

INFORMASJON OM REGLAR I HUSLEIGEFORHOLD



Denne informasjonen er utarbeidd som eit tillegg til Forbrukerrådets standardkontrakt i husleigeforhold. Meir informasjon om husleige finn du på forbrukerradet.no.

Avtaler om leige av bustad regulerast av leigeavtala samt lov av 26. mars nr 17 1999 (husleigelova). Du kan lese heile lova på www.lovdatab.no eller kjøpe henne i bokhandelen.

HUSLEIGA

Partane står fritt til å avtale storleiken på husleiga når avtala blir inngått. Unnataket er forbodet mot urimeleg høg husleige, men vær merksam på at terskelen for kva som er urimeleg ligg høgt.

Leigaren kan alltid krevje å betale husleiga gjennom bank. Utleigar kan ikkje krevje forskotsbetaling av husleige for meir enn ein måned.

Husleiga skal fastsetjast til eitt bestemt beløp. Det betyr at alle kostnader utleigar har med eigeidomen og leigeforholdet skal være inkludert i dette beløpet.

Det er to unntak frå denne regelen. Som tillegg til husleiga kan det avtalast dekning av utgiftene utleigar har til elektrisitet og brensel. Det kan og avtalast at det som tillegg til husleiga skal betalast for vatn og avlaup når desse utgiftene er betalt etter målt forbruk. Er det ikkje installert vassmålar kan utleigar altså ikkje ta betalt for vass- og avlaupsavgifter.

Tilleggsbetaling for straum/brensel og vatn/avlaup må være avtalt på førehand. Leigar kan krevje at utleigar årleg legg fram rekneskap som viser storleiken på og fordelinga av kostnadene.

Reglar om husleiga finns i [husleigelova kapittel 3](#).

ENDRING AV HUSLEIGA

I eit løypande leigeforhold er det berre to lovlege måtar å auke husleiga på:

1. Indeksregulering av husleiga ([husleigelova § 4-2](#))
2. Tilpassing til gjengs leige ([husleigelova § 4-3](#))

Indeksregulering av husleiga

Utleigar kan berre krevje husleigeauking i samsvar med konsumprisindeksen ein gong årleg, men berre dersom han har gitt minst ein månads skriftleg varsel. Husleigeauking kan først krevjast eitt år etter at avtala er inngått. På same vis kan leigar krevje nedsetjing av husleiga tilsvarende ein eventuell nedgang i konsumprisindeksen.

Tilpassning til gjengs leie

Har leigeforholdet vart i minst 2 1/2 år kan utleigar krevje leiga tilpassa til gjengs leige. Reguleringa kan tidligast settast i verk seks månader etter at utleigar har fremma skriftleg krav om det. Leigaren må altså ha budd i bustaden i minst tre år før husleiga kan tilpassast gjengs leige. Skulle gjengs leige være lågare enn husleiga leigaren betaler, kan leigaren på same vilkår krevje husleiga satt ned til gjengs leige.

Gjengs leige definerast som leige for liknande husrom på liknande avtalevilkår. Man skal altså samanlikne både med bustader av lik storleik, plassering, standard osv., og tilsvarende avtalevilkår, til dømes med omsyn til oppseing og varigheit.

DEPOSITUM

Depositum er eit pengebeløp som leigar etter avtale med utleigar stiller som sikkerheit for skuldig husleige og andre krav som kan oppstå etter leigeavtala.

Depositumet kan ikkje være større enn seks gonger månadleg husleige. Utleigar kan krevje auking av depositumet i takt med den lovlege aukinga i månadsleiga.

Beløpet skal setjast på ein særskilt bankkonto i namnet til leigaren, og korkje leigar eller utleigar kan disponere over beløpet på eigenhand. Krev utleigar at leigar skal betale inn depositum på utleigaren sin eigen konto eller at leigar skal betale depositumet kontant, kan leigar alltid nekte det.

Gebyr til banken for oppretting av depositumskonto skal betalast av utleigar. Rentene frå depositumskontoen tilfjell leigaren.

Når leigeforholdet er avslutta, utbetalast depositumet til leigaren.

Dersom utleigar ikkje gir samtykke til utbetaling av depositumet må leigar setje fram eit skriftleg krav overfor banken om utbetaling av depositumet. Banken skal da skriftleg varsle utleigaren om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leigaren dersom utleigaren ikkje innan 5 ukar etter at varselet ble motteke, dokumenterer at han har reist søksmål. Utleigaren kan dokumentere dette ved å legge fram kopi av forliksklage eller kopi av klage til [Husleigetvistutvalet](#). Mottek ikkje banken dokumentasjon innan fristen skal banken utbetale beløpet til leigaren.

