

Christian Fr. Wyller

# Husleieloven

## Lovkommentar

📄 Denne utgivelsen finnes også på [www.juridika.no](http://www.juridika.no)



# Husleieloven



**Christian Fr. Wyller**

# **Husleieloven**

Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler

## Lovkommentar

*Universitetsforlaget*

© Universitetsforlaget 2023

ISBN 978-82-15-02610-7

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med rettighetshaverne er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning og kan straffes med bøter eller fengsel.

Henvendelser om denne utgivelsen kan rettes til:

Universitetsforlaget AS  
Postboks 508 Sentrum  
0105 Oslo

[www.universitetsforlaget.no](http://www.universitetsforlaget.no)

Omslagsdesign: ANTI / Erik Johan Worsøe Eriksen

Omslag: Universitetsforlaget

Sats: ottaBOK

Trykk: Aksell

Innbinding: Bokbinderiet Johnsen AS

Boken er satt med: Times LT Std 10,5/12,5

Papir: 90 g Amber Graphic 1,25



# Forord

Denne boken har jeg lenge ønsket å skrive, men ikke fått tid og anledning til tidligere. Nå når husleieloven har passert myndighetsalderen med god margin, kan det være behov for en kommentar som tar hensyn til hvordan loven er forstått i praksis og som ser loven i sammenheng med annen nyere kontraktsrett. Jeg har etter beste evne forsøkt å få med ikke bare de få høyesterettsavgjørelser som direkte gjelder husleieloven, men også den omfattende lagmannsrettspraksis som etter hvert finnes. Her gis det eksempler på hvordan loven bør tolkes – og noen ganger på det motsatte.

Boken vil også bli tilgjengelig i digitalisert utgave på Universitetsforlagets nett-bibliotek [www.juridika.no](http://www.juridika.no). Det gir mulighet til å få rettet feil og ikke minst til løpende ajourføring. I et så omfattende arbeide som dette har vært, er det ikke til å unngå at det forekommer små og større feil – både språklige og faglige. Jeg er derfor svært interessert i å bli gjort oppmerksom på slike. Det samme gjelder om du har andre oppfatninger eller konklusjoner enn de som forfektes her. Send gjerne en e-post til [post@wyller.no](mailto:post@wyller.no).

Skiftun i Ryfylke, august 2022

Christian Fr. Wyller





*Man sollte alle Tage  
wenigsten ein kleines Lied hören,  
ein gutes Gedicht lesen,  
ein treffliches Gemälde sehen und,  
wenn es möglich zu machen wäre,  
einige vernünftige Worte sprechen*

– Johann Wolfgang von Goethe



# Innhold

<b>Forord</b> .....	5
<b>Viktige forkortelser – Nummer i paragrafene</b> .....	25
<b>Presentasjon av husleieloven</b> .....	27
1 Overordnet om loven .....	27
2 Revisjonsarbeidet – Forarbeider .....	27
3 Endringer etter ikrafttreddelsen .....	28
4 Litteratur .....	28
5 Oversikt over lovens kapitler .....	28
<b>Kapittel 1</b>	
<b>Alminnelige bestemmelser</b> .....	33
<b>§ 1-1. Lovens virkeområde m.v.</b> .....	33
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	34
1 Husleielovens virkeområde – Begrepet leieforhold .....	34
2 Leieavtaler som henger sammen med andre avtaler .....	41
3 Husleieavtaler som faller utenfor loven .....	43
4 Leie av bolig og lokale .....	44
<b>§ 1-2. Ufravikelighet</b> .....	46
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	46
1 Husleieloven er ufravikelig ved boligleie .....	46
2 Husleieloven kan fravikes ved leie av lokale .....	48
<b>§ 1-3. Standardvilkår</b> .....	49
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	50
1 Virkeområde .....	50
2 Hvordan skal avvik fra standardvilkårene gjøres? .....	50
3 Virkningen av at avvik ikke er opplyst .....	51
<b>§ 1-4. Avtaleform</b> .....	52
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	52
1 Muntlige og skriftlige husleieavtaler – Tolkning .....	52
2 Krav om skriftlig kontrakt .....	53

3	Generelt om elektronisk kommunikasjon og dokumenter . . . . .	53	
4	Tinglysing . . . . .	55	
<b>§ 1-5.</b>	<b>Risikoen for sending av meldinger . . . . .</b>	<b>56</b>	
0	Tidligere rett – Fravikelighet . . . . .	56	
1	Mottaker har risikoen for at reklamasjoner kommer frem . . . . .	56	
2	Hva er forsvarlig avsending? . . . . .	57	
<b>§ 1-6.</b>	<b>Beregning av frister . . . . .</b>	<b>57</b>	
0	Tidligere rett – Fravikelighet . . . . .	57	
1	Oversikt . . . . .	58	
2	Fristberegning – Fristforlengelse ved helligdager m.m. . . . .	58	
3	Fristavbrytelse . . . . .	59	
4	Søksmålsfrister og andre frister – Oppfriskning . . . . .	59	
<b>§ 1-7.</b>	<b>Erstatningsansvar for skade på person m.v. . . . .</b>	<b>60</b>	
0	Tidligere rett – Fravikelighet . . . . .	60	
1	Loven gjelder ikke erstatning ved personskade . . . . .	60	
2	Loven gjelder bare erstatning som følge av mislighold . . . . .	60	
<b>§ 1-8.</b>	<b>Forbud mot diskriminering . . . . .</b>	<b>61</b>	
0	Oversikt – Lovendringer – Andre regler . . . . .	61	
1	Diskrimineringsforbudets virkeområde . . . . .	62	
2	Hva slags diskriminering rammes? . . . . .	62	
<b>Kapittel 2</b>			
<b>Overlevering og krav til husrommet . . . . .</b>			<b>65</b>
<b>§ 2-1.</b>	<b>Tidspunkt for overlevering . . . . .</b>	<b>66</b>	
0	Oversikt – Terminologi – Fravikelighet . . . . .	66	
1	Når skal overtakelse skje? . . . . .	67	
2	Når har overtakelse skjedd? . . . . .	68	
<b>§ 2-2.</b>	<b>Generelle krav til tilstand . . . . .</b>	<b>69</b>	
0	Oversikt – Fravikelighet . . . . .	70	
1	Husrommet skal være som avtalt . . . . .	70	
2	Husrommet skal være i vanlig god stand . . . . .	71	
3	Husrommet skal kunne brukes til formålet . . . . .	71	
<b>§ 2-3.</b>	<b>Uriktige opplysninger om husrommet . . . . .</b>	<b>72</b>	
0	Oversikt – Fravikelighet . . . . .	72	
1	Uriktige opplysninger representerer en mangel . . . . .	72	
2	Opplysningen må ha virket inn på avtalen . . . . .	73	
3	Retting av opplysningen . . . . .	74	

