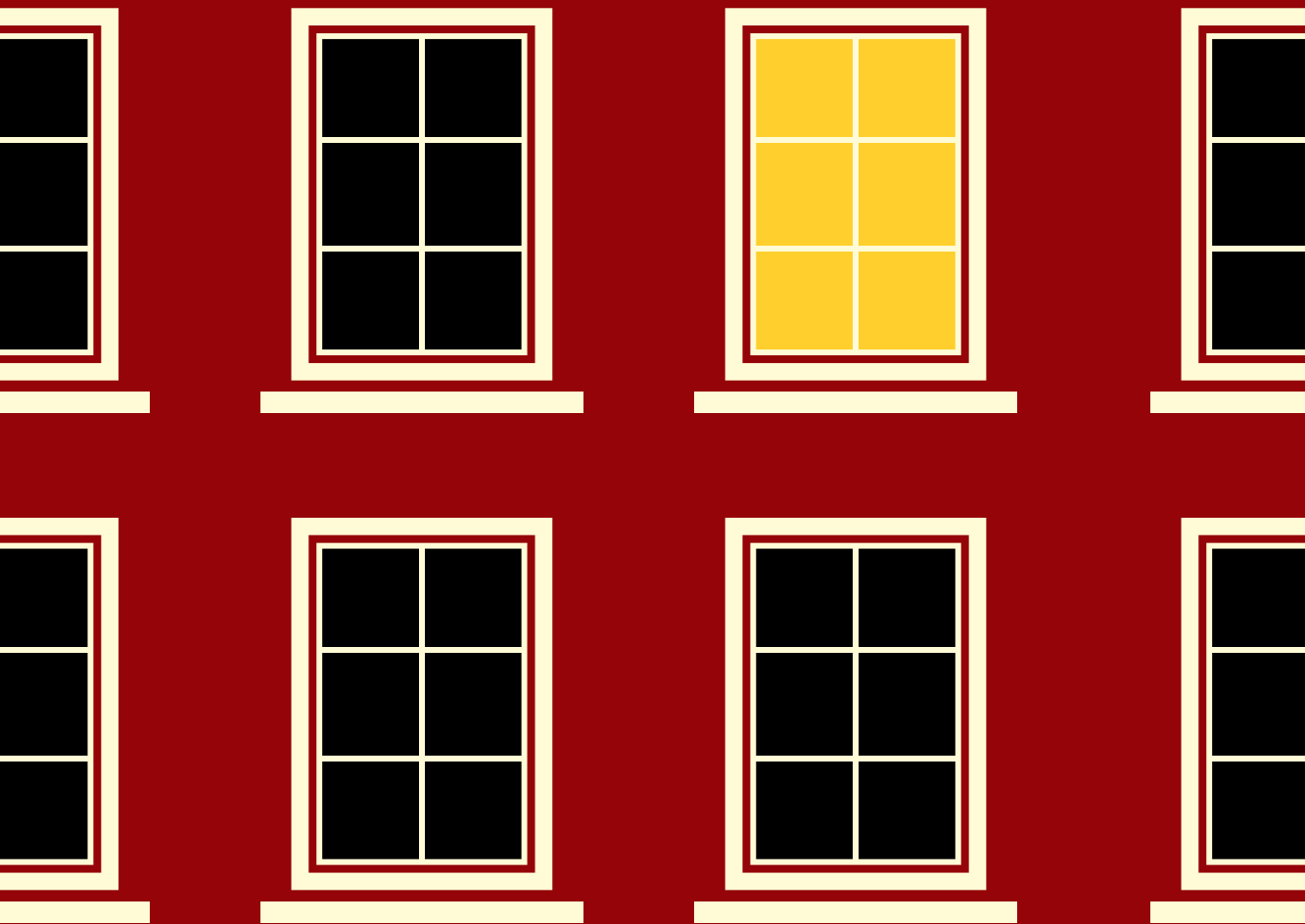




Sverre Bragdø-Ellenes og Line A. Parelius

# HUSLEIEAVTALER

3. utgave



FAGBOKFORLAGET

Sverre Bragdø-Ellenes og Line A. Parelius

# H U S L E I E A V T A L E R

3. utgave



FAGBOKFORLAGET

# FORORD

Vi har gleden av å presentere tredje utgave av *Husleieavtaler*. Siden forrige utgave har det skjedd noen endringer i loven, ikke minst er Husleietvistutvalget blitt landsdekkende og forskriften er endret. Det har også skjedd andre endringer siden den gang. Det var derfor på tide å revidere boken på ny.

Noen kapitler er også blitt bygd ut, og referanser til rettsavgjørelser er utvidet.

Bokens siktemål er fremdeles å være en alminnelig fremstilling av norsk husleierett, men den inneholder også stoff fra tilgrensende rettsfelt, blant annet leieavtalers stilling i konkurs, inndrivelse av pengekrav med utspring i leieavtalen, og tvangsfravikelse. Boken kan brukes som lærebok i husleierett, men vil også være av interesse for praktikere.

Vi takker redaktør Marius Gulbranson Nordby i Fagbokforlaget for effektivt og godt samarbeid.

Oslo, november 2022

*Line A. Parelius*      *Sverre Bragdø-Ellenes*

# INNHOLDSOVERSIKT

1	Innledning .....	23
2	Forbud mot diskriminering .....	41
3	Avtaleinngåelse, tolkning og ugyldighet.....	45
4	Husleien.....	59
5	Sikkerhetsstillelse .....	93
6	Leietid.....	103
7	Overlevering og krav til husrommet .....	117
8	Partenes rettigheter og plikter i leietiden.....	145
9	Husstandsutvidelse og fremleie .....	179
10	Personskifte .....	197
11	Ordinære opphørsmåter .....	213
12	Ekstraordinære opphørsmåter .....	241
13	Partenes rettigheter og plikter ved tilbakelevering av husrommet .....	253
14	Partenes stilling ved konkurs .....	279
15	Særbestemmelser for visse boligleieforhold .....	285
16	Prosessuelle spørsmål .....	303
	Vedlegg 1: Lovspeil.....	341
	Vedlegg 2: Eksempel på oppsigelse (§ 9-7) .....	345
	Vedlegg 3: Eksempel på hevingserklæring (§ 9-9 andre ledd).....	347

