkjenning for å kunne fremleie boligen og at utleieren kan nekte framleie uten å ha noen spesiell grunn.<sup>91</sup> Det kan også stå i leiekontrakten din om du har anledning til å fremleie eller ikke.

Det er best å søke om fremleie skriftlig. Da blir det lettere å vise til at du faktisk har søkt og når du gjorde det hvis det skulle bli uenighet mellom deg og utleier i ettertid.

Det er viktig at du søker om fremleie til utleier. Dersom du lar noen flytte inn i boligen istedenfor deg, uten at utleier har sagt det er greit, er det et alvorlig brudd på leieavtalen mellom deg og utleier. Et slikt brudd kan føre til at utleier kan si opp eller heve avtalen. Oppsigelse og heving kan du lese mer om under kapitlene om dette.

I noen tilfeller har utleier likevel ikke fri adgang til å nekte framleie.

#### *Fremleie for resten av leietiden ved tidsbestemte leieavtaler*

En tidsbestemt avtale varer i en bestemt tidsperiode.<sup>92</sup> Det er da avtalt når leieavtalen skal avsluttes. Et eksempel kan være at avtalen din gjelder fra 01.01.2018 frem til 01.01.2022.

---

<sup>91</sup> Husleieloven § 7-2

<sup>92</sup> Husleieloven § 9-2

Hvis du har en tidsbestemt leieavtale og vil fremleie for resten av leietiden din, kan utleieren bare nekte å godkjenne fremleie dersom boligen klart blir overbefolket eller dersom han har saklig grunn til det.<sup>93</sup> For at begrunnelsen skal være saklig må den handle om fremleietakerens egenskaper som beboer, f.eks. hans eller hennes evne og vilje til å respektere husordensregler og ta vare på boligen. Som hovedregel kan utleieren heller ikke nekte fremleie fordi fremleietakeren har dårlig økonomi. Dette er fordi du som hovedleietaker fremdeles vil være ansvarlig for betaling av leie til utleier (hvis fremleietakeren misligholder sin betalingsplikt). Nekter utleier å godkjenne fremleie, uten å vise til en av disse grunnene, gir det deg anledning til å si opp leieavtalen, selv om du ikke har adgang til oppsigelse i kontrakten din. Da kan du si opp avtalen med tre måneders varsel, eller med den oppsigelsestid som du og utleier har avtalt (dersom dere har avtalt noe annet enn lovens løsning).<sup>94</sup>

#### *Fremleie av bolig ved midlertidig fravær*

Hvis du har behov for å bo et annet sted i inntil to år, kan du søke utleieren om å få fremleie boligen.<sup>95</sup> Forutsetningen er at du selv skal ta boligen i bruk igjen etter fremleieperioden, og at det er en god grunn til at du må flytte i en periode. Grunnen til at du må bo et annet sted kan være arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre viktige grunner. Også her kan utleier bare nekte fremleie dersom det er saklig begrunnet i fremleierens egenskaper som beboer eller at husrommet blir klart overbefolket, som beskrevet i avsnittet over.

#### *Fremleie av en del av boligen*

Det er mulig å fremleie bare en del av boligen, for eksempel et soverom. Å fremleie en del av boligen er vanlig hvis du bor i et kollektiv. Da er det ofte én person som er ansvarlig overfor utleier i leiekontrakten. Denne personen vil blant annet være ansvarlig for leieinnbetaling til utleier. Det vanlige er at denne personen leier ut enkeltrom til andre, og har ansvar for å kreve inn leie og sørge for at resten av kollektivet overholder pliktene i leieavtalen. Også i slike tilfeller kan utleier bare nekte fremleie dersom det er saklig begrunnet i fremleierens egenskaper som beboer eller at husrommet blir klart overbefolket, som beskrevet over.

