

Innholdsfortegnelse

Leie bolig	1
Planlegging	2
Leie eller eie?	2
Hva lønner seg for meg som leietaker?	2
Hva taler for å eie?	3
Hva taler for å leie?	3
Eie/leie-kalkulatorer:	3
Skal jeg leie ut?	3
Inngåelse av avtale	4
Kontrakt	4
Husleien	4
Hva inngår i husleien?	4
Depositum	5
Garanti	5
Tidsbestemt eller tidsubestemt	6
Gjennomgang av boligen	7
I leieperioden	8
Partenes plikter i leieperioden	8
Endringer i husleien	8
Betaling av husleie	8
Indeksregulering av husleien	8
Tilpasning til gjengs leie	9
Mangler	9
Hva er en mangel?	9

Krav som følge av mangler	.	.	.	.	.	.	.	.	.	10
Vedlikehold	.	.	.	.	.	.	.	.	.	10
Adgang til boligen	.	.	.	.	.	.	.	.	.	10
Opptak i husstanden, framleie	.	.	.	.	.	.	.	.	.	11
Salg av boligen	.	.	.	.	.	.	.	.	.	11
Avslutning av avtale	.	.	.	.	.	.	.	.	.	12
Oppsigelse	.	.	.	.	.	.	.	.	.	12
Oppsigelsesfrister	.	.	.	.	.	.	.	.	.	12
Oppsigelsens form	.	.	.	.	.	.	.	.	.	12
Oppsigelsesvern	.	.	.	.	.	.	.	.	.	13
Depositum	.	.	.	.	.	.	.	.	.	13
Gjennomgang av boligen	.	.	.	.	.	.	.	.	.	14
Heving	.	.	.	.	.	.	.	.	.	14
Utkastelse	.	.	.	.	.	.	.	.	.	15

Leie bolig

Husleieloven regulerer rettigheter og plikter både for leier og utleier av bolig.

Loven gir et utstrakt vern for leietakerne, men det finnes noen bestemmelser som åpner for at partene kan fravike reglene ved avtale. Leietakervernet er spesielt sterkt ved oppsigelse og depositum. Du som leier har også spesielle rettigheter i forhold til mangler ved boligen og regulering av husleien.

Partene står fritt i å velge avtaletype, og husleieavtalen kan være tidsbestemt eller tidsubestemt. Det kan også avtales oppsigelsestid innenfor rammen av en tidsbestemt leiekontrakt. Leieavtalen kan inngås muntlig, men dersom en av partene krever det, skal den settes opp skriftlig. Forbrukerrådet anbefaler en skriftelig kontrakt. En standard husleiekontrakt kan lastes gratis ned på forbrukerportalen.no.

Les mer om husleie på forbrukerportalen.no.

Planlegging

Leie eller eie? Hva lønner seg for meg som leietaker? Skal jeg leie ut boligen min?

Her finner du informasjon som kan hjelpe deg til å ta et valg.

Leie eller eie?

Hva lønner seg for meg som leietaker?

I et langsiktig perspektiv vil det nok lønne seg å eie egen bolig fremfor å leie den, men det er flere forhold som kan spille inn og endre ved dette:

- **Rentenivå** Et høyt rentenivå gjør det dyrere å betjene boliglånet og gjør leie gunstigere.
- **Boligpriser** Høye boligpriser gjør at du må låne mer, noe som øker kostnadene og dermed gjør leie gunstigere.
- **Framtidig prisutvikling på den aktuelle boligen** Stiger boligprisene vil du få mer igjen for boligen når du selger den. Prisøkning gjør det dessuten vanskeligere å komme inn på boligmarkedet senere. Stigende boligpriser gjør eie gunstigere. Men husk at det er den framtidige prisutviklingen som er interessant.
- **Leieprisnivå** Høyt leieprisnivå gjør det gunstigere å eie. Faktorer som virker inn på boligprisene vil også påvirke leieprisene. I perioder der leieprisene henger etter sammenliknet med boligprisene, vil leie kunne være et gunstigere alternativ.
- **Skatteregler** Å eie egen bolig er svært gunstig skattemessig. Du får redusert eventuell formueskatt, og du kan trekke renteutgifter fra på inntekten. Slike fradragmuligheter finnes ikke på leieboliger, så skattesystemet gjør det gunstig å eie.
- **Botid** Hvor lenge du har tenkt å bo i den aktuelle boligen, har betydning for om det lønner seg å kjøpe eller leie, ettersom det er knyttet store kostnader til kjøp og salg av bolig. Skifter du bolig ofte, får du færre år å fordele disse kostnadene på, og dermed blir det mindre gunstig å eie. Skal du bare bo et sted en kort periode, vil således leie være et gunstigere alternativ enn når du har et lengre perspektiv.

