

INFORMASJON OM REGLER I HUSLEIEFORHOLD



Denne informasjonen er utarbeidet som et tillegg til Forbrukerrådets standardkontrakt i husleieforhold. Mer informasjon om husleie finnes på forbrukerradet.no.

Avtaler om leie av bolig reguleres av leieavtalen samt lov av 26. mars nr 17 1999 (husleieloven). Loven finnes på www.lovdatab.no eller den kan kjøpes i bokhandelen.

HUSLEIEN

Partene står fritt til å avtale husleiens størrelse ved avtale-inngåelsen. Unntaket er forbudt mot urimelig høy husleie, men vær oppmerksom på at terskelen for hva som er urimelig høy husleie ligger høyt.

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

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

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 altså ikke tas betalt for vann og avløp.

Tilleggsbetaling for strøm/brensel og vann/avløp må være avtalt på forhånd. Leier kan kreve at utleier årlig legger frem regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av kostnadene. Bestemmelser om husleien finnes i husleielovens kapittel 3.

ENDRING AV HUSLEIEN

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 én 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. På samme måte kan leietaker kreve nedsettelse av husleien tilsvarende en eventuell nedgang i konsumprisindeksen.

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 kan tilpasses gjengs leie. Skulle gjengs leie være lavere enn husleien leieren betaler, kan leieren på samme vilkår 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.

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.

Gebyr til banken for opprettelse av depositumskonto skal betales av utleier. Renter av depositumet tilfaller leieren.

Når leieforholdet er avsluttet, utbetales depositumet til leietaker.

Hvis utleier ikke gir samtykke til utbetaling av depositumet, må leier 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 leieren, hvis utleieren ikke innen 5 uker etter at varselet ble mottatt, dokumenterer å ha reist søksmål. Utleier kan dokumentere dette ved å legge frem kopi av forliksklage eller kopi av klage til [Husleietvistutvalget](#). Mottar ikke banken dokumentasjon innen fristen, skal banken utbetale beløpet til leieren.

Hvis utleier mener å ha krav som kan dekkes gjennom depositumet, må kravet framsettes for leier. Dersom leier 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 forliks-klage eller klage til [Husleietvistutvalget](#).

Hvis utleiers krav 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.

Banken skal varsle leietaker hvis utleier krever utbetaling fra depositumskontoen for skyldig leie. Hvis leietaker for eksempel mener at han har krav på avslag i husleien, og det er grunnen til at han har unnlatt å betale leien, må leietaker dokumentere overfor banken at han har reist søksmål. Hvis ikke banken mottar slik dokumentasjon innen 5 uker etter at leietaker har mottatt varsel om at utleier har krevd utbetalt skyldig leie, vil banken utbetale skyldig leie til utleier.

Reglene om depositum er regulert i [husleielovens § 3-5](#).

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 fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Garanti kan for eksempel 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.

Reglene om garanti finnes i [husleieloven § 3-6](#).

TIDSBESTEMT ELLER TIDSUBESTEMT (OPPSIGELIG) LEIEAVTALE

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

Det finnes to hovedtyper av leieavtaler:

1. Tidsbestemte leieavtaler
2. Tidsbestemte leieavtaler

En **tidsubestemt leieavtale** løper på ubestemt tid inntil en av partene sier opp avtalen.

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.

Er det inngått en tidsbestemt avtale, plikter utleier å opplyse om at avtalen ikke kan sies opp i avtaleperioden. Dersom dette ikke opplyses, vil avtalen kunne sies opp innenfor den avtalte tidsperioden.

I tillegg er det mulig å kombinere de to første ved at det inngås en **tidsbestemt avtale med avtalt adgang til oppsigelse** for den ene eller for begge parter.

Husleieloven har ufravikelige regler om minstetid som regulerer bruken av tidsbestemte leieavtaler. Hovedregelen er at det ikke er lov å inngå tidsbestemte avtaler for kortere tid enn tre år. Minstetiden er imidlertid 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 utleieren eller husstandsmedlemmet faktisk 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.

Når tidsbestemte avtaler er inngått i strid med lovens regler, regnes tidsbegrensningen som ugyldig. Da blir avtalen tidsubestemt og kan sies opp med lovens angitte oppsigelsesfrist.

