



HUSLEIERETT

JUSSFORMIDLINGEN

ETABLERT 1972



HUSLEIERETT

INNHOOLD

I EN VEILEDNING FOR LEIETAKERE

- Skriftlig kontrakt*
- Ved visning*
- Opprettelse av depositumskonto*
- Fastsettelse av oppsigelsestid*
- Betaling av leie*
- Opptak i husstand*
- Fremleie*

II LEIEFORHOLDET I KONTRAKTSPERIODEN

- Mangler som blir oppdaget eller oppstår i leieperioden*
- Reklamasjon*
- Sanksjoner*
- Vedlikehold av boligen*
- Forandringer i boligen*
- Utleierens adgang til boligen*
- Husleiens størrelse*
- Betaling av leie*

III OPPHØR AV LEIEFORHOLDET

- Oppsigelse*
- Heving*
- Fraflytting*
- Depositum*
- Tvisteløsning*

I HUSLEIERETT

En veiledning for leietakere

Dette er en brosjyre for deg som skal inngå avtale om leie av bolig eller som allerede har inngått en slik leieavtale. Leie av bolig reguleres av husleieloven av 1999. Husleielovens regler kan kun fravikes dersom det er til gunst for leietaker eller annet følger av den enkelte lovbestemmelse. Det vil si at det ikke kan avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstig for leietaker enn det som følger av loven. Brosjyren bygger på husleieloven og er oppdatert frem til juli 2011. Fremstillingen er ikke ment å være uttømmende, men tar utgangspunkt i alminnelige spørsmål som oppstår i leieforhold.

Skriftlig kontrakt

Det er formfrihet ved inngåelse av husleiekontrakt. Avtale om leieforhold *kan* inngås både muntlig og skriftlig, men en muntlig avtale skal settes opp skriftlig dersom en av partene krever det.

Vi anbefaler på det sterkeste at leiekontrakten utformes skriftlig. Avtalen vil regulere partenes rettigheter og plikter, og ved en eventuell senere tvist vil det da være klarere hva som faktisk er avtalt. Når konflikten er et faktum er det vanskelig å bevise hva som er muntlig avtalt.

Man bør sørge for å lese grundig gjennom de enkelte punktene i den skriftlige kontrakten. Dersom noe er uklart bør man undersøke betydningen av dette og be om en nærmere presisering. Spørsmålene man særlig må stille seg er: Hvor lenge binder avtalen, hvordan kan man si opp avtalen og hvor lang oppsigelsestid er det. Ved å være bevisst på hva som blir avtalt vil man kunne unngå å få uheldige overraskelser i ettertid. Enkelte avtaler binder for lang tid, og da kan det bli dyrt om det skulle oppstå problemer eller du plutselig må flytte.

Husk at du kan være bundet av avtalen *før* du signerer kontrakten. For at en avtale skal være inngått kreves det tilbud og aksept. Dersom du skriver i en e-post eller sier i telefonen at du tar boligen, er du bundet av det. Vær derfor forsiktig med hvordan du ordlegger deg i korrespondansen med utleier.

Ved visning

Gå alltid på visning før du avtaler å leie en bolig. Dersom du ikke har anledning til å gå på visning selv bør du få andre til å gå på visningen for deg. I Bergen kan for eksempel Bergensstudenten tilby visningsassistanse til studenter.

Primært går du på visning for å se om dette er et sted du ønsker å bo. Naturlig nok. Sjekk den generelle standarden, om det er fukt, muggsopp eller andre ting det er naturlig å reagere på. Hvordan ser badet og kjøkkenet ut? Dersom det ikke er den kvaliteten du ønsker, så finn et annet sted. Det finnes alltid alternativer.

Dersom du ønsker å leie rom i kollektiv må du avklare hvilket rom som er ditt og hvor mange du deler toalett, dusj, kjøkken og vaskerom med. Sørg for å få en beskrivelse i leiekontrakten av disse forholdene. Slike ting kan skrives inn i avtalen med penn som presiseringer.