### **5.10.3 Godkjenning ved passivitet**

Det er mulig å søke om fremleie muntlig, men som nevnt ovenfor er det best å gjøre det skriftlig. Det må ikke gjøres på en bestemt måte, det må bare komme fram at du vil fremleie boligen, eller deler av den, til en annen. Hvis utleieren ikke svarer på den skriftlige søknaden din innen en måned etter at han mottok den, regnes søknaden som godkjent ved utleiers passivitet.<sup>96</sup>

---

<sup>93</sup> Husleieloven § 7-2

<sup>94</sup> Husleieloven § 9-6

<sup>95</sup> Husleieloven § 7-4

<sup>96</sup> Husleieloven § 7-6

#### **5.10.4 Særregler for visse typer boliger**

Ved leie av blant annet eldreboliger, omsorgsboliger eller studenthybler, kan det avtales at fremleie av en del av boligen bare kan skje med utleierens godkjenning. Da kan utleier også nekte å la deg fremleie dersom det er begrunnet med forhold ved boligen, som for eksempel boligens utforming eller formål. Utleier kan også nekte å gi godkjenning dersom det er saklig begrunnet i fremleierens egenskaper som beboer.

#### **5.10.5 Hva skjer med fremleieren når leieavtalen mellom deg og utleier sies opp?**

Hvis utleier sier opp leieavtalen han har med deg, betyr det at den som fremleier boligen også må flytte ut. Hvis utleier sier opp leieavtalen med deg, har du plikt til å protestere på oppsigelsen på fremleietakerens vegne hvis han eller hun ønsker det.<sup>97</sup> Fristen for å protestere er en måned fra du mottok oppsigelsen. Hvis du sier ifra til fremleieren om oppsigelsen innen 14 dager etter at du mottok den, må fremleietakeren selv protestere om han eller hun ønsker det.

I de fleste tilfeller har utleieren godkjent at du fremleier. Hvis han da vil si opp leieavtalen, skal han samtidig sende en kopi av oppsigelsen til fremleietakeren. Også i slike tilfeller må fremleieren selv protestere på oppsigelsen fra din utleier hvis han eller hun er uenig. Hvis utleier ikke sender en kopi til fremleietakeren, der det står at han kan protestere, er oppsigelsen ugyldig. Du kan lese mer om oppsigelse og protest under kapitelet om *Oppsigelse*.

#### **5.10.6 Erstatning**

I noen tilfeller kan fremleieren kreve erstatning av deg når leieforholdet avsluttes.<sup>98</sup> La oss ta et eksempel: Du og utleier har en leieavtale som skal avsluttes den 01.06.2018. Du inngår en avtale med en annen person om fremleie, og sier til vedkommende at han kan leie boligen fram til den 01.12.2018. Den 01.06.2018 har ikke du lenger noen leieavtale med utleier, som fører til at fremleieren må flytte ut. I slike tilfeller kan fremleieren kreve erstatning fra deg, dersom han har hatt et økonomisk tap.<sup>99</sup> Han har kanskje måttet bo en periode på hotell eller måttet leie en bolig som er mye dyrere. Et annet eksempel er hvis du fremleier en del av boligen. Hvis du blir sagt opp av utleier fordi du ikke betaler leien, må fremleier også flytte ut. Da kan han kreve erstatning fra deg dersom han har et økonomisk tap.

### **5.11 HVA SKJER HVIS UTLEIER SELGER BOLIGEN?**

Utleieren kan når som helst selge boligen, selv om du leie den. Etter salget vil det være den nye eieren som er ansvarlig for å oppfylle utleierens plikter. Den leieavtalen

---

<sup>97</sup> Husleieloven § 7-7, se § 9-8

<sup>98</sup> Husleieloven § 7-7

<sup>99</sup> Husleieloven § 7-7, se § 2-13 og § 2-14

du hadde med den forrige eieren vil fortsatt gjelde. Det at utleier skal selge boligen kan være grunn til oppsigelse av leieavtalen fra utleiers side. Du kan lese mer om oppsigelse under kapitlet om «*Oppsigelse*».



## 6. MÅTER Å AVSLUTTE LEIEKONTRAKTER PÅ

De tre vanligste måtene å avslutte leiekontrakter på er gjennom naturlig avslutning/utløp av en tidsbegrenset kontrakt, oppsigelse og heving. I tillegg er det vanlig at leietaker og utleier avtaler at kontrakten skal avsluttes.

### 6.1 AVSLUTNING AV EN TIDSBEGRENSET KONTRAKT

#### 6.1.1 Generelt

Tidsbegrensede kontrakter utløper av seg selv på den avtalte opphørsdatoen.<sup>100</sup> Det betyr at verken du eller utleier trenger å sende oppsigelse for at kontrakten skal avsluttes.

