

Besl. O. nr. 48.

Jf. Innst. O. nr. 43 (1998-99) og Ot.prp. nr. 82 (1997-98).

År 1999 den 4. mars holdtes Odelsting, hvor da ble gjort slikt

vedtak til lov

om husleieavtaler (husleieloven).

Kapittel 1. Alminnelige bestemmelser

§ 1-1. *Lovens virkeområde m.v.*

Loven gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag.

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.

Loven gjelder selv om vederlaget helt eller delvis er fastsatt til annet enn penger.

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.

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.

§ 1-2. *Ufravikelighet*

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven her.

Ved leie av lokale kan loven fravikes i avtale, med unntak av §§ 1-1 til 1-4, 4-1, 4-4, 4-6, 9-7, 9-8, 9-10, 12-3 og 12-4 og kapittel 13.

§ 1-3. *Standardvilkår*

Er leieavtalen inngått på grunnlag av eller med henvisning til standardvilkår som er utarbeidet etter forhandlinger mellom organisasjoner for leierne og utleierne, skal det senest ved inngåelsen av avtalen opplyses skriftlig om eventuelle avvik fra standardvilkårene. Er dette ikke gjort, gjelder standardvilkårene.

Bestemmelsen i første ledd er ikke til hinder for at leier av bolig påberoper seg avtale som stiller leieren gunstigere enn det som følger av standardvilkårene.

§ 1-4. *Avtaleform*

Avtale om leie av husrom kan gjøres skriftlig eller muntlig. Er avtalen muntlig, skal den settes opp skriftlig dersom en av partene krever det.

§ 1-5. *Risikoen for sending av meldinger*

Dersom en part gir melding i samsvar med loven og sender den på en måte som etter forholdene er forsvarelig, og ikke annet framgår, kan avsenderen gjøre gjeldende at meldingen er gitt i tide selv om den blir forsinket eller ikke kommer riktig fram.

§ 1-6. *Beregning av frister*

Ved beregning av frister etter denne loven gjelder reglene i domstolsloven §§ 146, 148 og 149 tilsvarende.

§ 1-7. *Erstatningsansvar for skade på person m.v.*

Tap som følge av skade på person faller utenfor bestemmelsene om erstatningsansvar i loven her. For slikt tap og for tap som ikke er følge av mislighold, gjelder de alminnelige erstatningsregler.

Kapittel 2. Overlevering og krav til husrommet

§ 2-1. *Tidspunkt for overlevering*

Utleieren skal stille husrommet med tilbehør til leierens disposisjon til avtalt tid.

Er ikke annet avtalt, regnes overlevering for skjedd når leieren har fått nøkler og ellers uhindret adgang til husrommet. Leieren kan nekte å overta husrommet dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren kan kreve etter avtalen og bestemmelsene i dette kapittel, og overlevering skal i så fall ikke regnes for skjedd.

Er overleveringstidspunktet ikke fastsatt i avtalen, kan leieren kreve å overta bruken av husrommet ved tredje månedsskifte etter at avtalen ble bindende.

§ 2-2. *Generelle krav til tilstand*

Husrommet skal ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen. Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Er ikke annet avtalt, har husrommet dessuten en mangel dersom det ikke

- a) passer til de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til, eller
- b) passer til de særlige formål som leieren etter avtalen skulle bruke husrommet til, med mindre forholdene viser at leieren for så vidt ikke bygde på utleierens sakkunnskap eller vurdering eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det.

§ 2-3. *Uriktige opplysninger om husrommet*

Det foreligger en mangel dersom husrommet ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt av utleieren eller på utleierens vegne. Dette gjelder likevel bare dersom det kan antas at opplysningene har virket inn på avtalen, og de ikke i tide er rettet på en tydelig måte.

§ 2-4. *Manglende opplysninger om husrommet*

Det foreligger en mangel dersom leieren ikke har fått opplysning om forhold ved husrommet som utleieren kjente eller måtte kjenne til, og som leieren hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare når det kan antas at unnlatsen har virket inn på avtalen.