Ved visning har leietaker en undersøkelsesplikt. Inngår man en avtale uten å bemerke feil og mangler som man så eller burde sett på visning, anses man i utgangspunktet for å ha akseptert forholdene. Hvor langt denne undersøkelsesplikten går, vil variere i de enkelte tilfeller. Momenter av betydning vil være hvor god tid man har under visningen, om man er en profesjonell part og andre liknende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at undersøkelsesplikten gjelder selv om du ikke går på visning. Dersom rommet ditt for eksempel ikke har dør mot fellesarealet (ja, det har hendt), så er dette et forhold du åpenbart burde sett på visning. Dersom du unnlater å gå på visning, men leier usett, kan du heller ikke påberope deg dette som en mangel.

Opprettelse av depositumskonto

Når man inngår et nytt leieforhold er det vanlig at utleier krever depositum. Depositumet er en sikkerhet for utleier, og skal brukes til å dekke manglende husleie eller der leietaker ødelegger noe i leiligheten. Dersom utleier krever depositum må dette fremgå av avtalen mellom partene. Utleier kan ikke kreve depositum i ettertid.

Depositumet skal betales inn på en egen depositumskonto som sikrer at ingen kan råde over midlene under leieforholdet. Det er lovregulert når utleier kan trekke et beløp fra depositumet, og leietaker sikrer dermed å få tilbake det han har krav på etter loven når leieforholdet avsluttes.

Dette er viktig å gi beskjed om at man ønsker depositumskonto med en gang. Selv om utleier virker hyggelig når avtaleforholdet inngås, er det ingen garanti for at du får depositumet tilbake uten problemer når du flytter. Det er dyrere å opprette depositumskonto enn vanlig konto, men utleier plikter å betale for dette. Ettersom det er utleier som skal dekke kostnadene ved å opprette en depositumskonto, er det mange utleiere som forsøker seg på alternative løsninger. Depositum som er betalt kontant eller på alminnelig konto regnes som irregulært depositum og kan kreves tilbakebetalt med forsinkelsesrenter når som helst.

Depositumsbeløpet kan ikke settes høyere enn summen av seks måneders leie. Leietaker kan kreve opptjente renter utbetalt når leieforholdet avsluttes.

Som alternativ til depositumskonto kan det inngås avtale om garantiordning. Banken utsteder i slike tilfelle et lånebevis til utleier i stedet for at det opprettes depositumskonto. Dersom det må utbetales erstatning til utleier vil dette bli opprettet som et lån for leietaker. Utbetaling i en garantiordning følger forøvrig de samme regler som utbetaling fra en depositumskonto.

Det bemerkes at det er egne regler for studentboliger gjennom student-samskipnadene. Samskipnadene trenger blant annet ikke opprette egen konto for hver leietaker, og leietaker kan heller ikke kreve renter på depositumet.

Utleier har adgang til å kreve forskuddsleie. Dette beløpet kan imidlertid ikke lyde på mer enn én måneds leie. Leietaker slipper da å betale leie for den siste måneden i oppsigelsestiden.

Fastsettelse av oppsigelsestid

En husleieavtale kan inngås for bestemt eller ubestemt tid. Er ikke opphørstidspunktet for leieforholdet fastsatt i leieavtalen, er avtalen tidsubestemt.

En tidsubestemt leieavtale kan sies opp når som helst i løpet av året, med den oppsigelsesfrist som følger av avtalen. Dersom ikke annet er avtalt, vil husleielovens hovedregel komme til anvendelse. Oppsigelsesfristen vil da være tre måneder ved utløp av en kalendermåned. Det betyr at oppsigelsesfristen begynner å løpe fra den 1. i neste måned etter oppsigelsen kom frem til den annen part. Kommer oppsigelsen frem for eksempel 10. mai, går fristen ut den siste dagen i august, og ikke den tiende august.

Ved en tidsbestemt avtale, opphører avtalen uten oppsigelse ved utløp av den avtalte leietid. Det vil stå i avtalen at leieforholdet opphører på en bestemt dato, gjerne uten varsel. Som utgangspunkt er det ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år. Dette medfører at leietaker binder seg svært lenge, dersom det ikke er adgang til å si opp før dette tidspunkt. Dersom man ønsker å flytte eller det skulle oppstå forhold som gjør at man må flytte, vil en slik leiekontrakt kunne gi negative konsekvenser for leietaker.