Vedlegg 4: Eksempel på flytteoppfordring (§ 92 tredje ledd) .....	349
Vedlegg 5: Eksempel på brev om leiejustering (§ 4-2) .....	351
Vedlegg 6: Eksempel på brev om leiejustering (§ 4-3) .....	352
Vedlegg 7: Eksempel på påkrav .....	353
Vedlegg 8: Eksempel på varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 .....	354
Vedlegg 9: Eksempel på protest på oppsigelse .....	355
Vedlegg 10: Eksempel på forliksklage i husleiesak .....	356
Litteratur .....	359
Domsregister .....	361
Lovregister .....	363
Stikkord .....	366

# INNHOLD

<b>Kapittel 1</b>	
<b>Innledning</b>	23
1.1 Introduksjon	23
1.1.1 Husleielovens virkeområde	24
1.1.2 Avgrensninger	26
1.2 Forskjellige former for leieavtaler	28
1.2.1 Innledning	28
1.2.2 Sondringen mellom leie av bolig og lokale	28
1.2.2.1 Betydning: Adgangen til å avtale seg bort fra husleieloven	28
1.2.2.2 Nærmere om grensen mellom bolig og lokale	30
1.2.3 Sondringen mellom tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler	32
1.3 Sending av meldinger, fristberegning og personskader	33
1.3.1 Generelt	33
1.3.2 Risiko for sending av meldinger	33
1.3.3 Beregning av frister	34
1.3.4 Erstatningsansvar for personskader	35
1.4 Leieavtalens parter og andre aktører	35
1.5 Rettskildematerialet	36
1.5.1 Generelt	36
1.5.2 Lover og forarbeider	36
1.5.3 Nærmere om lovens virke i tid og rom	37
1.5.4 Leieavtalene	38
1.5.5 Rettspraksis	39
1.5.6 Rettsoppfatninger	39
1.5.7 Lovformål og reelle hensyn	40

**Kapittel 2**

<b>Forbud mot diskriminering</b> .....	41
2.1 Innledning .....	41
2.2 Forbud mot diskriminering .....	42
2.2.1 Virkeområde .....	42
2.2.2 Omvendt bevisbyrde .....	43
2.2.3 Oppreisning og erstatning .....	43

**Kapittel 3**

<b>Avtaleinngåelse, tolkning og ugyldighet</b> .....	45
3.1 Generelt om avtaleinngåelse .....	45
3.1.1 Generelt .....	45
3.1.2 Særlig om intensjonsavtaler .....	47
3.2 Senere endringer .....	48
3.3 Tolkning av leieavtaler .....	50
3.4 Grenser for avtalefriheten .....	51
3.4.1 Innledning .....	51
3.4.2 Ugyldighet som følge av tilblivelsesmangler ved leieavtalen .....	52
3.4.2.1 Avtalekompetanse på vegne av juridiske personer og andre sammenslutninger .....	52
3.4.2.2 Falsk, forfalskning og tvang .....	52
3.4.2.3 Umyndighet .....	53
3.4.2.4 Sinnssykdom, mentale forstyrrelser og høygradig psykisk utviklingshemming .....	55
3.4.2.5 Ugyldighet etter avtaleloven § 33 .....	55
3.4.2.6 Ugyldighet etter avtaleloven § 36 .....	56

**Kapittel 4**

<b>Husleien</b> .....	59
4.1 Oversikt .....	59
4.1.1 Noen hensyn .....	59
4.1.2 Oversikt over leieprisspørsmålene .....	60
4.2 Leiens størrelse .....	60
4.2.1 Fastsettelse av leien .....	60
4.2.2 Forbud mot urimelig leie .....	61
4.2.2.1 Generelt .....	61
4.2.2.2 Hva anses som avtalt leie? .....	61
4.2.2.3 Hva er markedsleie? .....	62
4.2.2.4 Avtalt leie er urimelig i forhold til markedsleie .....	63
4.2.2.5 Sanksjoner .....	64

4.2.3	Leien skal fastsettes til et bestemt beløp.....	65
4.2.3.1	Leiens størrelse er ikke avtalefestet .....	66
4.2.3.2	Annet vederlag enn selve leien .....	66
4.2.4	Betaling for elektrisitet, brensel, vann og avløp.....	67
4.2.5	Forbud mot å avtale andre pengeytelser i boligleieforhold .....	70
4.2.5.1	Forbudet mot å avtale andre eller større pengebeløp .....	70
4.2.5.2	Avtaler i strid med § 3-7 første ledd.....	71
4.3	Forfall og oppgjørsmåte .....	72
4.3.1	Forfallstid og leieforskudd .....	72
4.3.2	Oppgjørsmåte .....	73
4.3.2.1	Generelt.....	73
4.3.2.2	Betalingstidspunkt når leier betaler gjennom bank.....	74
4.4	Endring av leien i leietiden .....	74
4.4.1	Innledning .....	74
4.4.2	Konsumprisregulering .....	75
4.4.3	Tilpassing til gjengs leie .....	76
4.4.3.1	Behov for regulering ut over konsumprisindeksen? .....	76
4.4.3.2	Vilkårene for regulering til gjengs leie.....	76
4.4.3.3	Hva er «gjengs leie»?.....	77
4.4.3.4	Fradrag for verdien av leiers forbedringer og innsats.....	79
4.4.3.5	Prosessuelt .....	80
4.4.4	Modifikasjoner av bestemmelsene om leieprisvern.....	80
4.4.5	Særlig om regulering av vederlag i form av annet enn penger .....	81
4.4.6	Adgangen til å avtalefeste annen regulering enn etter §§ 4-2 og 4-3 .....	81
4.4.6.1	Næringsleieforhold.....	81
4.4.6.2	Boligleieforhold .....	81
4.4.7	Adgangen til å endre leien ved ny avtale.....	83
4.4.8	Adgangen til å endre leien ved betinget oppsigelse .....	83
4.4.9	Mulighet til å endre leien etter pristiltaksloven § 2 og avtaleloven § 36 ....	84
4.4.10	Forskrifter om prisregulering og gjengs leie .....	86
4.5	Deponering av omtvistet leie.....	86
4.6	Mislighold av husleiebetalingen.....	88
4.6.1	Generelt .....	88
4.6.2	Utleiers sanksjoner ved mislighold av leiebetalingen.....	88
4.6.2.1	Oppfyllelse .....	88
4.6.2.2	Tilbakeholdelse av egen ytelse.....	88
4.6.2.3	Oppsigelse, heving og tvangsfravikelse .....	89
4.6.2.4	Forsinkelsesrenter .....	89
4.6.2.5	Erstatning.....	89
4.6.3	Særlig om antesipert betalingsmislighold .....	91