Utover dette er det vanskelig å si noe generelt om hva som lønner seg. Hva som er lønnsomt er heller ikke alltid det som har størst betydning. Behovet og kjøpekraften til en 20 år gammel student, og behovet og kjøpekraften til en veletablert barnefamilie med faste jobber, er svært forskjellig.

Hva taler for å eie?

- Tro på framtidig verdiøkning på boligen.
- Langsiktig perspektiv ? her skal jeg bo en stund.
- Avdrag på lån fungerer som «tvungen sparing».
- Ønske om sitt eget.
- Skattefordeler.

Hva taler for å leie?

- Liten tro på framtidig verdiøkning på boliger.
- Kortsiktig perspektiv ? jeg skal kun bo her en kort periode.
- Behov for fleksibilitet.
- Usikker jobbsituasjon.
- Mindre vedlikeholdsansvar.

Eie/leie-kalkulatorer:

Dersom du ønsker å beregne hva som er lønnsomt for deg, finnes det flere kalkulatorer som kan hjelpe deg, se for eksempel:

Forbruker.no

Din side

VG Dine penger

Skal jeg leie ut?

Utleie av egen bolig kan være et kjærkomment ekstratilskudd til husholdningens økonomi, og privatpersoners utleie er også et viktig bidrag til tilbudet av utleieboliger i det norske utleiemarkedet.

Gunstige skatteregler gjør at utleie kan være lønnsomt for mange. Les mer om skattereglene for utleie av egen bolig på Skatteetaten.no.

Som utleier er det viktig at du setter deg i husleielovens regler. Mange skrekkehistorier om utleiere som ikke blir kvitt brysomme leietakere, skyldes at utleier ikke opptrer korrekt i forhold til husleielovens regler.

Sjekk referanser på potensielle leietakere før du inngår leieavtale. Kontakt for eksempel siste utleier eller arbeidsgiver.

Inngåelse av avtale

Når man skal inngå et leieforhold, er det viktig at man kjenner de grunnleggende reglene i husleieloven. Dette gjelder både for deg som er leietaker, og for deg som er utleier. Mange konflikter kan unngås ved at partene avklarer viktige forhold på forhånd.

I utgangspunktet er det avtalen mellom partene som regulerer leieforholdet, men husleieloven har mange ufravikelige regler som vil overstyre det som måtte framkomme i avtalen.

Kontrakt

En muntlig avtale er like bindende som en skriftlig, men hvis en av partene i et leieforhold krever det, skal det alltid settes opp en skriftlig kontrakt. Forbrukerrådet anbefaler at partene alltid lager en skriftlig leiekontrakt der konkrete forhold som bl.a. husleiens størrelse, om det skal være depositum, tilleggsbetaling for strøm, hvilke rom leieforholdet omfatter, og oppsigelsesfristens lengde, er regulert.

Bruk gjerne standardkontrakt. Med Forbrukerrådets husleiekontrakt er du sikret at leieforholdet reguleres etter reglene i husleieloven.

Husleien

Partene står fritt til å avtale husleiens størrelse ved avtaleinngåelsen. Unntaket er for forbudet mot urimelig høy husleie, men vær oppmerksom på at terskelen for hva som er urimelig høy husleie, ligger høyt. De færreste leietakere vil gå inn på avtaler der husleien ligger vesentlig over markedsleien, slik at dette regulerer seg stort sett selv.

Hva inngår i husleien?

Husleien skal fastsettes til ett bestemt beløp. Det betyr at alle kostnader utleier har med eiendommen og leieforholdet, skal være inkludert i dette beløpet.

Som leietaker trenger du altså bare å forholde deg til ett beløp. Er du utleier må du huske på å inkludere alle kostnader i husleien. Du kan ikke særskilt ta betalt for eiendomsskatt, renovasjon, feiing, kabel-TV, forsikring, utlevering av nøkler, skriving av kontrakt m.m. Utleier kan heller ikke ta særskilt betalt for sine utgifter til vedlikehold, reparasjoner, utskifting m.m. Kostnader til opprettelse av depositumskonto skal også dekkes av utleier.

Det er to unntak fra denne regelen. Som tillegg til husleien kan det avtales dekning av utleiers utgifter til elektrisitet og brensel. Det kan også avtales at det som tillegg til husleien skal betales for vann og avløp når disse utgiftene er betalt etter målt forbruk. Er det ikke installert vannmåler, kan det ikke tas betalt for vann og avløp.