#### 6.1.2 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 opphørsdatoen be deg om å flytte. Dette må gjøres skriftlig. Hvis utleieren 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 en tidsubestemt leieavtale.<sup>101</sup> Da 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/rett til å få deg kastet ut av boligen (av namsmyndighetene). I tillegg kan utleieren kreve erstatning for utgifter han har hatt i forbindelse med utkastelsen, og for tapt leie som han ville fått om du hadde flyttet ut i samsvar med avtalen.

#### 6.1.3 Særlig om studenthybler

Når du leier studenthybel, kan det avtales at leieavtalen faller bort uten oppsigelse ved endt semester, endt studieår eller endt utdanning.<sup>102</sup> Dette gjelder bare der hvor det offentlige har gitt tillatelse til det, for eksempel Studentsamskipnadene. I slike tilfeller må det stå i kontrakten at den regulerer leie av en slik bolig, og at den derfor kan gi deg færre rettigheter enn det som er vanlig.

Hvis leiekontrakten din ikke har et bestemt tidspunkt for når kontrakten din går ut, har du 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. Dersom leiekontrakten din har et bestemt tidspunkt for når den går ut, har du ikke krav på varsel. Da må du flytte når kontrakten din går ut (eller søke om tildeling av ny bolig).

---

<sup>100</sup> Husleieloven § 9-2

<sup>101</sup> Husleieloven § 9-2

<sup>102</sup> Husleieloven § 11-2

## 6.2 OPPSIGELSE

Det vanligste er å avtale at begge parter kan si opp kontrakten. Man kan imidlertid også avtale at kontrakten ikke kan sies opp eller at bare én av partene skal ha mulighet til å si opp. Det er derfor viktig å undersøke om leiekontrakten åpner for (gjensidig) oppsigelse før man signerer.

Nedenfor vil vi gjennomgå de forskjellige oppsigelsesfristene, hvilke krav som stilles til en oppsigelse og hva man kan gjøre med en oppsigelse man er uenig i.

### 6.2.1 Utleierens oppsigelse

Det stilles strenge krav til hvordan utleierens oppsigelse skal skrives,<sup>103</sup> og hvilke forhold som gir grunnlag for oppsigelse. Du kan lese mer om de ulike Oppsigelsesgrunnene under.

For at en oppsigelse fra utleier skal være gyldig må den:

- være skriftlig

*og*

- nevne grunnen for oppsigelsen

*og*

- 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, se husleieloven § 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.

Alle vilkårene må være oppfylt for at oppsigelsen skal være gyldig.

*Hva skjer hvis oppsigelsen ikke oppfylder 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. Det er viktig å være klar over at hvis du likevel flytter i tråd med oppsigelsen, har du godtatt den slik av den gjelder som om den var gyldig.

*Oppsigelsesgrunner*

For at oppsigelsen skal være gyldig må utleieren begrunne sin oppsigelse med en eller flere av disse grunnene.<sup>104</sup>

---

<sup>103</sup> Husleieloven § 9-7

<sup>104</sup> Husleieloven § 9-5

- 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. Eksempler på grunner som vil være saklige er utleier skal selge boligen og oppussing.

Hvis du mener at utleieren din ikke hadde saklig grunn til å si opp leiekontrakten kan du protestere på oppsigelsen, se nedenfor.

### *Hvordan protesterer du på en oppsigelse fra utleieren?*

Hvis du ikke vil godta utleierens oppsigelse, må du protestere skriftlig overfor utleier innen én måned etter at du fikk oppsigelsen. Blir ikke dette gjort, er oppsigelsen gyldig selv om du protesterer senere. Selv om man har tre måneders oppsigelsesfrist, må man altså protestere skriftlig i løpet av én måned. Fristen løper fra dato til dato. For eksempel vil siste frist til å protestere mot en oppsigelse som du fikk 7. mars, være 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 e-post 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 klage inn saken for Husleietvistutvalget eller forliksrådet mot deg innen tre måneder etter at 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 utleier går til sak?*

Hvis utleier har gått til sak i tide, vil domstolen vurdere om oppsigelsen er gyldig eller ugyldig. Oppsigelsen vil være ugyldig dersom den *ikke er saklig begrunnet* eller den *virker urimelig*.<sup>105</sup> Husleiesaker kan klages inn til enten Husleietvistutvalget eller forliksrådet. Det er rimeligere å behandle saker der enn i tingretten, og man trenger ikke å bruke advokat.