**Kapittel 5**

<b>Sikkerhetsstillelse</b> .....	93
5.1 Generelt om behov for og bestemmelser om sikkerhet .....	93
5.2 Depositum .....	94
5.2.1 Hva er et depositum? .....	94
5.2.2 Etablering av depositum i boligleieforhold .....	95
5.2.3 Partenes rådighet over depositumkontoen i boligleieforhold .....	96
5.2.4 Særlig om depositum i næringsleieforhold .....	98
5.3 Garanti .....	99
5.3.1 Boligleieforhold .....	99
5.3.2 Næringsleieforhold .....	100
5.4 Forbud mot å kreve annen sikkerhet ved boligleie – irregulært depositum .....	101
5.5 Leiers mislighold av sikkerhetsstillelsen .....	102

**Kapittel 6**

<b>Leietid</b> .....	103
6.1 Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler .....	103
6.2 Når anses en leieavtale som tidsbestemt? .....	105
6.3 Grensene for bruk av tidsbestemte leieavtaler .....	106
6.3.1 Boligleieforhold .....	106
6.3.1.1 Minst tre års leietid i boligleieforhold .....	106
6.3.1.2 Lofts- og sokkelbolig i enebolig eller tomannsbolig .....	107
6.3.1.3 Saklig grunn for kortere tidsavgrensning .....	109
6.3.1.4 Forlengelse av tidsbestemte kontrakter .....	112
6.3.2 Grenser for tidsbestemte leieavtaler for lokaler? .....	112
6.4 Konsekvenser av brudd på husleieloven § 9-3 .....	112
6.5 Konsekvensene av gyldig tidsbestemt avtale .....	113
6.5.1 Opphør .....	113
6.5.2 Når leier ikke tilbakeleverer husrommet ved avtalens utløp .....	113
6.5.2.1 Flytteoppfordring for å unngå at leieforholdet blir tidsubestemt .....	113
6.5.2.2 Mislighold og misligholdsbeføyelser .....	114
6.5.3 Når leier går fra avtalen før kontrakten har løpt ut .....	115

**Kapittel 7**

<b>Overlevering og krav til husrommet</b> .....	117
7.1 Innledning .....	117
7.2 Overlevering .....	117
7.2.1 Når skal overlevering skje? .....	117
7.2.2 Når regnes overlevering for skjedd? .....	118

7.3	Krav til husrommet.....	119
7.3.1	Tidspunkt for bedømmelsen av husrommets tilstand .....	119
7.3.2	Avtalefestede krav til husrommets tilstand.....	119
7.3.3	Lovbestemte krav om husroms tilstand .....	120
7.3.4	Rettsmangler og rådighetsinnskrenkninger .....	122
7.3.5	Forhold leier kjente, måtte eller burde kjenne til.....	123
7.3.5.1	Forhold leier kjente eller måtte kjenne til.....	123
7.3.5.2	Forhold leier burde kjenne til – forundersøkelse.....	123
7.3.6	Ansvarsfraskrivelser og opplysningsplikt.....	124
7.3.6.1	Spesielle og generelle ansvarsfraskrivelser vedrørende husrommets tilstand .....	124
7.3.6.2	Mangel som følge av uriktige opplysninger om husrommet....	125
7.3.6.3	Manglende opplysninger om husrommet .....	127
7.3.6.4	Husrommet er i vesentlig dårligere stand enn leier hadde grunn til å regne med .....	128
7.4	Misligholdsbeføyelser ved mangler og forsinkelse.....	129
7.4.1	Reklamasjon.....	129
7.4.1.1	Generelt om reklamasjon .....	129
7.4.1.2	Reklamasjon ved krav som følge av mangel .....	130
7.4.1.3	Reklamasjon ved krav som følge av forsinkelse .....	131
7.4.2	Leiers rett til å fastholde avtalen – naturaloppfyllelse .....	131
7.4.2.1	Forsinkelse.....	131
7.4.2.2	Mangel .....	133
7.4.2.2.1	Leiers rett til å kreve retting .....	133
7.4.2.2.2	Utleiers rett til å kreve retting.....	134
7.4.2.2.3	Retting må skje innen rimelig tid .....	134
7.4.2.2.4	Leiers utbedringsrett og rett til erstatning for rettingskostnader.....	135
7.4.3	Avslag i leie .....	136
7.4.4	Heving.....	137
7.4.5	Erstatning.....	138
7.4.5.1	Generelt.....	138
7.4.5.2	Vilkår for erstatning.....	139
7.4.5.2.1	Kontrollansvar .....	139
7.4.5.2.2	Skyldansvar .....	140
7.4.5.2.3	Tilsikringsansvar .....	141
7.4.5.3	Erstatningsansvarets omfang .....	141
7.4.6	Rett til å holde tilbake leie .....	143