<b>§ 2-4. Manglende opplysninger om husrommet</b> .....	75
0 Oversikt – Fravikelighet .....	75
1 Utleieren har unnlatt å gi opplysninger .....	75
2 Bare opplysninger utleieren måtte kjenne til .....	76
3 Leieren må kunne forvente å få opplysning .....	77
4 Opplysningsmangelen må ha hatt innvirkning .....	77
<b>§ 2-5. Husrom leid «som det er» e.l.</b> .....	77
0 Oversikt – Fravikelighet .....	77
1 Utgangspunkt: Husrommet har ikke mangler .....	78
2 Forbeholdet omfatter ikke opplysningsmangler .....	78
3 Forholdet til offentligrettslige regler .....	78
4 Nærmere om mangelsvurderingen .....	79
<b>§ 2-6. Forundersøkelse m.v.</b> .....	79
0 Oversikt – Fravikelighet .....	80
1 Forhold som leieren kjente er ingen mangel .....	80
2 Betydningen av at leieren har vært på synfaring .....	80
3 Opplysningsplikten går foran undersøkelsesplikten .....	80
<b>§ 2-7. Tiden for mangelsbedømmelsen</b> .....	81
0 Oversikt – Fravikelighet .....	81
1 Hovedregelen: Faktisk overtakelse .....	81
2 Unntak: Forsinket overtakelse .....	82
<b>§ 2-8. Reklamasjon</b> .....	82
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	82
1 Fristens startpunkt .....	83
2 Krav til reklamasjonens innhold .....	84
3 Fristens lengde .....	84
4 Unntak fra reklamasjonsplikten .....	85
5 Virkninger .....	85
<b>§ 2-9. Leierens rett til å fastholde avtalen ved forsinkelse</b> .....	86
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	86
1 Retten til fastholdelse og unntak fra denne .....	86
2 Fastholdelse utelukker ikke andre sanksjoner .....	87
3 Tap av retten til fastholdelse .....	87
<b>§ 2-10. Krav på retting av mangel</b> .....	88
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	88
1 Utleierens utbedringsplikt .....	88
2 Utleierens defensive utbedringsrett .....	90
3 Leierens rett til å utbedre mangler .....	91

<b>§ 2-11. Avslag i leie</b> .....	91
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	92
1 Generelle vilkår for leieavslag .....	92
2 Leieavslag ved forsinkelse – Utmåling .....	92
3 Leieavslag ved mangler – Utmåling .....	93
<b>§ 2-12. Heving av leieavtalen</b> .....	94
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	94
1 Hovedregel: Heving krever vesentlig mislighold .....	94
2 Hevingsrett ved forventet mislighold .....	96
3 Unntak fra hevingsretten .....	97
<b>§ 2-13. Erstatning</b> .....	98
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	98
1 Forholdet mellom ansvarsgrunnlag og utmåling .....	99
2 Kontrollansvar .....	99
3 Kontrollansvar ved bruk av kontraktsmedhjelpere .....	101
4 Midlertidige hindringer .....	102
5 Skyldansvar .....	102
6 Tilsikringsansvar .....	104
<b>§ 2-14. Erstatningsansvarets omfang</b> .....	105
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	106
1 Sammenhengen med ansvarsgrunnlaget .....	106
2 Oppfyllelsesinteressen .....	107
3 Indirekte tap .....	108
4 Tapsbegrensningsplikt .....	109
5 Lemping .....	110
6 Fravikelighet ved boligleie .....	110
<b>§ 2-15. Rett til å holde leie tilbake</b> .....	111
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	111
1 Oversikt .....	111
2 Vilkår for tilbakeholdsrett .....	111
<b>§ 2-16. Rettsmangler</b> .....	113
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	114
1 Hva er en rettsmangel? .....	114
2 Rettsmangler likestilles med andre mangler .....	115
3 Erstatningsansvar ved opprinnelige rettsmangler .....	115
4 Uklarhet om det foreligger rettsmangel .....	115

<b>§ 2-17. Offentligrettslige rådighetsinnskrenkinger</b> .....	116
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	116
1 Hva er en rådighetsmangel? .....	116
2 Virkningen av rådighetsmangler .....	117
 <b>Kapittel 3</b>	
<b>Leie og andre ytelser</b> .....	119
 <b>§ 3-1. Leien</b> .....	120
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	120
1 Husleie og andre betalings- eller yteplikter .....	121
2 Endring av leien – Avtale om andre ytelser enn husrommet ....	122
3 Fastsettelse av markedsleie .....	123
 <b>§ 3-2. Forfallstid</b> .....	125
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	125
1 Betalingstermin og forskuddsbetaling .....	125
2 Forfallstiden .....	126
 <b>§ 3-3. Oppgjørsmåte</b> .....	127
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	127
1 Betalingssted og betalingsmåte .....	127
2 Når er betaling skjedd? .....	128
 <b>§ 3-4. Betaling for elektrisitet og brensel mv.</b> .....	129
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	130
1 Utligning av variable kostnader på leierne .....	130
2 Regnskapsplikt, innsynsrett og krav om måling .....	132
3 Rett til målerinstallering .....	132
4 Kostnadene regnes som leie ved krav om fravikelse .....	133
 <b>§ 3-5. Depositum</b> .....	133
0 Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer – Fravikelighet .....	134
1 Deponeringsplikt krever avtalehjemmel .....	135
2 Deponeringen – Kostnader – Renter .....	135
3 Deponeringens formål – Depositumets størrelse .....	137
4 Virkningen av ulovlig deponering .....	138
5 Dekning av depositumet .....	138
6 Forskrift om depositum .....	141
 <b>§ 3-6. Garanti</b> .....	141
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	141
1 Garanti – Kausjon .....	142
2 Dekning av garantien .....	142

<b>§ 3-7. Forbud mot andre ytelser ved leie av bolig</b> .....	143
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	143
1 Forbud mot andre pengeytelser fra leieren .....	143
2 Tilbakebetaling – Erstatning – Renter – Motregning .....	144
<b>§ 3-8. Deponering av omtvistet leie</b> .....	146
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	147
1 Når kan leieren deponere? .....	147
2 Gjennomføring – Virkning .....	148
3 Bankens plikter – Utbetaling .....	149
4 Leierens rett til egendeponering .....	149
<b>Kapittel 4</b>	
<b>Leieprisvern</b> .....	151
<b>§ 4-1. Det alminnelige leieprisvern</b> .....	151
0 Virkeområde .....	152
1 Urimelighetskriteriet .....	152
2 Leieregulering i leieperioden .....	154
<b>§ 4-2. Indeksregulering</b> .....	155
0 Oversikt – Tidligere rett .....	155
1 Virkeområde – Fravikelighet – Eldre kontrakter .....	156
2 Gjennomføring av indeksregulering .....	157
<b>§ 4-3. Tilpassing til gjengs leie</b> .....	158
0 Oversikt – Fravikelighet .....	158
1 Når kan tilpasning kreves? .....	159
2 Fastsettelse av gjengs leie – Reguleringsprinsipper .....	161
3 Takstnemnd .....	166
<b>§ 4-4. Tilbakebetaling av ulovlig leie</b> .....	166
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	166
1 Hovedregelen om tilbakebetalingsplikt .....	166
2 Unntak ved medvirkning .....	167
3 Tilbakebetaling rammer ikke avtalens gyldighet .....	168
<b>§ 4-5. Unntak fra leieprisvernet</b> .....	168
0 Fravikelighet – Lovendringer .....	168
1 Ingen indeksregulering av ytelser til elektrisitet mv. ....	168
2 Ikke indeksregulering og tilpassing av omsetningsbasert leie ...	169