§ 2-5. *Husrom leid «som det er» e.l.*

Selv om husrommet er leid «som det er» eller med liknende alminnelig forbehold, har det mangel dersom utleieren eller noen utleieren svarer for, har tilsidesatt sine plikter etter §§ 2-3 eller 2-4. Husrommet har også mangel dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med etter leiens størrelse og forholdene ellers.

§ 2-6. *Forundersøkelse m.v.*

Det som leieren kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen, kan ikke gjøres gjeldende som mangel.

Har leieren før avtaleinngåelsen undersøkt husrommet eller uten rimelig grunn unnlatt å etterkomme utleierens oppfordring om å undersøke det, kan leieren ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde ha vært oppdaget ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom utleieren har handlet grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Bestemmelsene i første og annet ledd gjør ingen innskrenking i § 2-4 om manglende opplysninger om husrommet.

§ 2-7. *Tiden for mangelsbedømmelsen*

Om husrommet har en mangel, skal bedømmes ut fra forholdene på tidspunktet for overleveringen, jf. § 2-1.

Skjer overleveringen senere enn avtalt, og dette beror på forhold på leierens side, skal bedømmelsen skje ut fra forholdene på det tidspunkt leieren kunne ha fått overtatt bruken av husrommet.

§ 2-8. *Reklamasjon*

Leieren taper sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til utleieren om at mangelen påberopes, innen rimelig tid etter at leieren burde oppdaget den. Dette gjelder likevel ikke dersom utleieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

§ 2-9. *Leierens rett til å fastholde avtalen ved forsinkelse*

Stilles ikke husrommet til leierens disposisjon til riktig tid, kan leieren fastholde avtalen og kreve oppfyllelse dersom dette kan skje uten å volde utleieren urimelig kostnad eller ulempe. Leieren taper sin rett til å kreve oppfyllelse dersom leieren venter urimelig lenge med å fremme kravet.

§ 2-10. *Krav på retting av mangel*

Leieren kan kreve at utleieren for egen regning retter en mangel ved husrommet eller tilbehøret dersom dette kan skje uten en urimelig kostnad eller ulempe for utleieren.

Vil leieren gjøre en mangel gjeldende, har utleieren krav på å få rette mangelen dersom retting kan skje uten vesentlig ulempe for leieren, og leieren heller ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg retting.

Retting skal skje innen rimelig tid etter at det er framsatt krav om det.

Oppfyller ikke utleieren sin plikt til å rette mangelen, kan leieren kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved å få mangelen rettet. Medfører rettingen arbeid, kan leieren kreve en rimelig godtgjørelse for det.

§ 2-11. *Avslag i leie*

Stilles ikke husrommet til leierens disposisjon til riktig tid, er ikke leieren forpliktet til å betale leie for den tid forsinkelsen varer. Gjelder forsinkelsen bare en del av husrommet, kan leieren kreve et leieavslag for den tiden forsinkelsen varer som svarer til forholdet mellom leieverdien av husrommet og av den forsinkede delen.

I den tid husrommet lider av en mangel, kan leieren kreve avslag i leien slik at forholdet mellom nedsett og avtalt leie svarer til forholdet mellom husrommets leieverdi i mangelfull og kontraktsmessig stand. Dette gjelder likevel ikke i tiden etter at leieren har avslått et tilbud om retting som leieren pliktet å motta.

§ 2-12. Heving av leieavtalen

Leieren kan heve leieavtalen dersom forsinkelsen eller mangelen medfører vesentlig mislighold.

Er det klart at det vil inntre mislighold som gir leieren hevingsrett, kan leieren heve allerede før tidspunktet for overlevering. Hevingen kan avverges dersom utleieren straks stiller betryggende sikkerhet for at avtalen vil bli oppfylt.