Vurderingen av om en oppsigelse er usaklig begrunnet eller virker 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 og om denne grunnen faktisk er riktig. Det viktigste å huske på

---

<sup>105</sup> Husleieloven § 9-8

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 en annens bolig, kreves det kun at oppsigelsen skal være skriftlig.<sup>106</sup> Det er heller ikke her 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 andre krav enn at oppsigelsen må være skriftlig.<sup>107</sup> Et eksempel på dette er hvis utleieren i et par år leier ut leiligheten sin til deg mens han jobber i utlandet. Dette gjelder imidlertid 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 på det tidspunkt der dere inngikk avtalen. Dette tidspunktet er ofte sammenfallende med da du signerte kontrakten.

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 annet, er oppsigelsesfristen normalt tre måneder. Hvis du leier en hybel hvor du har adgang til utleiers bolig, er fristen én måned. Fristen starter fra den første dagen i måneden etter at oppsigelsen er gitt. Leverer du

---

<sup>106</sup> Husleieloven § 9-5 siste avsnitt

<sup>107</sup> Husleieloven § 11-4

oppsigelse 20. januar, starter fristen altså 1. februar. Dersom oppsigelsestiden er tre måneder, utløper den i slutten av den tredje måneden, altså 30. april.

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 tidsubestemt leiekontrakt, hvor leietaker har ett års bindingstid. Det er også lov til å avtale at kontrakten bare kan sies opp i en bestemt måned hvert år.

### **6.2.2 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, hvis det ikke står noe i kontrakten om oppsigelsestiden, med fristene etter loven. Les om frister i avsnittet «Oppsigelsesfrister» over.

Utleieren kan ikke protestere på din oppsigelse og det er, etter loven, heller ikke noe krav om at du sier opp skriftlig. Men det er likevel mange kontrakter som har klausuler om at også leietaker må gi skriftlig oppsigelse. Dersom leieavtalen din har en slik klausul, må du altså si opp skriftlig likevel. Men uansett hva som måtte stå i avtalen din om dette, er det alltid lurt å si opp skriftlig, og å 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 unngå uenighet i ettertid om når avtalen ble sagt opp.

## **6.3 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 opphøre umiddelbart når kontrakten heves.

Likevel vil den som har brutt kontrakten kunne bli erstatningsansvarlig for økonomisk tap som kontraktsbruddet har påført den andre. For at leiekontrakten skal kunne heves, må det foreligge det som i loven heter «vesentlig mislighold».<sup>108</sup> Det betyr for det første at en av partene i kontrakten må ha brutt kontrakten. Bruddet må videre være så alvorlig at det vil være rettfærdig/rimelig at den andre parten ønsker at kontrakten skal avsluttes med en gang.

### **6.3.1 Utleierens heving av kontrakten**

*Hva gir utleier rett til å heve?*

For at utleieren skal kunne heve kontrakten, må du altså ha misligholdt pliktene dine vesentlig. Etter loven kan utleieren heve kontrakten bare hvis et eller flere av forholdene under har skjedd.<sup>109</sup>

---

<sup>108</sup> Husleieloven § 9-9 og § 2-12

<sup>109</sup> Husleieloven § 9-9

- Du har vesentlig brutt din plikt til å betale leie eller oppfylle andre krav som følger av leieavtalen. Hvis du for eksempel betaler husleien for sent flere ganger, 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 opptre, og fortsetter å opptre, på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller naboene. Hvis du for eksempel 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 for eksempel 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 dette var grunnen til at du leide boligen (eller gir tillatelse til dette i etterkant).
- 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 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 konkret 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 domstolen i praksis vurdere hvor alvorlig kontraktsbruddet ditt har vært. Flere grunner til heving kan vurderes sammen. Hvis du både 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 hevingserklæring.