Dersom utleigar meiner å ha krav som kan dekkes gjennom depositumet, må kravet setjast fram for leigar. Dersom leigar ikkje aksepterer dette og krev depositumet utbetalt frå banken, må utleigar gå til søksmål for å få tvisten avklart. Søksmål reises ved å ta ut forliksklage eller klage til [Husleigetvistutvalet](#).

Dersom kravet frå utleigar gjeld skuldig husleige, kan utleigar fremje krav til banken. Banken kan utbetale skuldig husleige frå depositumskontoen til utleigar på visse vilkår:

- Depositumskontoen og kontoen som leigaren betaler husleiga til, må være i same bank.
- Leigar og utleigar må skriftleg ha avtalt at leigar skal innbetale husleiga til utleigars konto i denne banken.
- Utleigar må dokumentere overfor banken start- og sluttdato for leigars plikt til å betale husleige.

Banken skal varsle leigar dersom utleigar krev utbetaling frå depositumskontoen for skuldig leige. Dersom leigaren til dømes meiner at han har krav på avslag i husleiga, og det er grunnen til at han har unnlate å betale leiga, må leigar dokumentere overfor banken at han har reist søksmål. Dersom ikkje banken mottek slik dokumentasjon innan 5 ukar etter at leigar har motteke varsel om at utleigar har kravd utbetalt skuldig leige, skal banken utbetale skuldig leige til utleigar.

Reglane om depositum er regulert i [husleigelova § 3-5](#).

GARANTI

Som alternativ eller tillegg til depositum kan det avtalast at leigaren stiller garanti til sikkerheit for krav på skuldig leige, skadar på husrommet, utgifter ved fråviking og for andre krav som reiser seg av leigeavtala. Garanti kan til dømes stilles av bank, av privatperson i form av kausjon eller av sosialkontoret.

Garantibeløpet kan aleine eller saman med depositumet ikkje overstige summen av seks månaders leige.

Reglane om garanti finns i [husleigelova § 3-6](#).

TIDSBESTEMT ELLER TIDSUBESTEMT (OPPSEIELEG) LEIGEAFTALE

Når avtala blir inngått må leigar og utleigar bli einige om kva for leigeavtale dei ønskjer å inngå.

Det finns to hovudtypar av leigeavtaler:

1. Tidsbestemte leigeavtaler
2. Tidsbestemte leigeavtaler

Ei **tidsbestemt leigeavtale** gjeld på ubestemt tid inntil ein av partane seier opp avtala.

Ei **tidsbestemt leigeavtale** ender på ein bestemt dato utan at leigar eller utleigar treng å seie opp. Leigar er forplikta til å flytte ut innan sluttdatoen.

Er det inngått ei tidsbestemt avtale plikter utleigar å opplyse om at avtala ikkje kan seiast opp i avtaleperioden. Dersom dette ikkje blir opplyst vil avtala kunne seies opp innanfor den avtalte tidsperioden.

Det er og mogleg å kombinere desse to hovudtypane ved at det blir inngått ei **tidsbestemt avtale med avtalt moglegheit til oppseiing** for den eine eller for begge partar.

Husleigelova har ufråvikelege reglar om minstetid som regulerer bruken av tidsbestemte leigeavtaler. Hovudregelen er at det ikkje er lov å inngå tidsbestemte avtaler for kortare tid enn tre år. Minstetida er eitt år når avtala gjeld lofts- eller sokkelbustad i einebustad eller bustad i tomannsbustad, og utleigaren bur i same hus.

Unnatak frå reglane om minstetid på høvesvis tre eller eitt år kan gjerast når husrommet skal brukast som bustad av utleigaren sjølv eller nokon som hører til husstanden. For at slike unnatak skal kunne avtalast, må for det første leigaren skriftleg være gjort kjent med grunnen for tidsavgrensinga seinast når avtala blir oppretta. For det andre må utleigaren eller husstandsmedlemmen faktisk flytte inn når den tidsbestemte avtala blir avslutta. Skjer ikkje det kan leigar normalt fortsette å bu i bustaden.

Det kan og gjerast unnatak frå reglane om minstetid dersom utleigaren har ein annan sakleg grunn for tidsavgrensinga. Døme på annan sakleg grunn for tidsavgrensing er at bustaden skal renoverast eller seljast om kort tid.

