

INFORMASJON OM REGLER I HUSLEIEFORHOLD

UTKASTELSE OG SÆRLIG TVANGSGRUNNLAG

Leieren godtar at utkastning (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jf. samme lovs § 13-2, 3. ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkastning vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastning kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf § 13-2, 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdsesloven.

PARTENES PLIKTER VED OVERTAKELSEN

Utleier skal til avtalt tid stille boligen/leiligheten til leierens rådighet i ryddet og rengjort stand. Nøkler skal overleveres og måleravlesning foretas. For øvrig gjelder husleieloven § 2-2 til 2-5. Leieren må sammen med utleier gå gjennom rom og inventar og påpeke feil eller mangler innen 14 dager. Unnlater leieren å reklamere, regnes feilene som godtatt av leier, med mindre det dreier seg om mangler som ikke kunne vært oppdaget ved overtakelsen.

PARTENES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Utleier skal holde utleid husrom og eiendommen ellers i den stand leieren har krav på etter avtalen og husleieloven kap. 2. Vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. ledninger og innretninger for avløp og forsyning av vann, gass, varme og elektrisk strøm. Må gjenstander som tilhører utleier skiftes ut, påhviler dette utleieren. Tilfeldig skade, for eksempel etter innbrudd, er ikke å anse som vedlikehold og må bekostes av utleier. Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leieren er også ansvarlig for uaktsom eller forsettlig skade som påføres husrommet av leieren selv eller andre som leieren har gitt adgang til rommet. NB Leier må straks melde fra til utleier om skade som må repareres og som ligger utenfor egen vedlikeholdsplikt. Leier må også ha utleiers samtykke for å foreta vesentlige forandringer i husrommet. Eventuelt vederlag for forbedringer må avtales på forhånd.

OPPTAK I HUSSTAND OG FRAMLEIE

For opptak av husstandsmedlemmer og framleie gjelder reglene i husleieloven kap. 7. Ved midlertidig utleie av utleiers egen bolig gjelder husleieloven § 11-4, se også informasjon på side 7. Forhåndssamtykke til og eventuelle vilkår for opptak av husstandsmedlemmer og framleie påføres under punkt 17 for særskilt avtale.

TILBAKELEVERING AV HUSROMMET

Når leieforholdet er slutt, skal leieren stille husrommet til utleiers disposisjon. Husrommet skal være i samme stand som ved innflytting, bortsett fra forringelse som skyldes alminnelig slitasje og elde, og mangler som det påhviler utleier å utbedre. Leietaker skal levere tilbake nøkler. Måleravlesning foretas på utflyttingsdato og meldes leverandør. Forlater leieren husrommet på en slik måte at leieforholdet klart må anses som oppgitt, kan utleieren straks disponere over det. Har leieren med utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer, kan leieren kreve vederlag for den fordel utleieren har oppnådd. Vederlagets størrelse bør avtales før forbedringene foretas. Tvist om vederlagets størrelse kan kreves avgjort av en takstnemnd, jfr. husleieloven § 12-2.

VERNETING OG LOVVALG

Partene godtar at eiendommens stedlige verneting, dvs den rettskrets hvor rettsaken må reises, legges til grunn i alle tvister om leieforholdet. Det betyr at saken skal bringes inn for forliksrådet i den kommune der boligen er, eller ved et lokalt husleietvistutvalg. Det kan ikke gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leietaker enn det loven bestemmer.

AVTALT VEDERLAG

Det kan ikke avtales leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis kan oppnås for liknende husrom og på tilsvarende avtalevilkår. Det er ikke adgang til å avtale at leieren skal betale for andre utgifter i tillegg til leiesummen enn forbruk av strøm og varme. Er det avtalt at det skal betales ekstra for elektrisitet eller brensel, kan leieren kreve at det hvert år legges fram regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordeling av disse. Det samme gjelder utleierens utgifter til vann og avløp når disse utgiftene skal betales etter målt forbruk.