#### *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 uansett 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?*

For at du skal kunne heve må det være snakk om det som i loven kalles «vesentlig mislighold» av leiekontrakten.<sup>110</sup> 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 å i stedet kreve lavere leie eller avslag i leien, retting av mangel, eller si opp avtalen på vanlig måte
- hvor stor skyld utleieren har
- om du har gitt utleieren beskjed om feil og mangler

De vanligste forholdene som gjør at leietakere vil heve, 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 for utleierens tap hvis du hever kontrakten uten at du egentlig har rett til å heve. Det kan derfor være lurt å ta kontakt med Jussbuss eller andre som gir rettshjelp hvis du vurderer å heve leiekontrakten.

#### *Hvordan hever du?*

Det er ikke noe krav til leietakers hevingserklæring. 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 viktig å vurdere nøye 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 i stedet for å heve avtalen.

## 6.4 SPESIELLE AVSLUTNINGSMÅTER

### 6.4.1 Hva skjer med husleiekontrakten hvis leietakeren dør?

Dersom leietaker dør,<sup>111</sup> er det naturlig at leieforholdet avsluttes. 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. Avdøde leietakers ektefelle eller partner som bor i boligen vil ha rett til å overta leieforholdet om han eller hun ønsker det. 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 også rett til å overta leiekontrakten.

Andre personer enn de som er nevnt ovenfor har ikke rett til å overta leiekontrakten, men utleier står fritt til å avtale med andre at de overtar leiekontrakten.

Dersom utleier vil si opp avtalen etter leietakers død skal han sende skriftlig melding om oppsigelsen til leietakers 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.

### 6.4.2 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 din ektefelle 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 andre.<sup>112</sup>

---

<sup>111</sup> Husleieloven §§ 8-2 og 9-10

<sup>112</sup> Husleieloven § 8-3



## 7. OPPGJØR VED LEIEFORHOLDETS SLUTT

### 7.1 BOLIGENS STAND

Etter husleieloven har man stor frihet til å avtale hvordan boligens stand skal være ved utflytting. Det betyr at man i praksis kan avtale hva som helst. Man kan dermed i teorien avtale at du skal levere tilbake boligen som om den var helt ny, selv om den bar preg av slitasje før du flyttet inn. Det er derfor viktig å lese kontrakten før du undertegner.

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.

#### 7.1.1 Lovens krav til tilstand ved tilbakelevering av boligen

Når leieforholdet avsluttes, skal boligen leveres tilbake ryddet, rengjort og i samme stand som ved leieforholdets start.<sup>113</sup> Tilbakelevering regnes normalt som skjedd når utleier har fått tilbake nøklene, 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 tak. Husk å trekke eventuelle møbler frem fra veggene, 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 ved normal bruk, kan ikke utleieren kreve penger av deg for å fikse leiligheten.

#### 7.1.2 Husk på at kontrakten din kan være annerledes enn loven!

Det er viktig å være klar over at kontrakten din kan være annerledes enn loven. Flere leiekontrakter har egne 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 boligen ikke kan leveres tilbake med slitasje som skyldes alminnelig slit og elde i leiligheten.

Det er altså 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 mot deg

---

<sup>113</sup> Husleieloven § 10-2

når du flytter ut. Det er derfor viktig at du leser nøye gjennom kontrakten før du skriver under på den. Er du i tvil om kontrakten din har særlig strenge vedlikeholdsregler, kan du kontakte Jussbuss eller andre som gir rettshjelp.

### **7.1.3 Vesentlige forbedringer i boligen**

Har du utført store forbedringer i boligen, for eksempel installert nytt kjøkken, eller lagt om gulvet i stuen til et mye bedre gulv, kan du ved leieforholdets avslutning kreve betaling fra utleieren.<sup>114</sup> 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. Samtidig er det viktig å huske på at hvis du har gjort endringer i leiligheten uten at utleier har godtatt det, kan utleieren normalt kreve at du endrer leiligheten tilbake som den var da du flyttet inn. Det er derfor viktig å snakke med utleier før du foretar endringer i leiligheten. Les mer om dette under punkt 5.6.1. *Leietakers rett til å gjøre endringer i boligen.*