Leieren kan ikke heve leieavtalen på grunn av forsinkelse etter at husrommet er overtatt, eller på grunn av mangler når disse er rettet etter bestemmelsene i § 2-10.

§ 2-13. Erstatning

Leieren kan kreve erstatning for tap som følge av forsinkelse eller mangel. Dette gjelder likevel ikke så langt utleieren godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor utleierens kontroll som utleieren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Skyldes forsinkelsen eller mangelen en tredjeperson som utleieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen, er utleieren fri for ansvar bare om også tredjepersonen ville være fritatt etter regelen i første ledd.

Ansvarsfriheten gjelder så lenge hindringen virker. Faller hindringen bort, kan ansvar gjøres gjeldende dersom utleieren da plikter å oppfylle, men ikke gjør dette.

Reglene i første til tredje ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd.

Leieren kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom

- a) forsinkelsen, mangelen eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra utleierens side, eller
- b) husrommet alt på avtaletiden avvek fra det som er tilsikret fra utleieren.

§ 2-14. Erstatningsansvarets omfang

Erstatningen skal svare til det økonomiske tap leieren har lidt som følge av forsinkelsen eller mangelen. Dette gjelder likevel bare tap som utleieren med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av misligholdet.

Som indirekte tap regnes:

- a) tap som følge av minsket eller bortfalt produksjon eller omsetning (driftsavbrudd),
- b) tapt fortjeneste som følge av at en kontrakt med tredjemann faller bort for så vidt leieren uten rimelig grunn lar være å leie annet husrom eller treffe andre tiltak for å unngå eller minske tapet, og
- c) tap som følge av tingskade.

Reglene i annet ledd gjelder ikke kostnader ved vanlige tiltak som kompenserer at husrommet overtas

forsinket eller har mangler, og tiltak som begrenser annet tap enn det som annet ledd omfatter.

Forsømmer leieren å begrense tapet gjennom rimelige tiltak, må leieren bære den tilsvarende del av tapet.

Ansvaret kan settes ned dersom det vil virke urimelig for utleieren ut fra størrelsen på tapet i forhold til det tap som vanligvis oppstår i liknende tilfelle, og ut fra forholdene ellers.

Det kan avtales at det ikke skal betales erstatning for indirekte tap som går inn under annet ledd.

§ 2-15. Rett til å holde leie tilbake

Leieren kan holde tilbake så mye av leien at det sikrer de kravene leieren har mot utleieren som følge av mangel eller forsinkelse.

§ 2-16. Rettsmangler

Bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende dersom tredjemanns rett i husrommet er til hinder for den avtalte bruk.

Leieren kan alltid kreve erstatning for tap som følge av rettsmangel som forelå ved avtaleinngåelsen, og som leieren ikke kjente eller burde ha kjent til.

Gjør tredjemann krav på å ha en rett i husrommet som er til hinder for den avtalte bruk, og dette bestrides, gjelder reglene i første og annet ledd tilsvarende når kravet ikke er klart ugrunnet. Heving kan avverges dersom utleieren straks stiller betryggende sikkerhet for at avtalen vil bli oppfylt.

§ 2-17. Offentligrettslige rådhetsinnskrenkinger

Bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende dersom den avtalte bruk hindres av bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov.

Kapittel 3. Leie og andre ytelser

§ 3-1. Leien

Leien skal fastsettes til et bestemt beløp. Det kan likevel avtales at utleierens utgifter ved forbruk av elektrisitet og brensel skal fordeles forholdsmessig mellom brukerne av eiendommen, jf. § 3-4.

Er leiens størrelse ikke avtalt, kan utleieren kreve en leie som svarer til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Blir partene ikke enige om leiens størrelse, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.

§ 3-2. Forfallstid

Er ikke annet avtalt, kan utleieren kreve at leien betales forskuddsvis for hver måned eller annen avtalt betalingstermin. Det kan ikke avtales forskuddsbetaling for lengre tid enn én måned.