Tilleggsbetaling for strøm/brensel og vann/avløp må være avtalt på forhånd. Utleier kan altså ikke komme med krav om betaling for strøm m.m. etter at leieavtalen er inngått, uten at dette framgår av avtalen. Leier kan kreve at utleier årlig legger fram regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av kostnadene på eiendommens husrom.

Bestemmelsen om husleie finnes i husleielovens § 3-1.

Depositum

Depositum er et pengebeløp som leietaker etter avtale med utleier, stiller som sikkerhet for skyldig husleie og andre krav som kan oppstå etter leieavtalen. Depositumet kan ikke være større enn seks ganger månedlig husleie.

Utleier kan kreve økning av depositumet i takt med den lovlige økningen i månedsleien. Beløpet skal settes på en særskilt bankkonto i leietakers navn, og verken leietaker eller utleier kan disponere over beløpet på egen hånd.

Krever utleier at leier skal betale inn depositum på utleiers egen konto, eller at leier skal betale depositumet kontant, kan leier alltid nekte det. Vær oppmerksom på at avtale om depositum må inngås samtidig med inngåelsen av selve leieavtalen. Utleier kan ikke etter at leieavtalen er inngått, forlange at leietaker deponerer et pengebeløp.

Gebyr til banken for opprettelse av depositumskonto, skal betales av utleier.

Renter av depositumet tilfaller leieren. For studentboliger kan det imidlertid avtales at rentene skal tilfalle utleieren, slik for eksempel studentsamskipnadene gjør.

Reglene om depositum er regulert i husleielovens § 3-5.

Se mer om utbetaling av depositum her.

Som alternativ eller tillegg til depositum kan det avtales at leieren stiller garanti.

Garanti

Som alternativ eller tillegg til depositum, kan det avtales at leieren stiller garanti til sikkerhet for krav på skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikning og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Garanti kan f.eks. stilles av bank, av privatperson i form av kausjon, eller av sosialkontoret.

Garantibeløpet kan alene, eller sammen med depositum, ikke overstige summen av seks måneders leie. Se mer om depositum her.

Tidsbestemt eller tidsubestemt

Ved avtaleinngåelsen må leietaker og utleier bli enige om hvilken leieavtale de ønsker å inngå.

Det finnes tre hovedtyper av leieavtaler:

1. tidsubestemte leieavtaler,
2. tidsbestemte leieavtaler,
3. tidsbestemte leieavtaler, hvor det er avtalt mulighet for oppsigelse i leieperioden.

En *tidsubestemt leieavtale* løper på ubestemt tid inntil en av partene sier opp avtalen. Se mer om oppsigelse her.

Med *tidsbestemt leieavtale* menes en avtale som opphører på en bestemt dato, uten at leietaker eller utleier behøver å si opp. Leietaker er forpliktet til å flytte ut innen opphørsdatoen. Har du som leietaker inngått en tidsbestemt avtale på f eks fem år, kan du ikke si den opp, og er forpliktet etter avtalen i hele leieperioden. Er du utleier kan du heller ikke si opp en slik leieavtale, så lenge leietakeren overholder leieavtalen.

Er det inngått en tidsbestemt avtale, plikter utleier å opplyse om at avtalen ikke kan sies opp i avtaleperioden.

Det inngås ofte tidsbestemte avtaler med avtalt adgang til oppsigelse for den ene eller for begge parter. For eksempel kan dere avtale at avtalen opphører uten oppsigelse etter fem år, men dere blir enige om at dere kan si opp når som helst i femårsperioden med en oppsigelsesfrist på f eks 2 måneder.

Husleieloven har en del ufravikelige regler som regulerer bruken av tidsbestemte leieavtaler. Hovedregelen er at det ikke er lov å inngå tidsbestemte avtaler for kortere tid enn tre år. Minstetiden kan imidlertid settes til ett år når avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus.

Unntak fra reglene om minstetid på henholdsvis tre eller ett år, kan gjøres når husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden. Det forutsetter for det første at leieren senest ved inngåelsen av avtalen skriftlig er gjort kjent med grunnen for tidsavgrensningen. For det annet må faktisk uteieren eller husstandsmedlemmet flytte inn når den tidsbestemte avtalen opphører. Skjer ikke det, kan leier normalt fortsette å bo der.

Det kan også gjøres unntak fra reglene om minstetid, dersom utleieren har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen. Eksempel på annen saklig grunn for tidsavgrensning, er at boligen skal renoveres eller selges om kort tid.