I 2009 kom det en lovendring som gir leietaker større frihet i tidsbestemte avtaler. I tidsbestemte leieavtaler inngått etter 1. september 2009 må utleier skriftlig opplyse at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtalte leieperioden. Hvis utleieren ikke har gjort dette før eller i forbindelse med inngåelsen av leiekontrakten, kan leieforholdet sies opp etter reglene i husleieloven, altså med tre måneders oppsigelsestid.

En tidsbestemt leieavtale kan unntaksvis avtales for en kortere tidsperiode enn tre år. Leieperioden kan settes til et år hvis utleieobjektet er lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. I særlige tilfeller kan også leieforhold for kortere tidsrom avtales.

Ettersom det er mulig å inngå tidsbestemte leieavtaler uten muligheten til å si opp, er det også lov å inngå tidsbestemte leieavtaler der leietaker kun kan si opp én gang i året. Dette er blitt mer og mer vanlig, særlig der de leier ut hybler og kollektiv til studenter. For eksempel er leietaker bundet for tre år, men kan hvert år si opp innen 1. juni med to måneders oppsigelsestid. Utleier sikrer seg i slike tilfeller leieinntekter også i juni og juli. Slike avtaler er altså lovlige, så vær oppmerksom på det når du inngår avtalen.

Betaling av leie

Leien skal fastsettes til et bestemt beløp. Vær oppmerksom på at det vil variere i hvert enkelt tilfelle hvilke utgiftsposter leien innbefatter. Undersøk om utgifter som strøm og internett inngår i leien, eller om dette er noe du må betale utenom.

Dersom slike utgifter skal betales utenom, må du se om det skal betales til utleier eller om du må inngå disse avtalene med strøm- og internettleverandør selv. Dersom det skal betales til utleier i tillegg til husleien, er det viktig å få avklart hvordan kostnadene skal beregnes og hvordan betaling skal gjennomføres i praksis. Leietaker kan i slike tilfeller kreve at utleier hvert år legger frem regnskap som viser størrelsen på disse kostnadene, og fordelingen av disse mellom eiendommens husrom.

Vær varsom med å opprette strøm- og internettavtaler på vegne av kollektivet. Sørg i så fall for å få tilstrekkelig forskuddsbetaling fra alle som skal dele kostnadene. Dersom noen ikke betaler eller flytter ut, er det du som står ansvarlig for utgiftene. Inkassokrav og betalingsanmerkninger henger ved lenge, og kan senere gjøre at du ikke får lån til bolig eller bil. Sjekk alltid bindingstiden til strøm- og internettleverandører før avtalen inngås.

Leietaker har alltid rett til å betale husleien til en finansinstitusjon i Norge. Det betyr at leietaker kan nekte både å betale husleien i kontanter og å overføre leien til en utenlandsk konto. Det samme gjelder depositum.

Opptak i husstand

Leieren har rett til å ta opp sin ektefelle, sine egne, ektefellens eller samboerens barn, fosterbarn eller foreldre, i husstanden. Opptak av slike personer krever godkjenning fra utleier. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold ved en av disse gir saklig grunn til det, eller husrommet klart er overbefolket.

Fremleie

Fremleie innebærer at man leier ut boligen til en tredjepart. Du er fortsatt ansvarlig leietaker overfor utleier, men du leier denne boretten videre til en tredjepart. Det kan eksempelvis være behov for fremleie

dersom man må flytte til et annet sted i leieperioden, dersom man ikke trives eller dersom man ønsker å fremleie deler av boligen for å dele husleiekostnadene.

For tidsubestemte leieavtaler er utgangspunktet at det ikke er adgang til å fremleie. Det er fordi leietaker heller kan si opp leieavtalen og la en ny person leie direkte fra utleier. Her er det likevel avtalefrihet, slik at noe annet kan fremgå av kontrakten eller med særskilt avtale med utleier.