**Kapittel 8**

<b>Partenes rettigheter og plikter i leietiden</b> .....	145
8.1 Oversikt .....	145
8.2 Plikt til å stille husrommet til leiers disposisjon .....	145
8.2.1 Utleiers plikt til å stille husrommet til leiers disposisjon i samsvar med leieavtalen .....	145
8.2.2 Utleiers plikt til å opprettholde ro og orden i eiendommen .....	147
8.3 Leiers bruk av husrommet. Ro og orden .....	148
8.3.1 Leiers bruk av bolig .....	148
8.3.2 Leiers bruk av lokale .....	151
8.3.3 Husordensregler og dyrehold .....	152
8.4 Vedlikeholdsansvaret .....	153
8.4.1 Generelt .....	153
8.4.2 Utgangspunktet er at utleier har plikt til vedlikehold .....	154
8.4.2.1 Generelt .....	154
8.4.2.2 Særlig om skade i husrommet .....	156
8.4.3 Leier har visse vedlikeholdspplikter .....	158
8.4.4 Partene kan avtale en annen fordeling av vedlikeholdet .....	160
8.5 Andre handlingsplikter mens leieforholdet består .....	161
8.6 Forandring av husrommet .....	161
8.6.1 Utgangspunkt og hensyn .....	161
8.6.2 Forandring fra leiers side .....	162
8.6.2.1 Hovedregelen .....	162
8.6.2.2 Unntak for visse typer forandringer .....	163
8.6.2.3 Avtalte unntak .....	164
8.6.2.4 Godkjenningens form .....	164
8.6.3 Forandring fra utleiers side .....	164
8.7 Utleiers adgang til husrommet i leietiden .....	165
8.7.1 Behov og lovgrunn .....	165
8.7.2 Nødvendig tilsyn .....	166
8.7.3 Vedlikehold, forandringer og skadeutbedring .....	166
8.7.4 Visning i forbindelse med ny utleie .....	167
8.7.5 Fremgangsmåte dersom leier urettmessig nekter utleier tilgang .....	169
8.7.6 Særlig om utleiers rett til å beholde nøkkel til husrommet .....	170
8.8 Leiers stilling ved utleiers brudd på plikter i leietiden .....	171
8.8.1 Generelt .....	171
8.8.2 Selve mangelsbeføyelsene .....	172
8.8.2.1 Retting .....	172
8.8.2.2 Avslag i leie .....	172
8.8.2.3 Heving, erstatning og tilbakeholdelse av leie .....	173
8.8.2.4 Reklamasjon .....	173

8.9	Utleiers stilling ved leiers mislighold i leietiden .....	174
8.9.1	Generelt .....	174
8.9.2	Utleiers rett til å fastholde avtalen .....	174
8.9.3	Oppsigelse og heving .....	175
8.9.4	Erstatning .....	175
8.10	Beboerrepresentasjon .....	175
8.10.1	Generelt .....	175
8.10.2	Bestemmelsenenes virkeområde .....	176
8.10.3	Valg av tillitsvalgt .....	176
8.10.4	Den tillitsvalgtes plikter .....	177
8.10.5	Utleiers plikter overfor den tillitsvalgte .....	178

## Kapittel 9

<b>Husstandsutvidelse og fremleie .....</b>	<b>179</b>	
9.1	Oversikt .....	179
9.1.1	Problemene. Hensyn .....	179
9.2	Opptak i husstand .....	180
9.2.1	Generelt .....	180
9.2.2	Grensen mellom opptak i husstand og besøk .....	181
9.2.3	Opptak av ektefelle, samboer, barn og så videre .....	182
9.2.4	Opptak av andre personer .....	183
9.3	Fremleie .....	184
9.3.1	Generelt .....	184
9.3.2	Grensen mellom opptak i husstand og fremleie .....	185
9.3.3	Grensen mellom egen bruk og fremleie i næringsleieforhold .....	186
9.3.4	Hovedregel .....	187
9.3.5	Fremleie av del av bolig .....	188
9.3.6	Fremleie ved midlertidig fravær .....	189
9.3.7	Fremleie i tidsbestemte leieforhold .....	190
9.3.8	Særlig om godkjenning av fremleie. Passivitet .....	192
9.3.9	Fremleiers stilling ved opphør av hovedleieavtalen .....	192
9.3.9.1	Problemet .....	192
9.3.9.2	Hovedleiers plikt til å protestere mot oppsigelse .....	193
9.3.9.3	Fremleiers selvstendige rett til å protestere mot oppsigelse ....	194
9.3.9.4	Prosessuelt .....	194
9.3.9.5	Fremleiers rett til erstatning .....	195
9.3.10	Grensen mellom fremleie og overføring av leieretten .....	196

**Kapittel 10**

<b>Personskifte</b> .....	197
10.1 Innledning .....	197
10.1.1 Generelt .....	197
10.1.2 Det alminnelige kontraktsrettslige utgangspunkt .....	198
10.2 Utgangspunktet for leiers overføring .....	198
10.3 Særbestemmelser ved boligleiers død .....	199
10.3.1 Generelt .....	199
10.3.2 Leiers ektefelle .....	200
10.3.3 Visse grupper av leiers slekninger .....	200
10.3.4 Andre husstandsmedlemmer .....	201
10.3.5 Konkurransen mellom flere som ønsker å overta leieavtalen .....	201
10.3.6 Rett til inntreden ved oppsigelse fra utleier eller dødsboet .....	202
10.4 Særbestemmelser ved opphør av husstandsfellesskap, samlivsbrudd og skilsmisse .....	203
10.4.1 Innledning .....	203
10.4.2 Rett til å tre inn i leieavtale ved separasjon eller skilsmisse .....	203
10.4.3 Samboere og husstandsmedlemmers rett til å tre inn i leieavtalen .....	204
10.5 Særlig om overføring av leieavtale i næringsleieforhold .....	205
10.5.1 Rett til å overføre leieretten sammen med virksomheten .....	205
10.5.2 Særlig om virksomhet drevet i ansvarlig selskap .....	205
10.5.3 Når foreligger saklig grunn for å nekte godkjenning? .....	206
10.5.4 Konsekvenser av at utleier nekter godkjenning .....	207
10.5.5 Godkjenning som følge av utleiers passivitet .....	208
10.6 Gjennomføring av leierskifte .....	208
10.6.1 Innledning .....	208
10.6.2 Tidspunktet for når overføringen anses skjedd .....	208
10.6.3 Den nye leiers plikt til å dekke krav som springer ut av leieavtalen .....	209
10.6.4 Adgang til å gjøre tidligere leiers mislighold gjeldende mot ny leier .....	209
10.7 Eierskifte .....	210
10.7.1 Hovedregel om fri overføringsadgang .....	210
10.7.2 Unntak .....	211