Det er ikke en saklig grunn at utleier eller leietaker ønsker en 10 måneders leiekontrakt som løper fra august til juni tilpasset skoleåret fordi han leier ut til skoleelever/studenter.

Tidsbestemte avtaler som er kortere enn tre år, er i strid med husleieloven. Konsekvensen av dette er at tidsbegrensningen regnes som ugyldig. Da blir avtalen oppsigelig, og kan sies opp med tre måneders oppsigelse.

Husk derfor alltid på å få med i kontrakten hvorfor tidsbegrensningen er kortere enn tre år (eller 1 år når det er tillatt).

Gjennomgang av boligen

Ved overtakelsen av boligen bør leier og utleier gå gjennom boligen med sikte på å få avdekket hvilken stand boligen befinner seg i.

Er boligen ryddet og rengjort, er det sprukne vinduer eller lekkasje fra kjøkkenkran? Fungerer varmeovnene?

Merknader om dette bør nedtegnes skriftlig. Hvis boligen leies ut helt eller delvis møblert og hvitevarer og kjøkkenutstyr følger med, anbefaler Forbrukerrådet at det settes opp en inventarliste. Tilstanden på inventaret bør beskrives eller dokumenteres med bilder.

For utleier er det viktig å dokumentere hva som er den faktiske tilstanden ved husrommet når leietaker flytter inn. Forhold som leietaker oppdager eller burde ha sett ved visningen av boligen, er ikke en mangel, og kan ikke senere reklameres på.

For leietaker er gjennomgangen viktig for å hindre at utleier kommer med krav for dekning av skader som var på husrommet allerede ved innflytting.

Se mer om mangel og reklamasjon her.

I leieperioden

Partenes plikter i leieperioden

I leieperioden overlater utleieren bruksretten til husrommet til leietakeren.

Leietakerens viktigste forpliktelse er å betale den avtalte husleien til avtalt tid. I tillegg må leietakeren ta vare på boligen, og følge avtalte husregler.

Utleieren stiller boligen til leietakers disposisjon mot betaling. Utleieren har likevel hovedansvaret for boligen, og må sørge for at den er i avtalt stand.

Endringer i husleien

Betaling av husleie

Leieren kan alltid kreve å betale husleien gjennom bank. Utleier kan ikke kreve forskuddsbetaling av husleie for mer enn én måned.

Husleien skal være ett bestemt beløp. Eneste lovlige tillegg er utgifter til strøm/brensel og vann/avløp når dette betales etter forbruk.

Utleier kan kreve så høy leie han vil ved avtaleinngåelsen. Når husleien er satt og avtalen inngått, kan imidlertid ikke utleier øke husleien som han ønsker. I et løpende leieforhold er det kun to lovlige måter å øke husleien på:

1. Indeksregulering av husleien (husleieloven § 4-2)
2. Tilpasning til gjengs leie (husleieloven § 4-3)

Indeksregulering av husleien

Utleier kan kun kreve husleieøkning i samsvar med konsumprisindeksen en gang årlig, men bare dersom han har gitt minst én måneds skriftlig varsel om økningen. Husleieøkning kan først kreves ett år etter at avtalen er inngått. Tilsvarende kan leietaker kreve nedsettelse av husleien tilsvarende en eventuell nedgang i konsumprisindeksen.

Beregn lovlig husleieøkning selv hos Statistisk sentralbyrå.

Det er grunn til å merke seg at renteøkninger ikke gir utleier rett til å justere husleien utover det konsumprisindeksen tilsier.

Tilpasning til gjengs leie

Har leieforholdet vart i minst 2 1/2 år, kan utleier kreve leien tilpasset til gjengs leie. Reguleringen kan tidligst settes i verk seks måneder etter at utleier har fremmet skriftlig krav om det. Leieren må altså ha bodd i boligen i minst tre år før husleien tilpasses gjengs leie. Skulle gjengs leie være lavere enn husleien leieren betaler, kan leieren på samme vilkår som utleier kreve husleien satt ned til gjengs leie.

Gjengs leie defineres som leie for liknende husrom på liknende avtalevilkår. Man skal altså sammenlikne både med boliger av lik størrelse, beliggenhet, standard osv. og tilsvarende avtalevilkår, for eksempel med hensyn til oppsigelighet, varighet osv.

Det er svært vanskelig å finne tilstrekkelig datamateriale for dette, så i stor grad vil fastsettelsen bli skjønnsmessig. Man kan imidlertid finne noe datagrunnlag hos Statistisk sentralbyrå. For Oslo har Boligbygg KF utarbeidet et eget statistikkgrunnlag.