<b>§ 4-6. Forskrifter</b> .....	169
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	169
1 Hjemmel for husleieregulering .....	169
2 Forskrifter om gjengs leie .....	170
 <b>Kapittel 5</b>	
<b>Partenes plikter i leietiden</b> .....	173
 <b>§ 5-1. Leierens bruk m.v.</b> .....	174
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	174
1 Utleierens plikt til å gi leieren bruksrett til husrommet .....	174
2 Nærmere om leierens bruk .....	175
3 Særregler ved leie av lokale .....	176
 <b>§ 5-2. Ro og orden</b> .....	178
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	178
1 Hovedregelen .....	179
2 Ordensregler – Fastsetting og håndheving .....	179
3 Særlig om dyrehold .....	179
 <b>§ 5-3. Vedlikehold</b> .....	180
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	180
1 Hovedregel: Utleieren har vedlikeholdsplikt .....	181
2 Leierens begrensede vedlikeholdsplikt .....	182
3 Særlig om brannvernustyr .....	183
 <b>§ 5-4. Forandringer i husrommet og på eiendommen for øvrig</b> .....	184
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	184
1 Utleierens rett til forandringer .....	184
2 Leierens rett til forandringer .....	186
3 Særregler om endringsrett for leieren .....	186
 <b>§ 5-5. Skade på husrommet</b> .....	188
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	188
1 Leierens meldeplikt .....	188
2 Leierens plikt til skadebegrensning .....	189
 <b>§ 5-6. Utleierens adgang til husrommet</b> .....	189
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	190
1 Utleierens adgang til husrommet i leietiden .....	190
2 Adgang til husrommet for vedlikehold m.m. ....	191
3 Utleierens varslingsplikt .....	191

<b>§ 5-7. Leierens krav på grunn av mangler som oppstår i leietiden</b> . . . .	192
0 Oversikt – Fravikelighet . . . . .	192
1 Utleieren må ha misligholdt sine plikter . . . . .	192
2 Rett til utbedring (retting) . . . . .	194
3 Rett til leieavslag . . . . .	195
4 Hevingsrett . . . . .	195
5 Rett til erstatning . . . . .	196
6 Rett til å holde leien tilbake . . . . .	197
7 Særlig om krav i fremleieforhold . . . . .	197
<b>§ 5-8. Leierens erstatningsansvar</b> . . . . .	197
0 Oversikt – Fravikelighet – Andre misligholdssanksjoner . . . . .	198
1 Leierens kontrollansvar . . . . .	198
2 Skyldansvar . . . . .	199
3 Erstatningsutmålingen – Tapsbegrensning og lemping . . . . .	199
<b>Kapittel 6</b>	
<b>Beboerrepresentasjon i visse boligleieforhold</b> . . . . .	201
<b>§ 6-1. Felles representasjon</b> . . . . .	201
1 Når kan det opprettes en felles representasjon? . . . . .	202
2 Tjenestetid – Valgbarhet – Godtgjøring . . . . .	203
<b>§ 6-2. Den tillitsvalgtes plikter</b> . . . . .	203
1 Den tillitsvalgtes oppgaver . . . . .	203
2 Beboermøter . . . . .	204
<b>§ 6-3. Informasjon til tillitsvalgt m.v.</b> . . . . .	204
1 Utleierens informasjonsplikt . . . . .	205
<b>Kapittel 7</b>	
<b>Opptak i husstand og framleie</b> . . . . .	207
<b>§ 7-1. Opptak i husstand</b> . . . . .	207
0 Tidligere rett – Fravikelighet . . . . .	207
1 Personer som leieren har rett til å ta opp i husstanden . . . . .	208
2 Rett til andre husstandsutvidelser . . . . .	209
3 Hva vil det si å ha felles husstand? . . . . .	210
<b>§ 7-2. Den alminnelige regelen om framleie</b> . . . . .	210
0 Tidligere rett – Fravikelighet . . . . .	210
1 Overføring, fremleie og bruksoverlating . . . . .	211
2 Hovedregel: Fremleie krever utleierens samtykke . . . . .	211
3 Avtalt eller forutsatt fremleierett . . . . .	212

4	Lovfestet fremleierett i obligasjonsleiligheter .....	213
5	Forholdet mellom fremleieren og utleieren .....	213
<b>§ 7-3.</b>	<b>Framleie av del av bolig</b> .....	214
0	Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	214
1	Vilkårene for delvis fremleie .....	214
2	Utleierens godkjenning – Overbefolkning .....	215
<b>§ 7-4.</b>	<b>Framleie av bolig ved midlertidig fravær</b> .....	215
0	Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	215
1	Retten gjelder alle boligleieforhold .....	216
2	Tungtveiende grunner til midlertidig fravær .....	216
3	Fremleierens bruk av boligen .....	217
4	Utleierens godkjenning – Overbefolkning .....	217
<b>§ 7-5.</b>	<b>Framleie ved tidsbestemte leieavtaler</b> .....	217
0	Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	217
1	Når gjelder fremleieretten? .....	217
2	Utleierens godkjenning – Overbefolkning .....	218
3	Utleieren nekter godkjenning .....	219
<b>§ 7-6.</b>	<b>Godkjenning ved passivitet</b> .....	219
<b>§ 7-7.</b>	<b>Framleierens stilling ved opphør av hovedleieavtalen</b> .....	220
0	Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	221
1	Oversikt .....	221
2	Hovedleierens plikter ved oppsigelse .....	222
3	Fremleierens rett til å protestere .....	223
4	Utleierens plikt til å varsle fremleieren .....	223
5	Fremleierens rett til å kreve erstatning .....	224
<b>Kapittel 8</b>		
<b>Personskifte</b> .....		227
0	Oversikt – Pantsettelse og konkurs .....	227
<b>§ 8-1.</b>	<b>Den alminnelige regelen om overføring</b> .....	228
0	Tidligere rett – Fravikelighet .....	228
1	Hovedregel: Leieren kan ikke overføre leieretten .....	229
2	Avtalt overdragsrettsrett .....	229
3	Lovfestet overdragsrettsrett .....	230
<b>§ 8-2.</b>	<b>Leierens død</b> .....	230
0	Tidligere rett – Fravikelighet .....	230
1	Virkefelt .....	231
2	Personer som kan overta leieretten .....	231