**Kapittel 11**

<b>Ordinære opphørsmåter</b> .....	213
11.1 Oversikt over opphørsmåter for leieforhold .....	213
11.2 Tidsbestemt avtale utløper på tid .....	214
11.3 Oppsigelse .....	216
11.3.1 Generelt .....	216
11.3.2 Oppsigelsesfrist .....	218
11.3.2.1 Avtalens oppsigelsesfrist .....	218
11.3.2.2 Lovens deklarasjon om regel om tre måneders oppsigelsesfrist ..	219

11.3.2.3	Særlig oppsigelsesfrist for enkelt beboelsesrom .....	220
11.3.2.4	Særlig oppsigelsesfrist for selvstendig garasje eller bod, samt lokale der leien er avtalt per dag.....	221
11.3.3	Leiers oppsigelse.....	221
11.3.4	Utleiers oppsigelse .....	222
11.3.4.1	Formkrav til utleiers oppsigelse.....	223
11.3.4.2	Kan oppsigelsen være ugyldig på annet grunnlag enn formfeil?.....	225
11.3.4.3	Leiers protestrett – prosessuelle konsekvenser .....	226
11.3.4.4	Når er en oppsigelse fra utleier gyldig? .....	228
11.3.4.4.1	Generelt.....	228
11.3.4.4.2	Oppsigelsesgrunn .....	228
11.3.4.4.3	Generelt om rettens prøving av oppsigelsen .....	231
11.3.4.4.4	Urimelige oppsigelser settes til side.....	232
11.3.4.4.5	Unntak fra rimelighetsvurdering .....	234
11.3.5	Adgang til delvis oppsigelse av leieforholdet? .....	236
11.3.6	Særlig om bruk av betingede oppsigelser.....	237
11.3.7	Særlig om oppsigelse i fremleieforhold.....	237
11.3.8	Særlig om oppsigelse ved leiers død .....	237
11.3.9	Virkninger av oppsigelse .....	238
11.3.9.1	Gyldige oppsigelser .....	238
11.3.9.2	Foregrepet tvangskraft .....	239

## Kapittel 12

<b>Ekstraordinære opphørsmåter .....</b>	<b>241</b>
12.1 Innledning .....	241
12.2 Heving av leieforholdet .....	242
12.2.1 Generelt .....	242
12.2.2 Leiers hevingsrett .....	243
12.2.3 Krav til hevingserklæringen .....	243
12.2.4 Utleiers hevingsrett.....	244
12.2.4.1 Generelt.....	244
12.2.4.2 Vesentlig mislighold av betalingsforpliktelser.....	244
12.2.4.3 Vesentlig mislighold av vedlikeholdsplikt og leiers opptreden .....	245
12.2.4.4 Leier uten å ha rett til det helt eller delvis overlater bruken av husrommet til andre .....	246
12.2.4.5 Leieren bruker husrommet på annen måte eller til andre formål enn avtalt .....	247
12.2.4.6 Leier for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør.....	247

12.2.5	Konsekvenser av heving .....	248
12.2.6	Prosessuelt .....	249
12.3	Avtale om ekstraordinære opphørsgrunner .....	249
12.3.1	Generelt .....	249
12.3.2	Avtale om at betalingsmislighold er et særlig tvangsgrunnlag .....	250
12.4	Husrommet blir sterkt skadet eller ødelagt .....	250
12.5	Leier har oppgitt leieretten .....	251

## Kapittel 13

<b>Partenes rettigheter og plikter ved tilbakelevering av husrommet ...</b>	<b>253</b>	
13.1	Problemene. Oversikt .....	253
13.1.1	Forsinket tilbakelevering .....	253
13.1.2	Mangler ved tilbakeleveringen .....	253
13.1.3	Leiers rettigheter ved tilbakeleveringen .....	254
13.2	Rettidig tilbakelevering av husrommet .....	254
13.2.1	Når skal leier tilbakelevere husrommet? .....	254
13.2.2	Når anses husrommet tilbakelevert? .....	255
13.2.3	Virkningene av rettidig og forsinket tilbakelevering .....	256
13.2.3.1	Generelt .....	256
13.2.3.2	Krav på fortsatt leiebetaling .....	256
13.2.3.3	Krav på erstatning .....	256
13.3	Mangelfull tilbakelevering av husrommet .....	258
13.3.1	Når foreligger mangel ved det leide husrom? .....	258
13.3.1.1	Generelt .....	258
13.3.1.2	Rydding og rengjøring .....	258
13.3.1.3	Husrommet med tilbehør skal tilbakeleveres i samme stand som ved overtakelsen .....	259
13.3.1.4	Om endringer leier har foretatt i husrommet i leietiden .....	260
13.3.2	Utleier har krav på erstatning når husrommet tilbakeleveres i mangelfull stand .....	263
13.4	Leiers krav på vederlag for forbedringer .....	264
13.4.1	Generelt. Innledende vilkår .....	264
13.4.2	Hvem kan kreve vederlag? .....	265
13.4.3	Hvem plikter å betale vederlag? .....	266
13.4.4	Krav om at leier har foretatt vesentlig forbedring av husrommet .....	266
13.4.5	Utleier må ha samtykket til forbedringen .....	267
13.4.6	Leiers rett til vederlag er betinget av at annet ikke ble avtalt da utleier ga sitt samtykke til endringen .....	268
13.4.7	Beregning av vederlagets størrelse .....	269
13.4.8	Tvister om vederlagets størrelse .....	270

13.5	Vederlag for kundekrets .....	270
13.5.1	Innledning .....	270
13.5.2	Hvilke leieforhold omfattes av bestemmelsen? .....	270
13.5.3	Vederlagsberegningen .....	271
13.5.4	Tilbakebetaling av vederlaget ved oppstart av virksomhet.....	272
13.6	Etterlatt løsøre .....	273
13.6.1	Generelt .....	273
13.6.2	Utleiers omsorgsplikt .....	273
13.6.3	Utleiers tilbakeholdsrett .....	275
13.6.4	Utleiers disposisjonsrett over etterlatt løsøre.....	276
13.6.4.1	Generelt.....	276
13.6.4.2	Kostnadene eller ulempene ved oppbevaringen blir urimelige..	277
13.6.4.3	Leier venter urimelig lenge med å overta løsøret eller å betale kostnadene forbundet med oppbevaringen.....	277
13.6.4.4	Utleier kan råde over løsøret på annen hensiktsmessig måte ...	278