Mangler

Hva er en mangel?

De færreste som er ute etter å leie bolig, ønsker en bolig i dårlig forfatning med sprukne vinduer, lekkasjer fra taket og manglende oppvarmingsmuligheter. Slike boforhold hører i dag fortiden til, men den som leier en bolig vel vitende om at toalettet ikke kan brukes, kan ikke i ettertid forlange at utleier skifter det ut. Det du som leietaker kjenner til eller må kjenne til, er derfor aldri en mangel ved boligen, og kan ikke gi grunnlag for krav om avslag i leien eller utbedring.

Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Er det ikke avtalt noe annet, kan leieren kreve at husrommet holder vanlig god standard ut fra dets alder, beliggenhet, leiens størrelse m.m. For eksempel må leieren kunne regne med at vindusrutene i husrommet er hele, at det elektriske anlegget er lovlig installert og funksjonsdyktig, at det ikke er vann eller fuktighet ut over det normale i kjelleren, at taket er tett, at låsene i ytterdørene er brukbare, og at husrommet er utstyrt med nødvendig tilbehør som påbudt brannvernustyr.

Det foreligger mangler hvis utleier gir uriktige opplysninger om husrommet, og det kan antas at opplysningen har innvirket på avtalen.

Hvis utleier ikke opplyser om forhold som han kjente eller måtte kjenne til, og som leier hadde grunn til å regne med å få, og dette kan antas å ha innvirket på avtalen, er også dette en mangel. Et eksempel er at utleier ikke opplyser om at det er unormalt høye utgifter til oppvarming pga mangelfull isolering.

Når leier har bodd i boligen en tid, kan det dukke opp forhold som ikke kunne oppdages tidligere, og som utleier heller ikke kjente til. Slike skjulte mangler kan gi grunnlag for ulike krav alt etter hvor alvorlige de er. Viser det seg at husrommet er fuktskadd og angrepet av muggsopp, kan det gi grunnlag for både krav om utbedring og prisavslag inntil det er utbedret. Er mangelen vesentlig, kan det gi grunnlag for heving.

Krav som følge av mangler

Dersom det foreligger en mangel ved husrommet, kan leietaker kreve følgende:

- Utbedring av mangelen eller
- avslag i leien eller
- heving av leieavtalen hvis mangelen er vesentlig.

I tillegg kan det kreves erstatning for dokumenterbart økonomisk tap.

Leietaker kan dessuten holde tilbake husleie for å sikre de kravene han har mot utleieren som følge av mangelen.

Er partene uenige om hvilken husleie som skal betales f eks pga en tvist om mangler, kan leieavtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetaling dersom leietakeren deponerer den omtvistede leiesummen på en konto som han selv ikke kan disponere over uten utleiers samtykke.

Husk å reklamere skriftlig til huseier med en gang etter at du har oppdaget mangelen. Mer informasjon og hjelp til å utforme klagebrev, får du her.

Vedlikehold

Utleier har hovedansvaret for vedlikehold av boligen, hvis noe annet ikke er avtalt. Må f eks dører eller vindusruter skiftes ut, er dette utleiers ansvar. Og er avløpsrørene tette, må utleier sørge for at de bli staket opp.

Forsømmer utleier sin vedlikeholdsplikt, kan leier kreve blant annet retting eller avslag i leien inntil vedlikeholdet er utført. Medfører forsømmelsen av vedlikeholdsplikten et vesentlig kontraktsbrudd, kan leieren heve avtalen.

Er ikke annet avtalt, er leietakeren forpliktet til å vedlikeholde følgende deler av boligen: dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar, og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.

Dersom leietaker forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan han bli erstatningsansvarlig. Utgjør forsømmelsene et vesentlig kontraktsbrudd, kan det gi utleier grunnlag til å heve avtalen.

Adgang til boligen

Utleie innebærer at utleier overlater bruksretten til boligen til leietaker. Utleier har altså overlatt boligen til leietaker, og kan derfor ikke komme og gå som han vil.

Leieren plikter likevel i nødvendig utstrekning å gi utleieren adgang til boligen for tilsyn og vedlikehold. Leieren skal da ha melding i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider. Utleier kan altså ikke ta seg inn i boligen uten at leier vet dette. I en nødssituasjon kan likevel utleier uten forhåndsvarsel ta seg inn i leietakers bolig for å hindre skade på eiendommen. Eksempel på en slik situasjon kan være dersom vannledningen hos leietaker har sprunget lekk.

Opptak i husstanden, framleie

Leier har blant annet rett til å la ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens eller samboerens barn, barnebarn, foreldre osv. flytte inne i boligen. Utleier kan ikke nekte at slike personer flytter inn i leieboligen.

Opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning fra utleieren, men godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Leieren har ikke rett til å leie ut boligen til andre (framleie) uten at utleier samtykker til det. Ønsker leietaker å leie ut en del av boligen mens han selv bor der, kan utleier kun nekte å godkjenne dette dersom det foreligger saklig grunn. Det samme er tilfelle ved midlertidig fravær pga. arbeid, utdanning, militærtjeneste mv.

Saklig grunn kan være begrunnet frykt for at den som tas opp i husstanden eller kommer inn på framleie lager bråk, ikke forholder seg til husordensregler el. Etnisk bakgrunn, hudfarge, politiske sympatier el. er ikke saklig grunn.

Salg av boligen

Hvis utleier selger boligen, løper leieavtalen videre på vanlig måte. Det eneste som endres er at den nye eier blir stående som utleier. Den nye utleieren kan ikke øke husleien på andre måter enn tidligere beskrevet.

Dersom det er en oppsigelig leieavtale, kan imidlertid utleier i de fleste tilfeller velge å si opp leietakeren dersom hun skal selge boligen. Oppsigelsen må skje på vanlig måte etter de formkrav som husleieloven stiller, og i tråd med de gjeldende oppsigelsesfrister.

Avslutning av avtale

Når alt går som det skal, avsluttes leieavtalen med avtalt oppsigelse eller når leieperioden er avsluttet og partene enes om utbetaling av depositum. De fleste leieforhold avsluttes på en grei og smertefri måte.

I en del leieforhold er imidlertid partene ikke helt enige om ulike forhold. Da kan avslutningen by på problemer. I slike tilfeller er det viktig at partene kjenner sine rettigheter og plikter, og opptrer på en ryddig og forutsigbar måte.

Oppsigelse

Oppsigelsesfrister

Lengden på oppsigelsesfristen i en tidsubestemt (oppsigelig) leieavtale kan avtales fritt.

Dersom ingenting er avtalt, gjelder en tre måneders oppsigelsesfrist. Fristen beregnes fra utløpet av den måneden oppsigelsen framsettes. Det betyr at dersom utleier eller leietaker sier opp for eksempel 1. mai, beregnes fristen fra 31. mai og fram til 31. august. Kommer oppsigelsen derimot 30. april, vil fristen være beregnet fra utløpet av april, og oppsigelsestiden vil dermed være utløpt 31. juli.

Oppsigelsens form

Leietaker kan si opp avtalen enten muntlig eller skriftlig. Forbrukerrådet anbefaler at du som leietaker sier opp skriftlig, særlig fordi du som leier da sikrer beviset for at du har sagt opp. Ønsker du å sikre seg optimalt, sendes oppsigelsen i rekommandert brev eller du får utleiers kvittering for at oppsigelsen er mottatt.

Mens leietaker kan si opp formløst, stilles det strenge krav til utleiers oppsigelse. En oppsigelse fra utleier *skal* være skriftlig, og inneholde følgende:

1. Oppsigelsen skal være saklig begrunnet (skal f eks utleier bruke boligen selv, eller har leier vært forsinket med betaling av husleien?)
2. Oppsigelsen skal opplyse om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt.
3. Oppsigelsen skal opplyse om at dersom leietakeren ikke protesterer innen denne fristen, taper han sin rett til å påberope at oppsigelsen er i strid med husleieloven, og oppsigelsen gir dermed utleier grunnlag for å sette i gang en utkastelse via namsmyndighetene.

En oppsigelse fra utleier som ikke oppfyller disse kravene, er ugyldig. Leietaker kan derfor fortsette å bo i boligen. For utleier er det derfor meget viktig å sende en skriftlig oppsigelse som tilfredsstillende kravene over for å unngå at oppsigelsesprosessen trekker ut.

Oppsigelsesvern

Leierens oppsigelsesvern betyr ikke at hun ikke kan sies opp, men at oppsigelser som er usaklige eller urimelige ikke får rettsvirkning. Oppsigelsen skal for det første være saklig (lovlig). En oppsigelse er usaklig og ulovlig når leieren blir sagt opp fordi han for eksempel er medlem av et politisk parti eller bekjenner seg til en annen religion enn huseieren.

Husleieloven nevner tre saklige grunner for å si opp leietaker:

- i) Boligen skal brukes av utleieren selv eller noen som tilhører hans husstand
- ii) Boligen skal rives eller bygges om
- iii) Leieren har vært for sent ute med betaling av husleien eller på andre måter har misligholdt leieavtalen.