Regler om tidsbestemte og tidsubestemte avtaler finnes i [husleieloven §§ 9-1 - til 9-3](#).

MANGLER

Hva er en mangel?

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 hensett til dets alder, beliggenhet,

leiens størrelse m.m. Hvis ikke har husrommet en mangel. Man kan imidlertid avtale at husrommet har dårligere standard enn normalt, og leietaker kan ikke påberope som mangel forhold han kjenner til eller må kjenne til.

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, 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 verken kunne oppdages tidligere og som utleier heller ikke kjente til. Slike skjulte feil 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 dokumenterbare økonomiske tap.

Leietaker kan dessuten holde tilbake husleie for å sikre de kravene leieren har mot utleieren som følge av mangelen. Regler om mangler finnes i [husleieloven kapittel 2](#).

Er partene uenige om hvilken husleie som skal betales, for eksempel pga en tvist om mangler, kan leieavtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetaling, hvis leieren deponerer den omtvistede leiesummen på en konto som leieren ikke kan disponere over uten utleiers samtykke.

Utleier skal samtykke til opprettelsen av en slik konto. Dersom utleier ikke samtykker, regnes det likevel som deponering, dersom leietaker setter pengene på særskilt konto adskilt fra sine øvrige midler.

Regler om deponering finnes i [husleieloven § 3-8](#).

VEDLIKEHOLD

Utleier har hovedansvaret for vedlikehold av boligen hvis noe annet ikke er avtalt. Må for eksempel 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 bl.a. 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 leieren 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. Leietaker har ansvaret for funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing ol. av røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.

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

Regler om vedlikehold finnes i [husleielovens kapittel 5](#).

UTLEIERS 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 slik situasjon kan være dersom vannledningen hos leietaker har sprunget lekk mens leietaker er på ferie.

Utleiers adgang til boligen reguleres i [husleielovens § 5-6](#).

OPPTAK I HUSSTANDEN. FRAMLEIE.

Leier har bl.a. rett til å la ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens eller samboerens barn, barnebarn, foreldre osv. flytte inn 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 i 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.

Regler om opptak i husstand og framleie finner du i [Husleieloven kapittel 7](#).

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 bli beregnet fra april og dermed løpe ut 31. juli.

For avtaler om ett enkelt beboelsesrom der leietaker etter avtalen har tilgang til annens bolig, vil oppsigelsesfristen være én måned fra oppsigelsesdatoen dersom ikke annet er avtalt.

Oppsigelsens form

Leietaker kan si opp avtalen enten muntlig eller skriftlig.

En oppsigelse fra utleier skal være skriftlig og inneholde følgende:

1. En saklig begrunnelse, se lovens [§ 9-5 andre ledd](#).
2. Opplysning om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt.
3. Opplysning om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven.

En oppsigelse fra utleier som ikke oppfyller disse kravene, er ugyldig.

Oppsigelsesvern

Leierens oppsigelsesvern betyr at oppsigelser som er usaklige eller urimelige, ikke får rettsvirkning. En oppsigelse skal være saklig (lovlig). [Husleieloven § 9-5](#) 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. En oppsigelse kan også være urimelig hvis leietaker 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.

Regler om oppsigelse finner du i [husleieloven kapittel 9](#).

UTKASTELSE

Dersom leieren blir boende til tross for oppsigelse eller heving, må utleier gå til domstolene for å få stadfestet om oppsigelsen/hevingen er gyldig. Får utleieren medhold i domstolen for at oppsigelsen/hevingen 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 selvtekt fra utleiers side er ulovlig og som regel også straffbar. 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.

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.

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

Det fjerde tilfellet er der utleier har hevet leieavtalen pga vesentlig kontraktsbrudd fra utleiers side, og det er åpenbart at utleier kan heve avtalen. Et eksempel på at utleier åpenbart kan heve leieavtalen er når leieren har ramponert boligen og påført utleieren et stort økonomisk tap.

Reglene om dette finner du i [tvangsfullbyrdsloven § 13-2](#).

NYTTIGE LENKER

www.forbrukerradet.no
<http://www.lovdatabasen.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

Forbrukerrådets øvrige kontraktsformularer kan lastes ned fra <http://forbrukerradet.no>
© Forbrukerrådet