3	Oppsigelse fra utleieren	233
4	Dødsboets rett til å si opp leieavtalen	235
<b>§ 8-3.</b>	<b>Samlivsbrudd, separasjon, skilsmisse og opphør av husstandsfellesskap</b>	<b>235</b>
0	Tidligere rett – Fravikelighet	235
1	Ektefellens rett til å tre inn i leieavtale	235
2	Avtalt eller fastsatt bruksrett ved samlivsbrudd	236
3	Husstandsmedlemmers rett til å tre inn i leieavtale	236
<b>§ 8-4.</b>	<b>Overføring av leierett til lokale</b>	<b>238</b>
0	Tidligere rett – Fravikelighet	238
1	Overføring av leieretten sammen med virksomheten	238
2	Overføring ved en selskapsdeltakers død	239
3	Krav om godkjenning	239
<b>§ 8-5.</b>	<b>Gjennomføring av leierskifte</b>	<b>241</b>
0	Tidligere rett – Fravikelighet	241
1	Tidspunktet for leierskifte	241
2	Tidspunktet for den nye leierens ansvar	243
3	Tidligere leiers mislighold	244
<b>§ 8-6.</b>	<b>Eierskifte</b>	<b>244</b>
0	Tidligere rett – Fravikelighet	245
1	Hvilke eierskifter er omfattet?	245
2	Hovedregelen om overføring av rett og plikt	245
3	Rett til kreve at avhenderen fortsatt skal være ansvarlig	246
<b>Kapittel 9</b>		
<b>Leieforholdets varighet – Opphør</b>		<b>249</b>
0	Oversikt	249
<b>§ 9-1.</b>	<b>Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler</b>	<b>249</b>
0	Tidligere rett – Fravikelighet	250
1	Tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter	250
2	Forlengelse og fornyelse av tidsbestemte kontrakter	251
<b>§ 9-2.</b>	<b>Tidsbestemte leieavtaler</b>	<b>252</b>
0	Fravikelighet – Lovendringer	253
1	Hovedregel: Tidsbestemte kontrakter opphører av seg selv	253
2	Avtalt oppsigelsesrett i tidsbestemte kontrakter	253
3	Formkrav ved tidsbestemt leie av bolig	254
4	Flyttevarsel ved opphør av tidsbestemte kontrakter	255

<b>§ 9-3. Adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig</b> .....	256
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	257
1 Hovedregelen om tre års minste leietid .....	257
2 Unntak for sokkelbolig m.m.: Ett års minstetid .....	258
3 Unntak for spesielle grunner til kortere minstetid .....	259
4 Virkningen av at vilkårene for tidsbegrensning ikke er oppfylt ..	261
<b>§ 9-4. Leierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale</b> .....	261
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	261
1 Hovedregel: Leieren kan si opp .....	261
2 Begrensninger i leierens oppsigelsesadgang .....	262
3 Delvis oppsigelse .....	263
<b>§ 9-5. Utleierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale</b> .....	263
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	264
1 Generelt – Delvis oppsigelse .....	264
2 Lokalleie: Utleieren står fritt til å si opp .....	265
3 Boligleie: Utleieren må ha en saklig grunn .....	265
4 Unntak ved leie av hybel .....	267
<b>§ 9-6. Oppsigelsesfrist</b> .....	268
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	268
1 Hovedregel: Minst tre måneders oppsigelsesfrist .....	268
2 Unntak: Hybler, garasjer, boder og lokaler med dagsleie .....	269
<b>§ 9-7. Formkrav til utleierens oppsigelse</b> .....	269
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	270
1 Skriftlighetskravet – Elektronisk kommunikasjon .....	270
2 Begrunnelseskravet .....	271
3 Opplysning om protestfristen og virkningen av oversittelse ....	271
4 Virkningen av at formkravene ikke er oppfylt .....	272
5 Unntak: Hybler, garasjer, boder og lokaler med dagsleie .....	273
<b>§ 9-8. Tilsidesettelse av oppsigelse</b> .....	273
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	273
1 Leierens protestfrist og virkningen av at det protesteres .....	274
2 Virkningen av manglende protest .....	276
3 Rettslig prøving av oppsigelsen .....	276
4 Leieforhold uten oppsigelsesvern .....	280
<b>§ 9-9. Utleierens hevingsrett</b> .....	280
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	281
1 Hevingsrett ved vesentlig mislighold .....	281
2 Betalingsmislighold .....	282

3	Manglende vedlikehold og sjenerende oppførsel	284
4	Ulovlig bruksoverlating	285
5	Ulovlig bruk av husrommet	285
6	Annet mislighold som nødvendiggjør heving	286
7	Hevingserklæringen – Fravikelse	286
8	Leierens erstatningsansvar	287
<b>§ 9-10. Leierens død</b>		287
0	Tidligere rett – Fravikelighet	287
1	Dødsfallet gir en ekstraordinær oppsigelsesrett	287
2	Unntak for overførbare leieretter	288
3	De ordinære oppsigelsesregler gjelder ikke	289
<b>§ 9-11. Varsel om fravikelse</b>		289
0	Oversikt – Tidligere rett	289
1	Når bør det sendes varsel?	290
2	Leierens reservasjonsrett	290
<b>Kapittel 10</b>		
<b>Tilbakelevering av husrommet ved leieforholdets opphør</b>		291
<b>§ 10-1. Visning før flytting</b>		291
0	Tidligere rett – Fravikelighet	291
1	Visningspliktens omfang	292
2	Brudd på visningsplikten	292
<b>§ 10-2. Tilbakelevering</b>		293
0	Tidligere rett – Fravikelighet	293
1	Tilbakeleveringstidspunktet – Forsinkelse	294
2	Mangelfull tilbakelevering	295
3	Tilbakeføring av leierens endringer	296
4	Fast inventar som leieren har installert	297
5	Tilbakelevering når leieren har vedlikeholdsplikt	298
<b>§ 10-3. Erstatning for forsinkelse og mangel</b>		298
0	Tidligere rett – Fravikelighet	299
1	Rett til vederlag ved forsinkelse	299
2	Dekning av utbedringskostnader	300
3	Erstatning for annet tap	301
<b>§ 10-4. Etterlatt løsøre</b>		306
0	Tidligere rett – Fravikelighet	306
1	Utleierens omsorgsplikt – Vederlag	306
2	Varighet – Kostnadsdekning – Tilbakeholdsrett	307
3	Utleierens salgsrett	308