I to tilfeller kan man ha krav på å få fremleie, selv om det er en tidsubestemt leieavtale. For det første kan man få godkjenning til å fremleie deler av boligen mens du selv skal bo der. Dette kan være der du ønsker å leie ut ett av rommene i leiligheten, eller en sokkelleilighet i huset du leier. For det andre kan man få godkjenning til å fremleie hele boligen ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Ved midlertidig fravær kan boligen fremleies i inntil to år. Man må i begge tilfelle få godkjenning fra utleier, men godkjenning kan bare nektes dersom fremleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet blir klart overbefolket.

For tidsbestemte leieavtaler er utgangspunktet at man kan fremleie boligen for resten av leietiden, men det kreves likevel samtykke fra utleieren. Dersom utleier nekter fremleie uten saklig grunn, har leietaker rett til å si opp leieavtalen med tre måneders varsel. Dersom utleier ikke svarer på skriftlig forespørsel om fremleie ved tidsbestemte avtaler, anses slik godkjenning gitt dersom utleier forholder seg passiv og det har gått en måned fra søknaden ble mottatt.

II LEIEFORHOLDET I KONTRAKTSPERIODEN

Mangler som blir oppdaget eller oppstår i leieperioden

Det er ikke alt som kan oppdages på visning. Når leietaker har flyttet inn, kan det ofte være ting som ikke er slik som opplyst i kontrakt eller fra utleier. Det kan dreie seg om småting som en skjev skapdør, eller det

kan være større ting som vannlekkasje og mugg. Hvorvidt noe utgjør en mangel, bedømmes ut fra hva som er avtalt. Dersom det er avtalt eller det fremgår klart av omstendighetene at boligen ikke er i tipp-topp stand, skal det mer til at noe skal regnes som en mangel.

Som oftest vil det ikke foreligge en konkret avtale om slike forhold. Man må da falle tilbake på mer abstrakte vurderinger, som forutsetninger ved avtaleinngåelsen osv. Et viktig moment i vurderingen vil være hva som burde blitt oppdaget på visning før avtaleinngåelsen. Dersom du for eksempel burde sett at skapdøren er skjev på visning skal det mye til å påberope seg dette etterpå. Det samme gjelder dersom du ikke gikk på visning, men ville oppdaget det dersom du hadde gått på visning. Man får ikke større rettigheter ved å unnlate å gå på visning. Dersom heller ikke disse vurderingene gir svar, må man spørre om boligen er i vanlig god stand. Man må her se på blant annet hvilken pris som betales for boligen i forhold til tilsvarende boenheter i nærheten. Det er et minstevilkår at boligen er lovlig å bo i.

Boligen skal være i tråd med kontrakten gjennom hele leieperioden. Dette betyr at dersom noe blir ødelagt i leiligheten, og dette ikke skyldes leietakeren, kan dette utgjøre en mangel dersom det ikke blir rettet. Dersom det dreier seg om skade som må utbedres uten opphold, for eksempel en vannlekkasje, plikter leietaker straks å melde i fra til utleier. Leietaker har plikt til å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleieren. Ser du en vannlekkasje har du for eksempel plikt til selv å tilkalle en rørlegger dersom utleieren er bortreist.

Reklamasjon

Når feil oppstår eller oppdages er det viktig å være oppmerksom på at man som leietaker har plikt til å reklamere innen rimelig tid etter at man oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Hva som er rimelig tid er ikke mulig å svare generelt på. Dette må avgjøres i hvert enkelt tilfelle. Momenter i denne vurderingen kan være mangelens grovhet, om utleier bevisst har tilbakeholdt opplysninger om mangelen og andre forhold. Man bør uansett kontakte utleier så fort som overhode mulig. Dersom man ikke gjør det, risikerer man faktisk å tape kravet sitt selv om mangelen i seg selv er åpenbar.

Merk at reklamasjonsfristen begynner å løpe fra det tidspunkt mangelen burde vært oppdaget. Hvis man får indikasjoner på at noe er galt skal man undersøke om noe faktisk er galt. Dersom man velger å overse signalene, løper reklamasjonsfristen likevel fra da leietaker burde oppdaget mangelen.

Det er ingen formkrav til reklamasjonen, men den bør av bevis hensyn sendes skriftlig. Det må i reklamasjonen spesifiseres hvilket forhold man mener utgjør en mangel.