Det er ikkje ein sakleg grunn at utleigar eller leigar ønskjer ein 10 månaders leigekontrakt som gjeld frå august til juni tilpassa skuleåret fordi han leigar ut til skuleelevar/studentar.

Når tidsbestemte avtaler er inngått i strid med reglane i lova, reknast tidsavgrensinga som ugyldig. Da blir avtala tidsubestemt og kan seies opp med oppseiingsfristane som lova fastset i § 9-6.

Reglar om tidsbestemte og tidsubestemte avtaler finns i [husleigelova §§ 9-1 til 9-3](#).

MANGLAR

Kva er ein mangel?

Er ikkje anna avtalt skal husrommet med tilbehør være rydda, reingjort og i vanleg god stand.

Er det ikkje avtalt noko anna kan leigaren krevje at husrom-

met held vanleg god standard sett i høve til alder, leigas storleik m.m. I motsett fall har husrommet ein mangel. Man kan avtale at husrommet har dårlegare standard enn normalt, og leigar kan ikkje hevde at forhold som han kjenner eller må kjenne til, er ein mangel.

Det føreligg manglar dersom utleigar gir uriktige opplysningar om husrommet og opplysningane har verka inn på avtala.

Dersom utleigar ikkje opplyser om forhold som han kjente eller måtte kjenne til, som leigar hadde grunn til å rekne med å få og som har verka inn på avtala, er det og ein mangel. Eit døme er at utleigar ikkje opplyser om at det er unormalt høge utgifter til oppvarming pga mangelfull isolering.

Når leigar har budd i bustaden ei tid, kan det dukke opp forhold som ikkje kunne oppdagast tidligare og som utleigar heller ikkje kjende til. Slike skjulte feil kan gi grunnlag for ulike krav alt etter kor alvorlege dei er. Viser det seg at husrommet er fuktskadd og angripe av muggsopp kan det gi grunnlag for både krav om utbetring og prisavslag inntil det er utbeta. Er mangelen vesentleg kan det gi grunnlag for heving.

Krav som følge av manglar

Dersom det føreligg ein mangel ved husrommet, kan leigar krevje følgjande:

- utbetring av mangelen eller
- avslag i leiga eller
- heving av leigeavtala dersom mangelen er vesentleg.

I tillegg kan det krevjast erstatning for dokumenterte økonomiske tap.

Leigar kan dessutan holde tilbake husleige for å sikre dei krava leigaren har mot utleigaren som følge av mangelen.

Reglar om manglar finns i [husleigelova kapittel 2](#).

Er partane ueinige om kor stor husleige som skal betalast, til dømes pga ein tvist om manglar, kan leigeavtala ikkje seies opp eller hevast på grunn av manglande leigebetaling dersom leigaren deponerer den omtvista leigesummen på ein konto som leigaren ikkje kan disponere over utan samtykke frå utleigaren.

Utleigar skal samtykke til opprettinga av ein slik konto. Dersom utleigar ikkje samtykker, reknas det likevel som deponering dersom leigar set pengane på særskilt konto åtskilt frå sine egne midlar elles.

Reglar om deponering finns i [husleigelova § 3-8](#).

VEDLIKEHALD

Utleigar har hovudansvaret for vedlikehald av bustaden dersom ikkje noko anna er avtalt. Utleigar må til dømes skifte ut dører eller vindaugsruter dersom det er naudsynt. Og er avlaupsrøyra tette må utleigar syte for at dei blir staka opp.

Forsømer utleigar vedlikehaldsplikta si kan leigar krevje m.a. retting eller avslag i leiga inntil vedlikehaldet er utført. Medfører forsøminga av vedlikehaldsplikta eit vesentleg kontraktbrot kan leigaren heve avtala.

Er ikkje anna avtalt er leigaren forplikta til å vedlikehalde

følgjande deler av bustaden: dørlåsar, kranar, vassklosett, elektriske kontaktar og brytarar, vassvarmarar og inventar og utstyr i husrommet som ikkje er ein del av den faste eigedomen. Leigar har ansvaret for funksjonskontroll, reingjøring, batteriskift, testing ol. av røykvarslar og brannslukningsutstyr.

Utleigar har ansvaret for å skifte ut gjenstandar som tilhører ham dersom ikkje anna er avtalt.

Dersom leigar forsømer sin vedlikehaldsplikt kan leigar bli erstatningsansvarleg. Utgjør forsøminga eit vesentleg kontraktbrot kan det gi utleigar grunnlag til å heve avtala.