<b>§ 10-5. Vederlag for forbedringer</b> .....	309
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Overgangsregler .....	309
1 Vilkår for å kreve vederlag .....	309
2 Utmåling av vederlaget .....	310
3 Prosessuelle spørsmål .....	311
<b>§ 10-6. Vederlag for kundekrets</b> .....	311
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	312
1 Når kan leieren kreve vederlag? .....	312
2 Utmåling av vederlaget .....	312
3 Tilbakebetalingsplikt .....	313
<b>Kapittel 11</b>	
<b>Særregler for visse boligleieforhold</b> .....	315
0 Oversikt .....	315
<b>§ 11-1. Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet</b> .....	316
0 Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer .....	316
1 Virkeområde .....	317
2 Opplysningsplikt ved avtaleinngåelse .....	318
3 De enkelte unntakshjemler .....	318
<b>§ 11-2. Elev- og studentboliger</b> .....	321
0 Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer .....	322
1 Virkeområde – Opplysningsplikt .....	322
2 De enkelte unntakshjemler .....	323
<b>§ 11-3. Tjenestebolig</b> .....	325
0 Oversikt – Tidligere rett .....	325
1 Virkeområde .....	326
2 Opplysningsplikt .....	326
3 De enkelte unntaksregler .....	327
4 Tjenesteboliger med boplikt m.m. ....	328
5 Politiker-, preste- og forsvarsboliger .....	329
<b>§ 11-4. Utleie av egen bolig</b> .....	330
0 Oversikt – Tidligere rett .....	330
1 Vilkår knyttet til boligen og utleierens formål .....	330
2 Opplysningsplikt .....	331
3 De enkelte unntaksregler .....	331
4 Bortfall av særreglene .....	332

**Kapittel 12**

<b>Prosessuelle bestemmelser</b> .....	333
0 Oversikt .....	333
1 Forliksmegling? .....	333
<b>§ 12-1. Voldgift</b> .....	334
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	334
1 Voldgiftsbegrepet .....	335
2 Bare boligleietvister .....	335
3 Avtalt voldgift .....	335
<b>§ 12-2. Takstnemnd</b> .....	336
0 Tidligere rett – Lovendringer – Fravikelighet .....	337
1 Hvilke tvister kan takstnemnda avgjøre? .....	337
2 Hvem kan kreve takstnemnd oppnevnt? .....	338
3 Oppnevning – Takstfolkenes kvalifikasjoner .....	338
4 Arbeidsmåte – Utforming av vedtak og begrunnelse .....	339
5 Rettsmidler mot nemndas avgjørelse .....	341
6 Godtgjøring – Omkostningsansvar .....	343
<b>§ 12-3. Midlertidig bruksrett</b> .....	344
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	344
1 Virkeområde .....	344
2 Vilkårene .....	345
3 Saksbehandling – Avgjørelsesform .....	346
<b>§ 12-4. Foregrepet tvangskraft</b> .....	346
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	346
1 Virkeområde .....	346
2 Vilkårene .....	347
3 Saksbehandling – Avgjørelsesform .....	347
<b>§ 12-5. Husleietvistutvalget</b> .....	348
0 Tidligere rett – Lovendringer .....	348
1 Stedlig kompetanse .....	349
2 Saklig kompetanse .....	350
3 Utvalgets sammensetning – Selvstendighet .....	350
4 Forholdet til forliksrådet .....	351
5 Forholdet til takstnemnd .....	351
6 Klage til utvalget kan gi utsatt fullbyrdelse .....	352



**Kapittel 13**

<b>Ikrafttredelses- og overgangsbestemmelser. Endringer i andre lover . . . . .</b>	<b>353</b>
<b>§ 13-1. Ikrafttredelse . . . . .</b>	<b>353</b>
<b>§ 13-2. Overgangsbestemmelser . . . . .</b>	<b>353</b>
0 Oversikt – Lovendringer . . . . .	354
1 Hovedregelen . . . . .	354
2 Tidsubestemte kontrakter . . . . .	354
3 Leieavtaler i boligselskaper . . . . .	356
4 Tidsbestemte leieavtaler . . . . .	357
5 Obligasjonsleiligheter . . . . .	358
<b>§ 13-3. Opphevelse og endringer av andre lover . . . . .</b>	<b>358</b>
<b>Vedlegg</b>	
<b>1. Lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie kapittel 9 . . . . .</b>	<b>359</b>
<b>2. Forskrift om unntak fra husleieloven § 3-5 . . . . .</b>	<b>361</b>
<b>3. Forskrift om Husleietvistutvalget . . . . .</b>	<b>362</b>
<b>Registre . . . . .</b>	<b>369</b>
Forkortelser . . . . .	369
Litteratur . . . . .	369
Lover . . . . .	371
Dommer . . . . .	372
<b>Stikkord . . . . .</b>	<b>382</b>



# Viktige forkortelser – Nummer i paragrafene

Forarbeidene til husleieloven slik den ble vedtatt i 1999, er i teksten bare angitt med disse forkortelsene:

NOU      Norges offentlige utredninger 1993:4: Lov om husleieavtaler

prp.      Ot.prp. nr. 82 (1997–98) Om lov om husleieavtaler (husleieloven)

innst.    Innst. O. nr. 43 (1998–99)

Andre forkortelser er tatt inn bak i boken. For domshenvisninger er det brukt standardforkortelser som forutsettes kjent.

De paragrafer som har mer enn ett ledd (avsnitt) er nummerert for å gjøre det lettere å finne frem. Leddnummeret er satt med hakeparentes for å markere at det *ikke* er en del av lovvedtaket (slik det er i mange andre lover).



# Presentasjon av husleieloven

## 1 Overordnet om loven

Lov nr. 17 av 26. mars 1999 om husleieavtaler er den tredje i rekken av lover som gir en alminnelig regulering av avtaler om leie av husrom. I denne fremstillingen brukes kortnavnet *husleieloven* og når det bare vises til en paragraf, er det husleieloven det gjelder. Husleieloven trådte i kraft 1. januar 2000 og avløste lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie. Siden begge lovene har samme kortnavn, omtales den tidligere loven også som *1939-loven*.

Den første regulering av husleieavtaler fikk vi som provisoriske anordninger og midlertidige lover om boligleie under første verdenskrig. De gav vern mot leieforhøyelser og oppsigelse. De ble avløst av lov om boligforholdene av 12. juli 1918 nr. 1, men den gjaldt bare i de største byene og andre kommuner der boligmarkedet var vanskelig. Loven ble opphevet midt på 1930-tallet slik at det igjen var full avtalefrihet. Det førte til mye politisk strid og til at det ble opprettet en husleielovkomité som ledet frem til 1939-loven. Det meste av loven gjaldt hele landet, men reglene om oppsigelsesvern og leieprisvern m.m. gjaldt bare i bestemte kommuner. Først etter en endringslov 14. februar 1969 ble hele husleieloven gjort gjeldende for hele landet.<sup>1</sup>

## 2 Revisjonsarbeidet – Forarbeider

Forarbeider til dagens husleielov er innstilling fra husleielovutvalget (heretter *utvalget*) som hadde den mangeårige leder av Oslo husleierett, John Grini, som formann. Grini fungerte dels også som utvalgets sekretær. Han ble imidlertid syk og døde i mars 1992. Etter det overtok professor dr. juris Kåre Lilleholt formannsvervet. Utvalgets innstilling ble avgitt 9. februar 1993 og publisert som *NOU-1993-4*. I boken her brukes kortnavnet *utvalget* og utvalgets lovforslag kalles *utkastet*. Ved henvisning brukes forkortelsen NOU sammen med sidetall.