Til slutt nevner loven at leietaker kan sies opp hvis det finnes annen saklig oppsigelsesgrunn.

Det stilles ikke strenge krav til oppsigelsesgrunnen så lenge den er saklig.

Selv om en oppsigelse er saklig, kan den likevel virke urimelig.

En oppsigelse kan virke urimelig, hvis ikke leieren klarer å skaffe seg annen bolig. Det sier seg selv at det skal ganske mye til her, og det vil derfor normalt være slik at oppsigelsen bare vil virke urimelig når det er stor boligmangel.

En oppsigelse kan også være urimelig, hvis leietaker f.eks er alvorlig syk og flytting av den grunn vil være en særlig belastning for leietaker.

En saklig oppsigelse kan settes til side dersom den virker urimelig.

Depositum

Når leieforholdet er avsluttet, utbetales depositumet til leietaker. Når leietaker har betalt all husleien og partene er enige om at rommet overleveres i ryddig og rengjort stand, gir begge partene samtykke til at pengene utbetales.

Forbrukerrådet har utarbeidet et tilbakeleveringsskjema som kan benyttes ved avslutning av leieforholdet, der utleier med sin underskrift samtykker i utbetaling av depositumet.

Hvis utleier ikke gir samtykke til utbetaling av depositumet, må leietaker sette fram et skriftlig krav overfor banken om utbetaling av depositumet. Banken skal da skriftlig varsle utleieren om kravet, og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leietakeren hvis utleieren ikke innen én måned/5 uker etter at varselet ble mottatt, dokumenterer å ha reist søksmål. Utleier kan dokumentere dette ved å legge fram kopi av forliksklage eller kopi av klage til Husleietvistutvalget. Mottar ikke banken dokumentasjon innen fristen, skal banken utbetale beløpet til leietakeren.

Hjelp til utforming av brev for krav om utbetaling av depositum, finner du her.

Hvis utleier mener å ha krav som kan dekkes gjennom depositumet, må kravet framsettes for leietaker. Dersom leietaker ikke aksepterer dette og krever depositumet utbetalt fra banken, må utleier gå til søksmål for å få tvisten avklart. Søksmål reises ved å ta ut forliksklage eller klage til Husleietvistutvalget.

Hvis kravet gjelder skyldig husleie, kan utleier fremme krav til banken. Banken kan utbetale skyldig husleie fra depositumskontoen til utleier på visse vilkår:

- Depositumskontoen og kontoen som leieren betaler husleien til, må være i samme bank.
- Leier og utleier må skriftlig ha avtalt at leier skal innbetale husleien til utleiers konto i denne banken.
- Utleier må dokumentere overfor banken start- og sluttdato for leietakers plikt til å betale husleie. Dette kan utleier dokumentere overfor banken ved å fremlegge kopi av leiekontrakt og oppsigelse. Der vil det fremgå når avtalen ble inngått, og når den opphørte. Banken kan da sammenholde dette med de innbetalinger leier har gjort til utleiers konto.
- Banken skal varsle leietaker hvis utleier krever utbetaling fra depositumskontoen for skyldig leie. Hvis leietaker f.eks. mener at han har krav på avslag i husleien, og det er grunnen til at han har unnlatt å betale leien, må leietaker dokumentere og ha reist søksmål. Hvis ikke banken mottar slik dokumentasjon innen 5 uker etter at leietakeren har mottatt varselet, vil banken utbetale skyldig leie til utleier.

Gjennomgang av boligen

Ved utflytting bør leier og utleier sammen gå gjennom boligen. Dersom utleier mener å ha krav som følge av mangelfull vasking, skader på husrommet el., bør dette påpekes under gjennomgangen. Eventuelle krav bør skrives ned.

Dersom partene gikk gjennom boligen ved innflytting, vil gjennomgangen ved utflyttingen gå lettere.

Bruk Forbrukerrådets tilbakeleveringsskjema.

Heving

Oppsigelse av leieavtalen er den ordinære måten å avslutte en leieavtale på. Avtalen opphører da ved utløpet av oppsigelsestiden eller ved endt leieperiode dersom det er en tidsbestemt avtale.

Avtalen kan også avsluttes ved at en av partene hever avtalen. Ved heving opphører avtalen med øyeblikkelig virkning. Avtalen kan imidlertid bare heves dersom det foreligger et vesentlig mislighold fra motpartens side.

Er det utleier som vesentlig misligholder avtalen, kan leietaker heve avtalen og flytte ut. Et vesentlig mislighold kan være at utleier ikke retter alvorlige mangler på tross av gjentatte reklamasjoner fra leietakeren.