Reglar om vedlikehald finns i [husleigelova kapittel 5](#).

TILGANG TIL BUSTADEN FOR UTLEIGAR

Utleige inneberer at utleigar overlèt bruksretten til bustaden til leigar. Utleigar har altså overlate bustaden til leigar, og kan derfor ikkje komme og gå som han vil.

Leigaren plikter likevel å gi utleigaren naudsynt tilgang til bustaden for tilsyn og vedlikehald. Leigaren skal da ha melding i rimeleg tid før det foretas tilsyn eller vedlikehaldsarbeid. Utleigar kan altså ikkje ta seg inn i bustaden utan at leigar veit dette. I ein naudsituasjon kan likevel utleigar utan varsel ta seg inn i leigars bustad for å hindre skade på eigedomen. Døme på ein slik situasjon kan være dersom vassleidningen hos leigar spring lek mens leigar er på ferie.

Utleigars tilgang til bustaden regulerast i [husleigelova § 5-6](#).

OPPTAK I HUSSTANDEN. FRAMLEIGE.

Leigar har rett til å la ektefelle eller samboar, sine eigne barn eller barna til ektefellen eller samboaren, barnebarn, foreldre osv. flytte inn i bustaden. Utleigar kan ikkje nekte at slike personar flytter inn i leigebustaden.

Opptak av andre personar i husstanden krev godkjenning frå utleigaren, men godkjenning kan berre nektast dersom det føreligg sakleg grunn.

Leigaren har ikkje rett til å leige ut bustaden til andre (framleige) utan at utleigar samtykkjer til det. Ønskjer leigar å leige ut ein del av bustaden mens han sjølv bor der, kan utleigar berre nekte å godkjenne dette dersom det føreligg sakleg grunn. Det same er tilfelle ved midlertidig fråvær pga. arbeid, utdanning, militærteneste o.a.

Sakleg grunn kan være grunngeve i frykt for at den som tas opp i husstanden eller kommer inn på framleige lager bråk, ikkje held seg til ordensreglar el. Etnisk bakgrunn, hudfarge, politiske sympatiar el. er ikkje sakleg grunn.

Reglar om opptak i husstand og framleige finner du i [husleigelova kapittel 7](#).

OPPSEIING

Oppseiingsfristar

Lengda på oppseiingsfristen i ei tidsubestemt (oppseieleg) leigeavtale kan avtalast fritt.

Dersom ingenting er avtalt gjeld ein tre månaders oppseiingsfrist. Fristen bereknast frå utløpet av den månaden oppseiinga blir framsett. Det betyr at dersom utleigar eller leigar seier opp til dømes 1. mai, bereknast fristen frå 31. mai og fram til 31. august. Kjem oppseiinga derimot 30. april, vil fristen bli berekna frå april og dermed går oppseiingstida til 31. juli.

For avtaler om eitt enkelt burom der leigar etter avtala har tilgang til bustaden til ein annan, vil oppseiingsfristen være ein måned frå oppseiingsdatoen dersom ikkje anna er avtalt.

Formkrav til oppseiinga

Leigar kan seie opp avtala enten munnleg eller skriftleg.

Ei oppseiing frå utleigar skal være skriftleg og innehalde følgjande:

1. Ei sakleg grunngeving, sjå lova [§ 9-5 andre ledd](#)
2. Opplysning om at leigaren kan protestere skriftleg til utleigaren innan ein måned etter at oppseiinga er motteke.
3. Opplysning om at dersom leigaren ikkje protesterer innan fristen, taper leigaren retten sin til å gjere gjeldande at oppseiinga er i strid med husleigelova, og at utleigaren i så fall kan be om tvangsfråviking etter tvangsfullføringslova.

Ei oppseiing frå utleigar som ikkje oppfyller desse krava, er ugyldig.

Oppseiingsvern

Leigars oppseiingsvern betyr at oppseiingar som er usaklege eller urimelege ikkje får rettsverknad.

Ei oppseiing skal være sakleg (lovleg). [Husleigelova § 9-5](#) nemner tre saklege grunner for å seie opp leigar:

- i. Bustaden skal brukast av utleigaren sjølv eller nokon som tilhører husstanden hans.
- ii. Bustaden skal rivast eller byggast om.
- iii. Leigaren har vært for seint ute med betaling av husleiga eller på andre måtar har misleghaldt leigeavtala.