## Kapittel 14

<b>Partenes stilling ved konkurs</b> .....	279
14.1 Utleiers stilling ved leiers konkurs.....	279
14.1.1 Generelt om konkursboets rett til å tre inn i skyldners avtaler .....	279
14.1.1.1 Avtalebestemmelser om konsekvenser av insolvens .....	279
14.1.1.2 Konkursboets rett til å tre inn i leieavtalen.....	280
14.1.2 Boligleieforhold .....	281
14.1.3 Næringsleieforhold.....	282
14.1.4 Særlig om depositum og bankgaranti ved leiers konkurs .....	283
14.2 Leiers stilling ved utleiers konkurs.....	283
14.2.1 Tinglyste og utinglyste leieretters stilling ved konkurs.....	283
14.2.2 Konkursboets oppsigelsesrett etter dekningsloven § 7-6 .....	284
14.2.3 Får leier ekstraordinær oppsigelsesadgang som følge av utleiers konkurs? .....	284

## Kapittel 15

<b>Særbestemmelser for visse boligleieforhold</b> .....	285
15.1 Oversikt .....	285
15.2 Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.....	286
15.2.1 Bestemmelsens virkeområde .....	286
15.2.2 Mulighet til å avtale ordninger til ugunst for leier.....	287
15.3 Elev- og studentboliger.....	288
15.4 Tjenesteboliger .....	290
15.4.1 Generelt .....	290
15.4.2 Når gjelder de særlige bestemmelsene for leie av tjenesteboliger?.....	291



15.4.3	Særbestemmelsenes innhold .....	292
15.4.3.1	Rett til å tre inn i leieavtalen ved leiers død .....	292
15.4.3.2	Opphør av leieforholdet .....	292
15.4.3.3	Heving, fremleie og samlivsbrudd .....	293
15.4.3.4	Regulering av leie .....	294
15.5	Utleie av egen bolig .....	294
15.5.1	Generelt .....	294
15.5.2	Når kommer særbestemmelsene om utleie av egen bolig til anvendelse? .....	295
15.5.2.1	Utleiers egen bruk av boligen .....	295
15.5.2.2	Leier har blitt opplyst om leieforholdets karakter og konsekvenser .....	296
15.5.3	Særbestemmelsenes innhold .....	296
15.5.3.1	Fremleie .....	296
15.5.3.2	Bestemmelser om leieforholdets varighet og opphør .....	296
15.6	Obligasjonsleieforhold .....	297
15.6.1	Generelt .....	297
15.6.2	Oppsigelse .....	299
15.6.3	Overdragelse og fremleie .....	300
15.6.4	Endring av leien .....	300

## Kapittel 16

<b>Prosessuelle spørsmål .....</b>	<b>303</b>	
16.1	Generelt .....	303
16.2	Voldgift .....	303
16.3	Takstnemnd .....	304
16.3.1	Generelt .....	304
16.3.2	Takstnemndas sammensetning .....	305
16.3.3	Virkeområde og kompetanse .....	306
16.3.4	Hvordan initieres en takstnemndsavgjørelse? .....	308
16.3.5	Saksbehandling .....	309
16.3.6	Overprøving .....	310
16.3.7	Saksomkostninger .....	310
16.4	Husleietvistutvalg .....	311
16.4.1	Generelt .....	311
16.4.2	Husleietvistutvalgets virkeområde og kompetanse .....	312
16.4.3	Organisering av Husleietvistutvalget .....	313
16.4.4	Begjæring om behandling .....	313
16.4.5	Saksregistrering og avvising .....	313
16.4.6	Fremming av sak, forkynning og tilsvar .....	314
16.4.7	Bruk av prosessfullmektig eller medhjelper .....	315

16.4.8	Husleietvistutvalgets behandling .....	315
16.4.8.1	Generelt .....	315
16.4.8.2	Mekling .....	315
16.4.8.3	Utvalgsbehandling .....	316
16.4.9	Avgjørelsens form og virkning .....	317
16.4.10	Overprøving .....	318
16.4.11	Rettskraft og litispensens .....	318
16.4.12	Saksomkostninger .....	319
16.5	Behandling av pengekrav .....	320
16.5.1	Problemene .....	320
16.5.2	Det første skritt: purring/påkrav .....	321
16.5.2.1	Hva bør kreditor gjøre? .....	321
16.5.2.2	Hva bør skyldneren gjøre? .....	321
16.5.3	Det neste skritt: Inkasso eller klage til Husleietvistutvalget eller forliksrådet? .....	322
16.5.4	Inkasso .....	322
16.5.5	Rettslige skritt for inndrivelse av pengekrav .....	323
16.5.5.1	Innledning .....	323
16.5.5.2	Oppnåelse av tvangsgrunnlag .....	323
16.5.5.3	Oppnåelse av tvangsgrunnlag på annen måte .....	325
16.5.5.4	Tvangsinndrivelsen .....	326
16.6	Tvangsfravikelse (utkastelse) av leier .....	327
16.6.1	Oversikt og innledning .....	327
16.6.2	Grunnvilkåret om tvangsgrunnlag .....	327
16.6.3	Tvangsfravikelse med alminnelig tvangsgrunnlag .....	328
16.6.4	Tvangsfravikelse med særlig tvangsgrunnlag .....	329
16.6.4.1	Krav til de særlige tvangsgrunnlag .....	329
16.6.4.2	Fravikelse ved manglende leiebetaling .....	331
16.6.4.3	Fravikelse når tidsbestemt leieavtale har løpt ut .....	331
16.6.4.4	Fravikelse ved oppsigelse .....	332
16.6.4.5	Fravikelse ved heving .....	333
16.6.4.6	Vedkommende har åpenbart ikke bruksrett til husrommet .....	334
16.6.5	Fravikelsesprosessen .....	335
16.6.5.1	Varsel før begjæring .....	335
16.6.5.2	Begjæring om tvangsfravikelse .....	336
16.6.5.3	Den videre prosessen .....	336
	<b>Vedlegg 1: Lovspeil .....</b>	<b>341</b>
	<b>Vedlegg 2: Eksempel på oppsigelse (§ 9-7) .....</b>	<b>345</b>
	<b>Vedlegg 3: Eksempel på hevingserklæring (§ 9-9 andre ledd) .....</b>	<b>347</b>