Etter høring ble forslaget i NOU fulgt opp i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) som ble fremlagt i juni 1998 og som i det følgende omtales som *proposisjonen* med forkortelsen *prp.* På svært mange punkter er proposisjonens forslag identisk med utkastet; de viktigste forskjeller vil bli kommentert etterhvert. I Stortingets kommunalkomité ble det bare

---

<sup>1</sup> En oversikt over tidligere husleielovgivning finnes i Knudsen, Husleieloven med kommentar, Oslo 1939 s. 7–13 og Innstilling om revisjon av husleieloven fra Husleiekomiteen av 1956, Bergen 1964 s. 17–19, jf. også Lilleholt, Oppseiingsvernet s. 3–8 som særlig tar for seg forløperne til § 38 i den tidligere loven. En systematisk fremstilling av eldre norsk husleierett finnes hos Aubert, Den norske obligationsrets, første bind, anden udgave, Kristiania 1901 og Gram, Håndbok i norsk husleierett, Oslo 1931.

foretatt små endringer, jf. Innst. O. nr. 43 (1998–99) som omtales som innstillingen og forkortes *innst.* Loven ble vedtatt i overensstemmelse med komiteens forslag og trådte i kraft 1. januar 2000.

### 3 Endringer etter ikrafttredelsen

Siden husleieloven trådte i kraft har den vært endret en rekke ganger. De fleste av disse er mindre terminologiske tilpasninger til annen lovgivning, f.eks. da vi fikk tvisteloven, og de vil bli nevnt i tilknytning til de paragrafer det gjelder. Av viktigere endringer nevnes § 1-8 om diskriminering som ble tilføyd da de nye borettslovene ble vedtatt i 2003, og i 2007 fikk vi en ny bestemmelse om varsling ved fravikelse i § 9-11. En mer omfattende revisjon av loven skjedde ved lov nr. 6/2009 som trådte i kraft 1. september 2009. Ved denne lovendring ble blant annet depositumsreglene betydelig endret, og det ble innført en regel om opplysningsplikt ved tidsbestemt boligutleie hvis avtalen er uoppsigelig i hele leieperioden.

I den såkalte Hurdalsplattformen som var grunnlaget for regjeringsskiftet høsten 2021, er det fastslått at regjeringen vil «vurdere [h]usleieloven som forbrukerlov og sikre leietakere mer stabile leieforhold.» Om og når dette kan føre til lovendringer og innholdet i disse, er det umulig å si noe konkret om.

### 4 Litteratur

Det er relativt sparsomt med litteratur om husleieloven. En kort oversikt over hovedtrekkene gis av *Lilleholt*, Ny husleigelov i LoR-2000-259. Videre har vi to systematiske fremstillinger, *Parelius og Bragdø-Ellesnes*, Husleieavtaler, Bergen 2010 og *Wyller*, Boligrett, Stavanger 2009 – den siste med hovedvekt på boligleie. Det er også to kommentarutgaver: *Kobbe–Berle–Pind*, Kobbes kommentar til husleieloven, Oslo 2000, og *Magistad*, Leie av lokaler, Oslo 2008. Som navnet sier, tar den siste fremstillingen bare for seg de bestemmelser som gjelder leie av lokaler, og den legger også hovedvekten på problemer i slike leieforhold. Ellers finnes det noen tidsskriftartikler som det vil bli vist til etterhvert.

Fra tiden før husleieloven finnes en del spesialarbeider og det vises til litteraturlisten.

### 5 Oversikt over lovens kapitler

I *kapittel 1* finner vi reglene om lovens virkeområde og en del viktige legaldefinisjoner – særlig viktig er skillet mellom leie av lokaler og boligleie i § 1-1 femte ledd. Videre bestemmer § 1-2 at loven stort sett er ufravikelig ved boligleie, mens hovedregelen ved leie av lokaler er at den kan fravikes. Kapitlet har videre bestemmelser om rett til å kreve skriftlig kontrakt, om risikoen for sending av meldinger, om fristberegning og en generell regel om at lovens regler om erstatning bare gjelder ansvar for mislighold og ikke omfatter personskade. Endelig er det et forbud mot diskriminering.

*Kapittel 2* har regler om rettigheter og plikter ved leieforholdets etablering og bygger på samme system som kjøpsloven, avhendingsloven og andre kontraktsrettslige lover. I paragrafene til og med § 2-8 er det nærmere regler om forsinkelse og mangler, dvs. hva

som representerer kontraktsbrudd fra utleierens side. Først kommer regler om hva som gjelder med hensyn til overleveringstidspunkt og husrommets tilstand når dette ikke er avtalt; regler som er av betydning når det skal avgjøres om det foreligger forsinkelse eller mangler. Videre er det regler om opplysningsmangler og om virkningen av at husrommet er leid ut «som det er». I de følgende paragrafer reguleres virkningen av at leieren har undersøkt husrommet før kontrakten ble inngått, tidspunktet for mangelsvurderingen og reklamasjon. Fra og med § 2-9 finner vi regler om virkningen av at det foreligger kontraktsbrudd, dvs. hvilke sanksjoner dette gir leieren. Det er regler om leierens rett til fastholdelse, utbedringsrett, avslag i leien, heving og erstatning. Helt til slutt er det fastslått at mangelsreglene også gjelder retts- og rådighetsmangler.

*Kapittel 3* inneholder reglene om leie og andre ytelser. Her reguleres hvilken leie som skal betales hvis dette ikke er avtalt, og det settes grenser for hvilke andre ytelser som kan kreves i tillegg til leien. Husleieloven bygger på at det kan kreves *markedsleie*, men ikke ytelser utover dette. I dette kapitlet finner vi også regler som begrenser adgangen til å kreve *depositum* og *garanti* ved leie av bolig og en absolutt tilbakebetalingsplikt for den som har krevd ulovlige ytelser i tillegg til leien. Det er også regler om rett til å *deponere* omtvistet leie.

*Kapittel 4* har overskriften *leieprisvern* og fastslår at markedsleien er den øvre grense for hva utleieren kan kreve. Her er videre regler som gir en årlig rett til å *indeksregulere* leien og kreve den endret til *gjengs leie* hvert tredje år. I boligleieforhold er disse reglene ufravikelige, og ytelser som er i strid med loven kan leieren kreve tilbakebetalt. Det er visse unntak fra leieprisvernet, og til sist er det en hjemmel til å gi forskrifter om leiestopp og maksimalleie i ekstraordinære situasjoner.