Dersom det er grunnlag for heving, kan leietaker avslutte leieforholdet uten hensyn til oppsigelsestid mv.

Utleier vil også kunne heve avtalen dersom det foreligger vesentlig mislighold fra leietakers side. Vesentlig mislighold kan være gjentatte betalingsmislighold, alvorlige brudd på vedlikeholdsplikten, urettmessig bruk av husrommet mv.

Utleier plikter å gi leietaker en skriftlig advarsel før krav om heving framsettes. Dersom leietaker ikke retter seg etter denne, kan utleier framsette et skriftlig krav om heving av leieavtalen. Kravet skal være begrunnet.

Utkastelse

Når et leieforhold er avsluttet for eksempel ved at leieren har sagt opp, vil leieren i de fleste tilfeller flytte frivillig når oppsigelsesfristen er utløpt.

Også etter oppsigelse fra utleieren, for eksempel pga manglende betaling av husleie eller fordi utleieren selv skal bruke boligen, vil leieren som regel godta oppsigelsen og flytte når oppsigelsesfristen er utløpt.

Noen ganger vil imidlertid leieren være uenig i utleiers oppsigelse, og bli boende til tross for oppsigelsen.

Utleier må da gå til domstolene for å få stadfestet om oppsigelsen er gyldig. Får utleieren medhold i domstolen for at oppsigelsen er gyldig, vil dommen være tvangsgrunnlag for utkastelse.

Det er viktig for både leieren og utleieren å vite at utleieren aldri på egen hånd kan kaste ut leieren, for eksempel ved fysisk å fjerne leierens møbler og innbo, bytte ut låser eller på andre måter fysisk hindre leierens adgang til boligen. Det gjelder selv om utleier har fått en domstolsavgjørelse for at oppsigelsen er gyldig. Slik selvtakt fra utleiers side er ulovlig og som regel også straffbar. En utleier kan aldri ta loven i egne hender, selv om utleier mener leieren ikke har rett til å oppholde seg i boligen. Det er bare namsmyndighetene/politiet som kan kaste ut en leietaker.

I noen spesielle tilfeller trenger ikke utleieren å gå til domstolene for å få et tvangsgrunnlag for å kaste ut leietakeren:

1. Skriftlig avtale om leie som inneholder vedtakelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leien ikke blir betalt.
2. Skriftlig avtale om leie for en bestemt tid som inneholder vedtakelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut.
3. Oppsigelse i leieforhold etter husleieloven, når oppsigelsen fyller vilkårene i husleieloven § 9-7 og leieren ikke har protestert skriftlig til utleieren mot oppsigelsen etter § 9-8 innen fristen på én måned, eller når utleieren har reist sak mot leieren og retten ikke har satt oppsigelsen til side.
4. Heving av leieforhold etter husleieloven når det foreligger forhold som gjør det åpenbart at utleieren hadde adgang til å heve leieavtalen.

Det første tilfellet er en såkalt utkastelsesklausul. Denne må avtales skriftlig mellom leier og utleier i forbindelse med inngåelse av husleiekontrakten. Med en slik utkastelsesklausul i kontrakten kan utleier gå direkte til namsmyndighetene hvis leien ikke betales. Utleier trenger ikke gå til forliksrådet først.

Det andre tilfellet er en utkastelsesklausul som leier og utleier avtaler ved inngåelse av en tidsbestemt kontrakt. Når leieavtalen opphører etter for eksempel 3 år, kan utleier gå til namsmyndighetene hvis leier ikke flytter som avtalt uten å gå veien om domstolene.

Det tredje tilfellet omfatter de tilfeller der utleier har sagt opp leieren på den måten husleieloven fastsetter (se om oppsigelse), og leietakeren ikke protesterer på oppsigelsen, men likevel ikke flytter. Også i slike tilfeller kan utleier gå rett til namsmyndighetene.

Det fjerde grunnlaget utleier har for å gå rett til namsmyndighetene er der utleier har hevet leieavtalen pga vesentlig kontraktsbrudd fra leietakers side, og det er åpenbart at utleier kan heve avtalen. Et eksempel på at utleier åpenbart kan heve leieavtalen har vi når leieren har ramponert boligen og påført utleieren et stort økonomisk tap.

Reglene om dette finner du i tvangfullbyrdelsesloven § 13-2.

Leieboerforeningen har utviklet en egen nettside for beboere som står i fare for å bli kastet ut av boligen.

Mer informasjon om forliksråd og tvangfullbyrdelse finner du på <http://www.namsfogden.no/>.