Vedlegg 4: Eksempel på flytteoppfordring (§ 92 tredje ledd) .....	349
Vedlegg 5: Eksempel på brev om leiejustering (§ 4-2) .....	351
Vedlegg 6: Eksempel på brev om leiejustering (§ 4-3) .....	352
Vedlegg 7: Eksempel på påkrav .....	353
Vedlegg 8: Eksempel på varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 .....	354
Vedlegg 9: Eksempel på protest på oppsigelse .....	355
Vedlegg 10: Eksempel på forliksklage i husleiesak .....	356
Litteratur .....	359
Domsregister .....	361
Lovregister .....	363
Stikkord .....	366

# DOMSREGISTER

Rt. 1948 s. 726	233	Rt. 1993 s. 1260	150, 153
Rt. 1949 s. 125	231	Rt. 1994 s. 874	297
Rt. 1956 s. 1341	233	Rt. 1994 s. 1382	333
Rt. 1958 s. 1030	159	Rt. 1994 s. 1617	116
Rt. 1959 s. 213	250	Rt. 1995 s. 543	48
Rt. 1961 s. 638	219	Rt. 1995 s. 763	331
Rt. 1961 s. 1100	232	Rt. 1996 s. 407	298
Rt. 1963 s. 254	219	Rt. 1996 s. 415	45
Rt. 1963 s. 1257	233	Rt. 1997 s. 763	334
Rt. 1964 s. 353	233	Rt. 1997 s. 2063	337
Rt. 1964 s. 680	232, 234	Rt. 1998 s. 93	335
Rt. 1965 s. 1193	226	Rt. 1998 s. 681	297
Rt. 1966 s. 900	232, 233	Rt. 1999 s. 858	56
Rt. 1966 s. 1493	90, 175	Rt. 1999 s. 1192	42
Rt. 1971 s. 1078	232	Rt. 2002 s. 313	335
Rt. 1971 s. 1211	334	Rt. 2002 s. 1155	50
Rt. 1973 s. 375	151	Rt. 2003 s. 990	106
Rt. 1978 s. 1342	27	Rt. 2005 s. 16	122
Rt. 1979 s. 1153	102	Rt. 2006 s. 1715	299
Rt. 1980 s. 894	226	Rt. 2007 s. 1587	129
Rt. 1982 s. 1849	334	Rt. 2008 s. 257	337
Rt. 1984 s. 1495	284	Rt. 2009 s. 608	295
Rt. 1986 s. 731	118	Rt. 2010 s. 103	129
Rt. 1987 s. 750	298	RG 1982 s. 216	216
Rt. 1987 s. 822	115	RG 1982 s. 407	216
Rt. 1987 s. 999	297	RG 1988 s. 94	216
Rt. 1987 s. 1386	63	RG 1989 s. 533	251
Rt. 1988 s. 226	297	RG 1996 s. 93	255
Rt. 1988 s. 276 og s. 295	57	RG 2002 s. 727	175
Rt. 1989 s. 122	160	RG 2002 s. 1592	66
Rt. 1989 s. 1198	246	RG 2005 s. 1403	247
Rt. 1990 s. 500	85	RG 2006 s. 1537	327
Rt. 1990 s. 538	137	RG 2008 s. 261	211
Rt. 1991 s. 147	84	LA-2006-38898	131
Rt. 1992 s. 932	329	LA-2006-63839	122
Rt. 1992 s. 1002	91, 100	LB-1997-01095	175
Rt. 1993 s. 642	329	LB-2000-1616	47

LB-2000-1864	154	LB-2007-059158	235
LB-2000-03706	115	LB-2007-059185	297
LB-2002-00189	102	LB-2008-129965	69
LB-2002-00233	333	LB-2008-167438	121
LB-2002-441	234	LB-2009-66065	69
LB-2002-01854	146	LB-2009-070374	160
LB-2002-2829	234	LB-2009-158435-2	160
LB-2002-03810	82	LE-2003-000756	260
LB-2003-08667	102	LE-2006-12309	276
LB-2003-10445	121	LF-2005-38189	239
LB-2003-12722	102	LF-2009-031782	255
LB-2004-43990	282	LG-2002-02270	245, 333
LB-2006-06353	256	LG-2005-30711	262
LB-2006-117837	206	LG-2009-050928	174

# LOVREGISTER

## avtaleloven

- §§ 28 og 29 53
- §§ 28 og 29, samt § 33 83
- §§ 29, 31, 32 og 33 84
- § 33 55
- § 36 56, 57, 62, 81, 84, 150, 161, 181

## dekningsloven

- § 2-2 326
- § 2-3 326
- § 2-7 326
- § 6-1 282
- § 7-1 281
- § 7-3 279, 280
- § 7-4 280
- § 7-6 280, 284
- § 7-7 280, 281
- § 7-8 281
- § 7-10 281, 282
- § 9-2 280

## domstolloven

- §§ 53 f. 313
- § 94 305
- §§ 106 og 108 305
- §§ 146, 148 og 149 34

## ekteskapsloven

- § 95 182

## FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter

- artikkel 11 28

## foretaksregisterloven

- § 3-7 52
- § 10-1 52

## forsinkelsesrenteloven

- § 2 89, 101

## husleieloven

- § 1-1 148
- § 1-1 første ledd 24

- § 1-2 49, 51
- § 1-2 første ledd 29
- § 1-3 39
- § 1-4 47
- § 1-4 første punktum 38
- § 1-5 33
- § 1-6 34
- § 1-7 35
- § 1-8 42
- § 2-1 117, 118
- § 2-2 119, 120
- § 2-3 56
- §§ 2-3 og 2-4 56
- § 2-4 56
- § 2-5 125
- § 2-6 123, 128
- § 2-7 119
- § 2-8 130, 173
- § 2-9 131
- §§ 2-9 og 2-10 213
- § 2-10 133, 172
- § 2-11 136, 167, 172
- § 2-12 293
- § 2-13 139, 140
- § 2-14 140
- § 2-15 143
- § 2-16 122
- § 2-17 122
- § 3-1 60, 65, 67, 307
- § 3-2 72, 88
- § 3-3 73
- § 3-4 69
- § 3-5 93, 94, 95, 98, 283
- § 3-6 93, 99
- § 3-7 69, 70, 71, 101, 297
- § 3-8 87
- § 4-1 60, 61, 62, 66