*Kapittel 5* gjelder begge parters rettigheter og plikter mens leieforholdet består. Mange av reglene her kan fravikes – også ved leie av bolig. Utleieren plikter å stille husrommet til leierens disposisjon slik at han har en *eksklusiv* bruksrett, og utleieren skal sørge for ro og orden i eiendommen. Han plikter også å foreta alt utvendig vedlikehold og det meste av det innvendige. I en viss utstrekning må leieren finne seg i endringer i leieobjektet og han kan ikke selv foreta endringer uten godkjenning. Han må også melde fra om skader. Misligholder utleieren sine plikter, har leieren de samme mangelssanksjoner som i kapittel 2, dvs. rett til utbedring, leiereduksjon, heving og erstatning. Reguleringen av utleierens misligholdssanksjoner er ikke fullstendig; i kapittel 5 finnes bare en regel om leiers erstatningsansvar, mens retten til oppsigelse og heving er regulert i kapittel 9.

*Kapittel 6* gir leiere av boliger i eiendommer med mer enn fire leieforhold med samme utleier, rett til å ha en tillitsvalgt. Det er også regler om hans oppgaver m.m. Reglene har visstnok ikke vært mye brukt i praksis, og det finnes ikke rettspraksis knyttet til dem. De vil derfor ikke bli grundig behandlet i denne fremstillingen.

*Kapittel 7* har regler om personskifte i form av at man *tar opp nye personer* i egen husstand eller *fremleier*. Hovedreglene er at leieren har rett til å utvide sin husstand, men vil han fremleie, kreves det samtykke fra utleier. Leier av bolig kan imidlertid fremleie en del av boligen hvis han også bruker den selv, og han har også rett til å fremleie hele boligen hvis han skal være fraværende en periode. Er leieavtalen tidsbestemt slik at den ikke kan sies opp, kan leieren fremleie for resten av leieperioden. Endelig er det regler om fremleierens stilling ved oppsigelse av hovedleieforholdet.

*Kapittel 8* inneholder regler om personskifte. Hovedregelen er at leieren *ikke* kan overføre leieretten til andre, mens det motsatte er utgangspunktet hvis det skjer et eierskifte. Fra begge reglene er det unntak. Hvis en boligleier dør eller flytter etter et samlivsbrudd, har ektefellen og gjenlevende husstandsmedlemmer *rett* til å overta leieretten. Og ved leie av lokaler kan leieretten overføres sammen med virksomheten som drives der. Det er også regler om gjennomføring av leierskifter, dvs. når den nye leieren blir ansvarlig og når den gamle blir fri sine plikter. Ved eierskifte er utgangspunktet at den gamle utleieren blir fri kontraktsforpliktelsene når den nye overtar, men leieren kan motsette seg dette hvis han har en saklig grunn som knytter seg til den nye eier.

*Kapittel 9* har alle regler knyttet til oppsigelse og oppsigelsesvern, og de fleste er ufravikelige ved leie av bolig. Her videreføres skillet mellom *tidsbestemte* og oppsigelige kontrakter, men de siste har skiftet navn til *tidsubestemte*. En tidsbestemt kontrakt kan ikke sies opp i den avtalte periode, men ved leie av bolig må utleieren nå opplyse om dette. Gjør han ikke det, kan leieren si opp. Ved leie av bolig er hovedregelen at en tidsbestemt avtale ikke kan inngås for mindre enn tre år, men den regelen er det en del unntak fra. I tidsubestemte leieforhold kan leieren alltid si opp med avtalt eller lovbestemt frist, og oppsigelsestidens lengde kan fritt avtales i alle leieforhold. Ønsker utleieren å si opp en avtale om bolig, må han ha en saklig grunn, mens dette ikke er noe krav ved leie av lokaler. I begge tilfeller er det strenge formkrav til utleiers oppsigelse. Hvis leieren protesterer, må utleieren bringe den inn for retten. Oppsigelsen skal settes til side hvis det ikke foreligger noen oppsigelsesrett og selv om det gjør det, skal den settes til side hvis den vil virke urimelig. Formkravene og adgangen til rettslig prøving utgjør leiers *oppsigelsesvern*, og disse reglene er ufravikelige – også ved leie av lokaler. Det er også lovfestet hvilke forhold på leiersiden som utgjør vesentlig mislighold slik at utleieren kan heve avtalen uten å si den opp. Avslutningsvis er det regler om en ekstraordinær oppsigelsesrett for begge parter hvis leieren dør, og en regel om varsling av sosialtjenesten hvis utleieren krever fravikelse.

*Kapittel 10* regulerer rettigheter og plikter når husrommet skal tilbakeleveres. Når leieforholdet tar slutt – etter oppsigelse eller fordi tidsperioden utløper – skal husrommet stilles til utleiers disposisjon i samme stand som da leieren overtok. Men det er unntak for alminnelig slit og elde samt mangler som skyldes at utleieren ikke har oppfylt vedlikeholdsplikten sin. Her er det også regler om erstatning hvis leieren ikke oppfyller sine plikter ved fraflytting. Hvis leieren har satt husrommet i vesentlig bedre stand, kan han kreve vederlag – forutsatt at utbedringen er skjedd etter avtale med utleieren. Ved oppsigelse av leieforhold til lokale, kan leieren i noen tilfeller kreve vederlag for den fordel utleieren har av en kundekrets leieren har opparbeidet.

*Kapittel 11* inneholder fire paragrafer som bare gjelder spesielle boligleieforhold og som gir adgang til å fravike loven i større utstrekning enn ellers, eller til å avtale visse unntak fra de ufravikelige regler. De leieforhold dette gjelder er boliger som øremerkes til vanskeligstilte, elev- og studentboliger, og tjenesteboliger. I tillegg gjelder det unntak der noen leier ut sin egen bolig ved et midlertidig fravær.

*Kapittel 12* har en del prosessuelle regler. Voldgiftsforbudet i den tidligere loven er videreført, men bare ved boligleie. Det er regler om at det kan oppnevnes en takstnemnd til å få avgjort skjønnsmessige spørsmål som markedsleie og gjengs leie og også størrelsen på vederlag for forbedringer leieren har foretatt i leieperioden. Videre er det regler



---

om midlertidige avgjørelser ved tvister om godkjenning av ny leier og om foregrepet tvangskraft i situasjoner der leieren har tapt en oppsigelsessak. Endelig inneholder kapitlet de viktigste regler om det nå landsomfattende Husleietvistutvalget.

*Kapittel 13* bestemmer at loven trådte i kraft 1. januar 2000 og gir visse overgangsbestemmelser som fører til at reglene i den tidligere loven fortsatt gjelder i noen leieforhold.