Forfaller leien på en lørdag eller søndag, en helligdag, eller den 1. eller 17. mai, utskytes forfallsdagen til den nærmest påfølgende virkedag.

Forfallsdagen utskytes også så lenge betalingen hindres av stans i samferdselen eller betalingsformidlingen eller annet forhold utenfor leierens kontroll og som leieren ikke kan overvinne.

§ 3-3. Oppgjørsmåte

Utleieren kan gi anvisning om overføringsmåten av leien dersom dette ikke medfører merutgifter eller vesentlig ulempe for leieren. Leieren har likevel alltid rett til å betale leie gjennom bank. Leieren plikter ikke å overføre leie til utlandet.

Betaler leieren gjennom bank, skal betaling i forhold til forfallsreglene anses for skjedd når

- a) beløpet er avgitt til bank i Norge, eller
- b) et betalingsoppdrag er avgitt til bank i Norge, forutsatt at det er dekning for oppdraget.

§ 3-4. Betaling for elektrisitet og brensel

Er det avtalt at leieren skal bidra særskilt til utleierens utgifter ved forbruk av elektrisitet eller brensel i eiendommen, kan leieren kreve at utleieren hvert år legger fram regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av disse på eiendommens husrom.

I eiendom med felles anlegg for levering av varme eller varmt vann kan et flertall på to tredjedeler av leierne kreve at det blir installert apparat for måling av den enkeltes forbruk. Utleieren kan i så fall over et tidsrom på ett år utlikne omkostningene ved dette på samtlige leiere i eiendommen.

I forhold til reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13 regnes krav som nevnt i første og annet ledd som leie.

§ 3-5. Depositum

Det kan avtales at leieren til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikning og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie. Det kan avtales at depositumet skal endres i takt med endringer i leien.

Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leieren kan likevel kreve opptjente renter utbetalt fra finansinstitusjonen.

Etter leieforholdets opphør kan finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom:

- a) partene skriftlig har avtalt at leien skal godskrives annen konto i den samme finansinstitusjonen og

- b) utleieren har dokumentert tidspunktet for når betalingsplikten inntrådte og opphørte.

Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leieren utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleieren ikke innen én måned etter at varselet ble mottatt, fremmer krav etter bestemmelsene i fjerde ledd eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke banken slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal banken utbetale beløpet til leieren med frigjørende virkning for banken.

§ 3-6. Garanti

Det kan avtales at leieren til sikkerhet for krav på skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikning og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal stille garanti. Garantibeløpet kan sammen med depositum etter § 3-5 ikke overstige summen av seks måneders leie. Det kan ikke avtales med virkning for leierens regressansvar at garantisten skal ha rett til å utbetale garantien uten hensyn til leierens innsigelser mot utleierens krav.

§ 3-7. Forbud mot andre ytelser ved leie av bolig

Det kan ikke avtales at leier av bolig skal betale andre eller større pengebeløp enn angitt i §§ 3-1 og 3-4 til 3-6.

Den som har betalt beløp i strid med første ledd, kan alltid kreve beløpet tilbakebetalt eller erstattet av utleieren. Avtalen for øvrig er bindende selv om tilbakebetaling eller erstatning blir krevd.

Kravet etter annet ledd forrentes etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 fra den dag beløpet ble betalt, med mindre betaleren må anses i vesentlig grad medansvarlig for overtredelsen.

§ 3-8. Deponering av omtvistet leie

Er partene uenige om hvilken leie som skal betales, kan avtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetaling hvis leieren deponerer den omtvistede delen av leien i samsvar med annet ledd. Det samme gjelder hvis leieren vil motregne med krav som reiser seg av leieavtalen, og utleieren ikke godtar motregningen. Leieren skal så snart som mulig gi utleieren melding om deponeringen og begrunnelsen for den.