- § 4-2 60, 75, 81, 237, 294  
 §§ 4-2 og 4-3 81  
 § 4-3 60, 76, 77, 79, 81, 237, 307  
 § 4-4 307  
 § 4-4 første ledd 64  
 § 4-5 80  
 § 4-6 86  
 § 5-1 145, 148, 151  
 § 5-2 147, 149, 152  
 § 5-3 146, 154, 158, 160  
 § 5-4 162, 163, 164  
 § 5-5 156, 157  
 § 5-6 167, 170  
 § 5-7 156, 172  
 § 5-8 175  
 § 6-1 176  
 § 6-2 176, 177  
 § 6-3 178  
 § 7-1 180, 182, 192, 229  
 § 7-2 187, 192  
 § 7-3 188, 189, 296  
 § 7-4 189, 287, 293, 296  
 § 7-5 190, 191  
 § 7-6 34, 183, 192  
 § 7-7 193  
 § 8-1 199  
 § 8-2 199, 202, 292  
 § 8-3 203, 294  
 § 8-4 208  
 § 8-5 208, 210  
 § 8-6 211  
 § 9-1 32, 105, 216  
 § 9-2 105, 113, 214  
 § 9-2 andre ledd 32  
 § 9-2 tredje ledd 332  
 § 9-3 106, 107, 108, 109, 111, 112, 215, 288  
 § 9-4 216, 217, 221  
 § 9-5 102, 216, 228, 229, 230, 231  
 § 9-6 191, 217, 219, 220, 221, 237  
 § 9-7 223  
 § 9-8 193, 224, 226, 231, 234, 292  
 § 9-9 243, 244, 249  
 § 9-9 første ledd bokstav b 245  
 § 9-9 første ledd bokstav c 246  
 § 9-9 første ledd bokstav d 247  
 § 9-9 første ledd bokstav e 247  
 § 9-9 siste ledd 248  
 § 9-10 237, 296  
 § 9-11 335  
 § 10-1 168  
 § 10-2 113, 251, 255, 260  
 § 10-2 første ledd 254  
 § 10-2 andre ledd 258  
 § 10-3 256, 263  
 § 10-4 273, 276, 277  
 § 10-5 79, 162, 265, 268, 269, 307  
 § 10-6 270  
 § 11-1 286  
 § 11-2 96, 235  
 § 11-3 235, 291, 292, 293  
 § 11-4 193, 235, 295, 296  
 § 12-1 304  
 § 12-2 270, 305, 308, 309, 311  
 § 12-3 184  
 § 12-4 239  
 § 12-5 303  
 § 13-2 191  
 § 13-2 første ledd 37
- husleieloven av 1939  
 § 13 sjetten ledd 213  
 § 33 264  
 § 35 59  
 § 38 84  
 § 38 første ledd 232  
 § 48 siste ledd 299  
 § 49 andre ledd 298
- husstandsfellesskapsloven  
 § 1 204  
 § 3 204
- inkassoloven  
 § 8 323  
 § 9 322  
 § 10 322  
 § 11 323  
 § 12 323
- konkursloven  
 § 117 284  
 § 117a 284
- likestillings- og diskrimineringsloven  
 § 2 43  
 § 6 42, 43  
 § 37 43  
 § 38 43

- lov om styrking av menneskerettighetenes
  - stilling i norsk rett 21. mai 1999 nr. 30 28
- panteloven
  - § 3-2 283
- pristiltaksloven
  - § 2 298
- rettsgebyrloven
  - § 7 325
- straffeloven
  - § 202 første ledd bokstav c 247
  - § 255 101
  - § 349a 41
  - § 395 169
- tinglysingsloven
  - § 6 38
  - § 22 283
  - § 23 283
- tvangsfullbyrdelsesloven
  - § 1-3 327
  - § 4-1 228, 324, 328, 330, 332
  - § 4-2 andre ledd 329
  - § 4-2 og § 4-3 86
  - § 4-4 328
  - § 4-6 til § 4-11 328
  - § 4-12 328
  - § 4-13 328
  - § 4-18 114, 325, 336
  - §§ 5-8 og 6-1 337
  - § 5-10 338
  - § 5-16 338
  - § 7-2 325
  - § 11-20 327
  - § 11-22 211
  - § 13-1 327
  - § 13-2 89, 224, 228, 238, 250, 329, 330
  - § 13-2 tredje ledd bokstav e 187
  - § 13-3 andre ledd 336
  - § 13-6 tredje ledd 335
  - § 13-7 første ledd 336
  - § 13-11 første ledd 338
  - § 13-12 337
- tvisteloven
  - § 4-4 227
  - § 4-5 227
  - § 6-2 312
  - § 6-2 andre ledd 306, 325
  - § 6-3 324
  - § 6-4 tredje ledd 324
  - § 6-7 325
  - § 6-8 324
  - § 6-10 324
  - § 6-11 324
  - § 6-13 325
  - § 9-6 tredje ledd 309
  - § 12-1 andre ledd 308
  - § 12-5 227
  - § 12-19 318
  - §§ 16-12 og 13-4 317
  - §§ 16-12 til 16-14 318
  - § 18-1 307
  - § 19-12 318
  - § 20-2 195
  - §§ 20-2 til 20-4 319
  - § 20-5 320
  - § 25-3 305
  - § 29-2 309
  - § 29-5 37
- vergemålsloven
  - § 11 54
  - § 12 53
  - § 13 54
  - § 14 54
  - § 21 54
  - § 24 55
- voldgiftsloven
  - §§ 42 til 44 303