Til slutt nemner lova at leigar kan seies opp dersom det finns ein annan sakleg oppseiingsgrunn. Det stilles ikkje strenge krav til oppseiingsgrunnen så lenge han er sakleg.

Sjølv om ei oppseiing er sakleg kan han likevel verke urimeleg.

Ei oppseiing kan verke urimeleg dersom ikkje leigaren klarer å skaffe seg annan bustad. Ei oppseiing kan og være urimeleg dersom leigar er alvorleg sjuk og flytting av den grunn vil være ei særleg belastning for leigar.

Ei sakleg oppseiing kan settes til side dersom ho verker urimeleg.

Reglar om oppseiing finn du i [husleigelova kapittel 9](#).

UTKASTING

Dersom leigaren blir buande til tross for oppseiing eller heving, må utleigar gå til domstolane for å få stadfesta om oppseiinga/hevinga er gyldig. Får utleigaren medhald i domstolen for at oppseiinga/hevinga er gyldig vil dommen være tvangsgrunnlag for utkastning.

Det er viktig for både leigaren og utleigaren å vite at utleigaren aldri på eigen hand kan kaste ut leigaren til dømes ved fysisk å fjerne møbla og innbuett til leigaren, bytte ut låsar eller på andre måtar fysisk hindre leigaren tilgang til bustaden. Det gjeld sjølv om utleigar har fått ei domstolsavgjerd for at oppseiinga er gyldig. Slik sjølvtekt frå utleigaren er ulovleg og som regel straffbar. Det er berre namsmyndigheitene/politiet som kan kaste ut ein leigar.

I nokon spesielle tilfelle treng ikkje utleigaren å gå til domstolane for å få eit tvangsgrunnlag for å kaste ut leigaren:

1. Skriftleg avtale om leige som inneheld vedtaking av at tvangsfråviking kan krevjast når leiga ikkje blir betalt.
2. Skriftleg avtale om leige for ei bestemt tid som inneheld vedtaking av at tvangsfråviking kan krevjast når leigetida er over.
3. Oppseiing i leigeforhold etter husleigelova, når oppseiinga fyller vilkåra i husleigelova § 9-7 og leigaren ikkje har protestert skriftleg til utleigaren mot oppseiinga etter § 9-8 innan fristen på éin månad, eller når utleigaren har reist sak mot leigaren og retten ikkje har satt oppseiinga til side.
4. Heving av leigeforhold etter husleigelova, når det føreligg tilhøve som gjer det openbart at utleigaren hadde muligheit til å heve leigeavtala.

Det første tilfellet er ein såkalla utkastingsklausul. Denne må avtast skriftleg mellom leigar og utleigar i forbindelse med inngåing av husleigekontrakten. Med ein slik utkastingsklausul i kontrakten kan utleigar gå direkte til namsmyndigheitene dersom leiga ikkje blir betalt.

Det andre tilfellet er ein utkastingsklausul som leigar og utleigar avtaler ved inngåing av ein tidsbestemt kontrakt. Når leigeavtala ender etter til dømes 3 år, kan utleigar gå til namsmyndigheitene dersom leigar ikkje flytter som avtalt.

Det tredje tilfellet omfattar dei tilfelle der utleigar har sagt opp leigaren på den måten husleigelova fastsett, og leigaren ikkje protesterer på oppseiinga, men likevel ikkje flytter. Og i slike tilfelle kan utleigar gå rett til namsmyndigheitene.

Det fjerde tilfellet er der utleigar har heva leigeavtala pga vesentleg kontraktbrot frå utleigaren, og det er openbart at utleigar kan heve avtala. Eit døme på at utleigar openbart kan heve leigeavtala er når leigaren har ramponert bustaden og påført utleigaren eit stort økonomisk tap.

Reglane om utkastning finn du i [tvangsfullføringslova § 13-2](#).

NYTTIGE LENKER

www.forbrukerradet.no/
<http://www.lovdata.no/>
<http://www.ssb.no/lmu/>
<http://www.ssb.no/kpi/>
<http://htu.no/>
<http://namsfogden.no/>
<http://utkastelse.no/>

forbrukerradet.no

Forbrukerrådet The Consumer Council of Norway
Postadresse: Postboks 463 Sentrum, NO-0105 Oslo
E-post: post@forbrukerradet.no
Publikumstelefon: 23 400 500 Sentralbord: 23 400 500

Fleire kontraktar frå Forbrukerrådet kan du laste ned frå <http://forbrukerradet.no>
© Forbrukerrådet