Sanksjoner

Dersom det foreligger en mangel kan leietaker kreve at mangelen blir rettet, holde tilbake husleie, kreve prisavslag eller kreve erstatning for eventuelt økonomisk tap. Slik erstatning kan ikke kreves dersom utleier godtgjør at forsinkelsen eller mangelen lå utenfor utleiers kontroll.

Dersom mangelen etter en samlet vurdering anses som vesentlig, kan leietaker heve avtalen. For at man skal kunne heve må det foreligge et vesentlig mislighold fra utleier. Dette beror alltid på en konkret vurdering av hvert enkelt tilfelle, og det kreves mislighold av et større omfang. Utleier vil kunne unngå heving dersom mangelen eller forsinkelsen kan avhjelpes gjennom avslag i leie eller erstatning.

Hvis avtalen heves, opphører avtalen å gjelde. Leietaker kan og må flytte ut uten hensyn til det som er avtalt oppsigelsesfrister.

Dersom leietaker holder tilbake husleien er det viktig å ikke holde tilbake mer enn det som er nødvendig for å sikre at mangelen blir dekket. Skulle det vise seg at det likevel ikke foreligger en mangel, selv om leietaker hadde gode grunner til å tro det, kan utleier holde leietaker ansvarlig for misligholdt betaling av husleien. Det kan derfor være lurt for leietakeren å deponere det beløpet man mener å ha krav på å holde tilbake i en bank, frem til man har fått avgjort saken og kommet til enighet.

Vedlikehold av boligen

Utleieren plikter etter husleieloven å holde boligen i den stand man har krav på etter avtalen og husleieloven. Foruten å rette mangler som måtte oppstå, har utleier også plikt til å sørge for at mangler ikke oppstår. Dette kan være maling innvendig og utvendig, utskifting av slitte bygningsdeler

eller takdekking. Dette bør skje uten for store ulemper for leietakeren. Leietaker har også en plikt til å vedlikeholde mindre ting i boligen. Etter loven er det leietakers ansvar å vedlikeholde for eksempel dørlåser, elektriske kontakter og brytere og inventar og utstyr i boligen. Dette betyr at leietaker må vedlikeholde for eksempel TV-apparat og vaskemaskin i leiligheten. Kostnader tilknyttet vedlikehold av det ovennevnte er det i utgangspunktet leietaker som må dekke. Det må imidlertid avgrenses mot kostnader tilknyttet vedlikehold som minner om utskiftning. Dette innebærer at dersom sentrale eller dyre deler må skiftes ut, vil dette kunne være utleiers ansvar å bekoste.

Forandringer i boligen

Når man leier en bolig er utleier i utgangspunktet fratatt rådigheten over leieobjektet. Dette betyr at utleier i utgangspunktet ikke kan gjøre forandringer i boligen uten leietakers samtykke, med mindre det dreier seg om pliktig vedlikehold.

Etter husleieloven gis utleier imidlertid en viss rett til å foreta forandringer i boligen. Forutsetningene er at selve arbeidet med forandringene ikke medfører nevneverdig ulempe for leietaker, for eksempel mye bråk og støv, og at forandringen ikke reduserer boligens verdi for leietakeren. Om verdien reduseres må bedømmes ut fra hva som er avtalt. Dersom forandringen for eksempel medfører at arealet i boligen blir mindre enn det opprinnelige, kan man i utgangspunktet motsette seg dette.

Selv om huseieren er fratatt rådigheten over boligen, betyr ikke det at leietaker får en tilsvarende rådighet. Som leier kan en i utgangspunktet selv ikke pusse opp eller male boligen uten utleierens samtykke. Hvis leietaker gjør det, kan utleieren blant annet kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av de forandringer som er gjort.

Utleierens adgang til boligen

Som nevnt har utleieren gitt fra seg rådigheten over boligen. Utleieren kan derfor ikke uten leietakers samtykke låse seg inn i leiligheten, enten man er der eller ikke. Utleieren har likevel rett til å komme inn i boligen for å utføre nødvendig tilsyn, eller til å foreta pliktig vedlikehold eller lovlige forandringer. Forutsetningen er at leietaker har fått melding i rimelig tid før utleieren ønsker adgang til boligen.