## Kapittel 1

# Alminnelige bestemmelser

### INNHOOLD

- § 1-1. Lovens virkeområde m.m.
- § 1-2. Ufravikelighet
- § 1-3. Standardvilkår
- § 1-4. Avtaleform
- § 1-5. Risikoen for sending av meldinger
- § 1-6. Beregning av frister
- § 1-7. Erstatningsansvar for skade på person m.v.
- § 1-8. Forbud mot diskriminering

I dette kapitlet finner vi regler om lovens virkefelt – den gjelder bare avtaler om midlertidig bruksrett til husrom mot vederlag (§ 1-1). Bestemmelsen har også legaldefinisjon av hva som er boligleie – alle andre leieforhold er leie av lokaler. I neste paragraf er det regler om adgangen til å fravike loven. Her er hovedreglene at loven ikke kan fravikes til skade for den som leier bolig, mens det er full avtalefrihet ved leie av lokaler. Det er unntak fra begge reglene. For leie av lokaler følger unntakene direkte av paragrafens annet ledd, mens unntakene for boligleieforhold følger av de enkelte bestemmelser i loven. I § 1-3 er det regler om bruk av standardkontrakter som er utarbeidet av organisasjoner som representerer begge sider, men slike kontrakter finnes visstnok ikke. I § 1-4 er det regler som gir begge parter rett til å kreve en skriftlig kontrakt. De tre neste paragrafer har bestemmelser om risikoen for sending av meldinger, om fristberegning og om at lovens erstatningsregler ikke omfatter personskade. Endelig er det et forbud mot diskriminering i § 1-8 som ble tilføyd da borettslovene ble vedtatt i 2003.

### *§ 1-1. Lovens virkeområde m.v.*

- [1] Loven gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag.
- [2] Loven gjelder selv om bruksrett til bolig har grunnlag i en arbeidsavtale. For øvrig gjelder loven ikke hvor annet enn bruksrett til husrom er det vesentlige i avtaleforholdet.
- [3] Loven gjelder selv om vederlaget helt eller delvis er fastsatt til annet enn penger.

- [4] Loven gjelder ikke avtaler mellom hoteller, pensjonater og liknende overnattingssteder og deres gjester. Loven gjelder heller ikke avtaler om leie av husrom til ferie- og fritidsbruk.
- [5] Med bolig menes i denne loven husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse. Med lokale menes i denne loven annet husrom enn bolig.

## 0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet

Paragrafen gir viktige avklaringer med hensyn til hvilke avtaler loven får anvendelse på. I den tidligere loven var det viktige regler som opprinnelig bare gjaldt i bestemte kommuner, men ved lov 14. februar 1969 ble den gjort gjeldende for hele landet. Det følger av § 1-2 at paragrafen er ufravikelig – også ved leie av lokaler. Man kan med andre ord ikke avtale at loven ikke skal gjelde for en avtale som etter sitt eget innhold faller inn under loven. Derimot er det ikke noe i veien for å avtale at husleieloven skal gjelde i en avtale som ellers ville falt utenfor, f.eks. leie av en feriebolig.

## 1 Husleielovens virkeområde – Begrepet leieforhold

Første ledd gir indirekte en definisjon av begrepet «leieavtale» og avgrensner lovens *saklige virkeområde* til å gjelde slike kontrakter. Tradisjonelt har en leiekontrakt vært karakterisert ved at

- det er inngått en avtale
- som gir leieren en (midlertidig) bruksrett
- til et husrom
- mot et (penge)vederlag.

På hvert av disse punktene kan det være avgrensingsproblemer som vil bli gjennomgått nedenfor.

I den tidligere loven (§ 2) var det uttrykkelig fastslått at loven også gjaldt *fremleie*, dvs. forholdet mellom (hoved)leieren og fremleieren. Denne regel er ikke videreført uten at spørsmålet ses drøftet i forarbeidene. Men en fremleieavtale til et husrom mot vederlag dekkes av husleieloven § 1-1 og det er ikke tvilsomt at loven gjelder for avtalen mellom en hovedleier og fremleier. Denne avtalen er en form for underkontrakt, og fremleierens rettsstilling er avhengig både av hovedleierens avtale med utleieren og hans egen kontrakt med hovedleieren, jf. kommentar 1 til § 7-2.

### 1.1 Stedlig virkeområde – Husrom i utlandet

Husleieloven har ingen bestemmelser om sitt *stedlige virkeområde* slik den tidligere loven hadde. Bakgrunnen for dette var at viktige regler i den tidligere loven opprinnelig bare gjaldt i visse kommuner. Når dagens lov ikke angir annet, er det ikke tvilsomt at loven gjelder for utleie av husrom i hele landet, inkludert Svalbard, jf. Svalbardloven § 2 første ledd som gir norsk privatrett anvendelse.



Husleieloven regulerer alle avtaler om leie av husrom – enten det er en bolig eller et forretningslokale. Lovens omfattende virkefelt – fra studenthybler til store næringslokaler og hele bygg – gjør at den har betydning for svært mange.

Loven kan stort sett ikke fravikes ved leie av bolig, og særlig på dette feltet er det viktig at begge parter har kunnskap om lovens regler. Ved leie av lokaler er avtalefriheten stor, men ikke absolutt, og både utleiery og leiere bør ha kunnskap om hva som gjelder uten avtale.

I denne boken gir forfatteren grundige kommentarer til alle bestemmelsene i loven. De er tolket med basis i forarbeidene og satt i sammenheng med alminnelige kontraktsrettslige prinsipper. Det er lagt vekt på å få med alle avgjørelser fra Høyesterett, og de viktigste fra lagmannsrettene, som i praksis har det siste ord i de fleste saker. Boken er à jour med lovendringer til og med 2022.

Boken har et omfattende doms- og stikkordregister. Som vedlegg er inntatt forskrifter som er gitt i medhold av loven.

**Christian Fr. Wyller** (født 1948) er cand.jur. (1979). Han har vært førsteamanuensis ved Universitetet i Bergen og advokat i samme by. Han var den siste sorenskriver i Ryfylke fra 1994 til 2007 og deretter tingrettsdommer ved Jæren tingrett og konstituert lagdommer i flere lagdommer frem til 2019. Han var formann i Finansklagenemnda, avdeling Eierskifte, i perioden 2015–16. Han har vært voldgiftsdommer i en rekke større saker om kontrakter og fast eiendom.

Wyller har tidligere utgitt *Oppløsning og forkjøpsrett i borettslag* (1979), *Boligrett* (5. utgave 2009), *Kjøpsretten i et nøtteskall* (3. utgave 1997), *Borettslovene med kommentarer* (2. utgave sammen med Kåre Lilleholt 2018) og *Eierseksjonsloven* (3. utgave 2020). Han kommenterer også husleieloven og eierseksjonsloven i *Norsk Lovkommentar*.

📄 Denne utgivelsen finnes også på [www.juridika.no](http://www.juridika.no)

 Universitetsforlaget

ISBN 978-82-15-02610-7



9

788215

026107