## **7.2 PARTENES PLIKTER**

### **7.2.1 Utleierens reklamasjonsplikt**

Hvis utleieren vil rette krav mot deg, må han si fra om dette innen «rimelig tid» etter at han burde oppdaget mangelen.<sup>115</sup> Dette kalles reklamasjon. I praksis er det tidspunktet du flyttet ut som brukes som utgangspunkt for når utleier burde ha oppdaget mangelen. Hva som er rimelig tid er forskjellig fra sak til sak. En profesjonell utleier må vanligvis si ifra ganske raskt etter utflytting, men så lenge utleier sier fra i løpet av to uker etter utflytting anses reklamasjonen vanligvis å være fremmet innen rimelig tid. Hvis utleieren må gjøre mer omfattende undersøkelser for å finne ut hva han kan kreve, kan han noen ganger få en utvidet reklamasjonsfrist

Hvis du har handlet grovt uaktsomt eller har skjult mangler du visste om, kan utleier gjøre mangler gjeldende også senere enn dette. 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.

### **7.2.2 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

---

<sup>114</sup> Husleieloven § 10-5

<sup>115</sup> Husleieloven § 10-3

akkurat hvor mye han vil kreve når han først gir beskjed. Han må likevel spesifisere det når selve betalingskravet kommer.

### **7.2.3 Kan du protestere på kravet?**

Ja. Hvis du ikke er enig i utleierens krav, men utleier står på sitt, kan utleier klage deg inn for Husleietvistutvalget eller forliksrådet for å prøve å få fastslått kravene i en dom. Dette er nødvendig for at han skal kunne få tvangsinnndrevet kravene sine via namsmyndighetene. Utleieren kan ikke få tvangsinnndrevet penger av deg for et krav du er uenig i. Da må utleieren vente til han eventuelt får en dom på kravet.

### **7.2.4 Konsekvenser 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.

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 lenge dere ikke har avtalt at du skal dekke slike skader.

Hvis boligen lider av mangler, og utleieren har reklamert i tide, må du vanligvis dekke utbedringen av disse.<sup>116</sup> 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. Les mer om dette under punkt 5.4. *Vedlikeholdsplikt*.

### **7.2.5 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 dette, 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.

---

<sup>116</sup> Husleieloven § 10-3



## 8. RETTSSAK OG FRI RETTSHJELP

Fri rettshjelp er advokatbistand som helt eller delvis dekkes av staten. Fri rettshjelp omfatter både fritt rettsråd og fri sakførsel. Fritt rettsråd er veiledning og hjelp i juridiske spørsmål. Fri sakførsel er rettshjelp i saker som går for domstolene.

Hvis du har inntekt eller formue under visse grenser, kan du få fri rettshjelp i saker om oppsigelse og utkastelse som følge av en oppsigelse. Du kan også søke særskilt til Fylkesmannen om fri rettshjelp på andre områder. Hvis du står i fare for å miste boligen din, bør du søke om fri rettshjelp til Fylkesmannen.

Inntektsgrensen for fri rettshjelp er for tiden (2018) 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 (2018) kr. 100.000,-. Egenandelen for fritt rettsråd er i dag (2018) kr. 1020,-. 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. Du kan også ta saken din til Husleietvistutvalget uansett hvor du bor i landet dersom du leier som privatperson av en profesjonell utleier. Forliksrådet og Husleietvistutvalget er domstoler som behandler saker på en måte som gjør at du skal klare deg uten advokat. Du kan kontakte Husleietvistutvalget hvis du lurer på om du kan klage inn saken din for dem.

## 9. ORD OG UTTRYKK I HUSLEIELOVEN

Når man leser husleieloven, er det en del ord og uttrykk som man ikke bruker så mye til vanlig. Her forklarer vi kort hva en del av disse betyr:

Avslag i leie:	Når du kan betale mindre i husleie, som oftest fordi boligen har en mangel.
Depositumskonto:	En konto i banken i leietakers navn som bare brukes til depositum.
Dom:	En rettslig avgjørelse fra en domstol.
Eierskifte:	Hvis utleieren selger leieboligen din til en annen, vil det være et eierskifte.
Forfalltid:	Tidspunktet der du senest må betale leien.
Forliksrådet:	Det laveste leddet i rettssystemet for de fleste saker. Forliksrådets hovedoppgave er å løse problemer ved mekling eller dom. Forliksrådet finnes i alle kommuner i Norge.
Fremleie:	Å leie ut en bolig som du selv leier fra en utleier.
Fravikelse:	Å bli kastet ut av boligen, for eksempel av namsmannen.
Framleietakeren:	Den som leier boligen av deg når du framleier.
Formkrav:	Krav til hvordan for eksempel en oppsigelse må skrives for at den skal være gyldig.
Forsinkelsesrenter:	Hvis du ikke betaler penger du skylder til avtalt tid må du betale forsinkelsesrenter.
Hovedleietaker:	Hvis du framleier en leilighet du leier til en annen, er du hovedleietaker.
Husleietvistutvalget:	Husleietvistutvalget (HTU) behandler konflikter som oppstår i husleieforhold.
Integrert:	Noe som er bygget inn i boligen, for eksempel et innebygget kjøleskap på kjøkkenet, eller en varmpumpe på veggen i stua.
Inventar:	Gjenstander i boligen, for eksempel møbler, lamper, skap og hyller.
Leierskifte:	Hvis du og utleieren avtaler at en annen skal ta over leiekontrakten, kalles dette leierskifte.
Loftsbolig:	Den øverste etasjen i et bolighus.

Løsøre:	Ting som kan flyttes. En TV, bøker og klær er eksempler på løsøre. En fast eiendom, for eksempel et hus, er <i>ikke</i> løsøre.
Mangel:	Hvis boligen du leier har en skade eller noe er ødelagt, har den en mangel.
Opphørstidspunkt:	Det tidspunktet dere har avtalt at leieforholdet slutter.
Oppsigelsesadgang:	Muligheten til å si opp avtalen.
Opptak i husstand:	At noen flytter inn i boligen sammen med deg, for eksempel samboer, ektefelle eller barn.
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:	Å si i fra om feil ved boligen og at man vil kreve noe på grunn av feilen.
Sokkelbolig:	En bolig med egen inngang i kjelleren til et hus eller en tomannsbolig.
Solidaransvar:	Alle leietakerne er sammen ansvarlig overfor utleier for krav utleieren får i forbindelse med leieforholdet. Utleier kan da kreve hvilken leietaker han vil for hele kravet.
Søksmål:	Å gå til retten (eventuelt Husleietvistutvalget eller forliksrådet) for å få en avgjørelse på hva man har krav på.
Takstnemnd:	En gruppe personer satt sammen av tingretten som kan bestemme hva som er gjengs leie. I Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag er det Husleietvistutvalget som er takstnemnd.
Tilsikre:	Å gi sikkerhet eller garanti for en egenskap ved boligen.
Tidsavgrensning:	En bestemt tidsperiode.
Tomannsbolig:	Et bolighus som har to separate boenheter.
Ugyldig:	Når en avtale er ugyldig, vil du ikke lenger være bundet av avtalen. Det vil være som om avtalen ikke er inngått i det hele tatt. Hvis en del av en avtale er ugyldig, er det bare denne delen av avtalen du ikke er bundet av.
Vedlikehold:	Å holde boligen og ting i stand, ved å holde det rent og sørge for at det ikke blir ødelagt, eventuelt reparere det.
Vederlag:	Betaling.

## 10. HVOR KAN DU FÅ HJELP?

### Gratis rettshjelp hos studentdrevne rettshjelpstiltak

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

### Andre instanser

Leieboerforeningen	<a href="http://www.lbf.no">www.lbf.no</a>
Huseiernes Landsforbund	<a href="http://www.huseierne.no">www.huseierne.no</a>
Oslo kommune fri rettshjelp	<a href="http://www.oslo.kommune.no">www.oslo.kommune.no</a> - søk på «fri rettshjelp»
Advokatvakten	<a href="http://www.advokatenhjelperdeg.no">www.advokatenhjelperdeg.no</a>
Husleietvistutvalget	<a href="http://www.htu.no">www.htu.no</a>
Forlikrådet	<a href="http://www.forliksraadet.no">www.forliksraadet.no</a>
Namsmannen	<a href="http://www.politi.no/tjenester/tvangsfullbyrdelse">www.politi.no/tjenester/tvangsfullbyrdelse</a>
Domstolene	<a href="http://www.domstol.no">www.domstol.no</a>
Lovdata	<a href="http://www.lovdata.no">www.lovdata.no</a>
Konfliktrådet	<a href="http://www.konfliktraadet.no">www.konfliktraadet.no</a>