I tiden før fraflytting plikter leietakeren i rimelig utstrekning å stille husrommet tilgjengelig for visning.

Husleiens størrelse

Utgangspunktet for husleiens størrelse, er den prisen som er avtalt. Leien kan ikke ensidig økes av utleieren, heller ikke under henvisning til at strømprisene er gått opp, dersom det er avtalt at husleien også dekker utgifter til strøm.

Uten oppsigelse av kontrakten, kan husleiens størrelse bare endres i samsvar med konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Hva som er konsumprisindeksen i en gitt periode kan finnes på Statistisk Sentralbyrås nettsider, www.ssb.no. En slik endring kan tidligst utføres ett år etter siste leiefastsetting, og leietaker må ha fått skriftlig varsel én måned på forhånd.

Når leieforholdet har vart i minst to og et halvt år, kan både utleier og leietaker kreve at leien blir satt til gjengs leie, som er gjennomsnittet av leien i alle løpende leieforhold av lignende husrom på lignende vilkår i området. Endringen kan tidligst settes i verk seks måneder etter at slikt krav er satt frem.

III OPPHØR AV LEIEFORHOLDET

Det er også visse regler man skal følge ved leieforholdets avslutning. Andre vilkår kan avtales, men på samme måte som resten av husleieloven kan det ikke gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstig for leieren enn det som følger av loven. Nedenfor gjennomgås hovedreglene for vanlige boliger. Det gjelder imidlertid egne regler i noen særlige boforhold. Disse vil ikke bli gjennomgått her.

Oppsigelse

En tidsbestemt avtale kan sies opp av både utleier og leietaker. Utleier kan imidlertid bare si opp avtalen dersom utleier eller hans husstand trenger boligen selv, boligen skal ombygges, leietaker har misligholdt avtalen, eller det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

For tidsbestemte husleieavtaler som er inngått etter 01.09.09 er det et krav at huseier skriftlig må opplyse om at avtalen ikke kan sies opp i avtaleperioden dersom dette skal være bindende. Leietaker kan følgelig si opp den tidsbestemte avtalen med normal oppsigelsestid på tre måneder dersom utleier har forsømt sin opplysningsplikt. Man kan i tillegg avtale at en tidsbestemt avtale skal kunne sies opp i leietiden etter samme regler som for tidsubestemte avtaler. Det er ikke uvanlig med kontrakter som er bindende for tre år, men der leietaker kan si opp én gang i året – for eksempel 1. juni – med to måneders oppsigelsestid. Dette er særlig vanlig der man leier ut til studenter. Ettersom det er lov å inngå bindende avtaler på tre år uten mulighet for oppsigelse, vil også slike avtaler være lov. Dette fordi det uansett er til gunst for leietaker å ha anledning til å si opp i løpet perioden.

Oppsigelsesfristen er i utgangspunktet tre måneder, men det kan fravikes i avtale.

Oppsigelse fra utleieren må oppfylle visse formkrav. Oppsigelsen skal være skriftlig, den skal begrunnes, og skal også opplyse om at leietaker kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leietaker ikke protesterer innen fristen, taper man sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse. Dersom formkravene ikke er oppfylt, vil oppsigelsen være ugyldig. Dersom leietaker har flyttet, på tross av at oppsigelsen er ugyldig, anses den som godtatt.

Dersom leietaker ikke protesterer i henhold til fristen kan man ikke påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven. Har man protestert, faller oppsigelsen bort om ikke utleieren har reist søksmål mot leietaker innen tre måneder etter at fristen løp ut.

Leietaker kan si opp avtalen uten å angi en bestemt grunn, med mindre annet følger av avtalen. Det stilles ingen formkrav til oppsigelsen. Oppsigelsen kan altså være muntlig. Vi anbefaler likevel at man gjør dette skriftlig, og beholder en kopi, slik at man kan dokumentere oppsigelsen ved en eventuell konflikt.