FORANDRING AV HUSROMMET

Leieren må finne seg i at utleier foretar forandringer dersom arbeid kan utføres uten nevneverdige ulemper og endringer ikke reduserer husrommets verdi. Andre forandringer kan bare utføres med leiers samtykke. Leier kan ikke uten utleiers samtykke foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen ellers. For øvrig gjelder husleieloven § 5-4.

SKADE PÅ HUSROMMET

Oppdager leieren skader som må utbedres uten opphold, plikter leieren straks å sende melding om det til utleieren. Leieren plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleieren. Er ikke leieren ansvarlig for skaden, kan leieren kreve erstattet

sine forsvarlige utgifter og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

UTLEIERS ADGANG TIL HUSROMMET ELLER EIENDOMMEN

Leier plikter i nødvendig utstrekning å gi utleier eller dennes representant adgang til rommet for tilsyn. Det samme gjelder ved gjennomføring av vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeid for å hindre skade på rommet eller eiendommen.

DYREHOLD

Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommen, kan leieren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller andre brukere av eiendommen.

OPPSIGELSE

Tidsubestemt leieavtale

Partene kan si opp leieavtalen med avtalt eller lovbestemt oppsigelsesfrist. Den lovbestemte fristen er 3 måneder og opphører alltid ved utløpet av kalendermåneden. Det betyr i praksis at oppsigelsestiden vil være mellom 3 og 4 måneder avhengig av når i måneden det sies opp. Ved leie av enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig, er lovens regel 1 måneds oppsigelse. Denne fristen løper fra dato til dato.

Krav til leierens oppsigelse:

Leieren har en ubetinget oppsigelsesrett dersom ikke annet er avtalt. Det er ingen formkrav til oppsigelsen. Det anbefales likevel at oppsigelsen er skriftlig av hensyn til sikring og bevis.

Krav til utleierens oppsigelse:

Utleiers oppsigelse må være skriftlig og begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen må dessuten opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, tapes retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse (utkastelse) tvangsloven § 13-2,3.ledd bokstav c.

Reglene om formkrav for utleier gjelder ikke ved oppsigelse av tidsubestemt leieavtale om enkeltrom med adgang til annens bolig.

I tillegg til formkravene gjelder at utleieren bare kan si opp tidsubestemt avtale dersom en av følgende situasjoner foreligger:

- a. boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden
- b. riving eller ombygging av eiendommen gjør at boligen må fravikes
- c. leieren har misligholdt leieavtalen, eller
- d. det foreligger annen saklig grunn til å si opp leieavtalen

Unntak: Tidsubestemt avtale om enkeltrom med adgang til annens bolig kan sies opp av utleier uten hinder av bestemmelsen i a) & d) over. Der det er inngått avtale om leie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som skal tas i bruk igjen etter midlertidig fravær på inntil 5 år, gjelder ikke lovens vanlige oppsigelsesregler (bortsett fra § 9-10 om boets oppsigelsesadgang ved leierens død). I disse tilfellene kan utleier si opp avtalen uten begrunnelse, og leieren kan ikke protestere mot oppsigelsen. Dersom utleieren ikke har sagt opp leieren før avtalen har vart i 5 år, gjelder lovens regler fullt ut.

Tidsbestemte leieavtaler

Tidsbestemt leieavtale opphører uten oppsigelse ved den avtalte leieperiodens slutt. Dersom leieren ikke flytter på den avtalte tiden, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende en skriftlig flytteoppfordring til leieren. Hvis ikke, går leierforholdet over til å bli tidsubestemt og med lovens 3 måneders oppsigelsesfrist. Ved tidsbestemt avtale kan partene ikke si opp i leieperioden med mindre det er avtalt særskilt.

Fellesregel om tilsidesettelse av en oppsigelse

Leieren kan innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt, protestere skriftlig til utleieren. Ved skriftlig protest innen fristen, faller oppsigelsen bort med mindre utleieren reiser søksmål mot leieren innen tre måneder etter leierens frist utløp. For øvrige gjelder husleieloven § 9-8.