Heving

Utleieren kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leietakers side. I de fleste tilfeller kreves det skriftlig advarsel fra utleieren før avtalen kan heves. En erklæring om at utleieren hever leieavtalen skal være skriftlig. Den kan pålegge leietaker å flytte straks og levere boligen tilbake. I erklæringen skal grunnen til at leieavtalen blir hevet oppgis. Blir leieavtalen hevet, kan utleieren også kreve erstatning for utlegg, tapt leie og lignende etter nærmere regler.

Også leietaker kan heve leieavtalen dersom forsinkelse eller mangel medfører vesentlig mislighold. Forsinkelse vil si at boligen ikke stilles til din disposisjon til riktig tid. Man kan ikke heve leieavtalen på grunn av forsinkelse etter at boligen er overtatt eller på grunn av mangler når disse er rettet etter de regler som gjelder for retting.

Fraflytting

Når boligen skal fraflyttes plikter leietaker i tiden før fraflytting i rimelig utstrekning å gi leiesøkende adgang for å se på boligen.

Den dagen leieforholdet opphører, skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleierens disposisjon. Er ikke annet avtalt, regnes tilbakelevering for skjedd når utleieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Forlater leietakeren boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleieren igjen straks disponere over det.

Er ikke annet avtalt, skal boligen med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminneligslitasje og elde, og eventuelle mangler som utleieren selv plikter å utbedre. Her er det meget viktig at leietaker og utleier sammen går igjennom boligen, og blir enige om hva som eventuelt ikke er godt nok. Denne gjennomgangen bør dokumenteres skriftlig. Stilles ikke boligen til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet er opphørt, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leietakers bruk opphører. Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, eller som beskrevet ovenfor, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet må være framsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Utleier kan kreve erstatning for annet tap

som følge av leietakers mislighold, men med unntak for indirekte tap. Utleier kan i alle tilfelle kreve erstatning dersom misligholdet eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra leietakers side.

Finnes det i boligen etterlatt løsøre som må antas å tilhøre leietaker eller andre i dennes husstand, kan utleier for leietakers regning ta hånd om dette. Skrot kan likevel kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier kan selge løsøret for leietakers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leietaker venter urimelig lenge med å betale kostnadene, eller med å overta løsøret.

Har leietaker med utleierens samtykke gjort vesentlige forbedringer i boligen, kan man kreve vederlag for den fordel utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Depositum

Banken kan utbetale et beløp til utleier fra depositumskontoen for skyldig leie dersom det er avtalt at leien skal godskrives en annen konto i samme bank, og utleier har dokumentert tidspunktet for når betalingsplikten inntreder og opphører. Dette gjelder kun mislighold av skyldig leie.

Både leietaker og utleier kan kreve depositumet utbetalt fra banken dersom man har samtykke fra den andre part, eller en rettsavgjørelse med virkning som rettskraftig dom. Et samtykke må være skriftlig. Krever leietaker utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken varsle utleieren skriftlig om kravet. Der skal de opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leietaker hvis utleier ikke innen én måned etter at varselet ble mottatt, fremmer krav som nevnt ovenfor om skyldig leie, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke banken slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leietaker ikke har trukket kravet tilbake, skal banken utbetale beløpet med frigjørende virkning for banken.

Twisteløsning

Dersom det oppstår tvist mellom utleier og leietaker, og partene ikke blir enige, kan saken tas inn for Husleietvistutvalget eller Forlikrådet dersom man ønsker en løsning på tvisten. Husleietvistutvalget er en førsteinstans som er sidestilt med Forlikrådet. Forlikrådet kan ikke

behandle saker som kan avgjøres av Husleietvistutvalget. Der hvor det finnes et husleietvistutvalg som kan behandle saken, må Forlikrådet med andre ord avvise saken hvis klagen feilsendes dit. Finnes det ikke et husleietvistutvalg som kan behandle saken, er Forlikrådet rett instans. Per oktober 2012 finnes det husleietvistutvalg i Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag.

www.jussformidlingen.no

Denne brosjyren er utgitt av Jussformidlingen.
Jussformidlingen er drevet av jusstudenter ved
Det Juridiske Fakultet i Bergen.

Jussformidlingen yter gratis rettshjelp.
For mer informasjon, ta kontakt med oss.

Telefon: 55 58 96 00

Sydneshaugen 10
5007 Bergen