Deponering etter første ledd skjer ved at beløpet settes inn på konto i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Beløpet, herunder renter, skal bare kunne disponeres av leieren og utleieren i

fellesskap. Finansinstitusjonen skal likevel kunne utbetale beløpet i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kapittel 4. Leieprisvern

§ 4-1. *Det alminnelige leieprisvern*

Det kan ikke avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

§ 4-2. *Indeksregulering*

Hver av partene kan kreve leien endret uten oppsigelse av leieforholdet med følgende begrensninger:

- a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting,
- b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk, og
- c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.

§ 4-3. *Tilpassing til gjengs leie*

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.

Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.

§ 4-4. *Tilbakebetaling av ulovlig leie*

Den som har betalt høyere leie enn lovlig, kan kreve tilbakebetalt forskjellen mellom det som er betalt og lovlig vederlag, med mindre betaleren i vesentlig grad må anses medansvarlig for overtredelsen. Avtalen for øvrig er bindende selv om tilbakebetaling blir krevd.

Kravet etter første ledd forrentes etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 fra den dag beløpet ble betalt.

§ 4-5. *Unntak fra leieprisvernet*

Bestemmelsen i § 4-2 gjelder ikke for særskilt betaling av en forholdsmessig andel av utgiftene ved forbruk av elektrisitet eller brensel i eiendommen, jf.

§ 3-4. Dette vederlaget kan reguleres slik at utleieren får dekket de nødvendige omkostningene med ytelse.

Bestemmelsene i §§ 4-2 og 4-3 gjelder ikke for den del av leien som er avtalt i et bestemt forhold til omsetningen i eller resultatet av leierens virksomhet.

§ 4-6. *Forskrifter*

Dersom forholdene gjør det nødvendig, kan Kongen for bestemte perioder, bestemte områder eller bestemte leieforhold fastsette leiestopp og maksimalsatser for leie. Kongen kan også gi forskrifter om hva som skal regnes som gjengs leie.

Kapittel 5. Partenes plikter i leietiden

§ 5-1. *Leierens bruk m.v.*

Utleieren plikter i leietiden å stille husrommet til leierens disposisjon i samsvar med avtalen.

Leieren plikter å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.

Leieren kan ikke bruke husrommet til annet formål enn avtalt. Leier av lokale kan likevel drive annen beslektet virksomhet, forutsatt at dette ikke er til vesentlig ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.

Leier av lokale for butikk eller serveringssted plikter å holde virksomheten åpen og i vanlig daglig drift unntatt når midlertidig stenging er nødvendig.

§ 5-2. *Ro og orden*

Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å opprettholde vanlig ro og orden i eiendommen.

Leieren plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt til sikring av god husorden. 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 de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-3. *Vedlikehold*

Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter reglene i lovens kapittel 2.

Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.

Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold etter annet ledd.

§ 5-4. *Forandringer i husrommet og på eiendommen for øvrig*

Leieren må finne seg i forandringer av husrommet dersom arbeidet kan utføres uten nevneverdig ulempe for leieren, og forandringen ikke reduserer husrommets verdi for leieren. Andre forandringer kan bare utføres med leierens samtykke.

Leieren kan ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen for øvrig.

Leier av bolig kan med utleierens godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av leierens eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Leier av lokale kan med utleierens godkjenning sette opp vanlige skilter, markiser o.l. Godkjenning etter første og annet punktum kan ikke nektes uten saklig grunn.

Om leierens plikt til å sette husrommet tilbake i opprinnelig stand gjelder § 10-2.

§ 5-5. *Skade på husrommet*

Oppdager leieren skade på husrommet som må utbedres uten opphold, plikter leieren straks å sende melding om det til utleieren. Andre skader på husrommet som oppdages, plikter leieren å sende melding om innen rimelig tid.

Leieren plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleieren som følge av skade som nevnt i første ledd første punktum. Er leieren ikke ansvarlig for skaden, kan leieren kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 5-6. *Utleierens adgang til husrommet*

Leieren plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren eller utleierens representant adgang til husrommet for tilsyn.

Leieren plikter å gi utleieren eller andre adgang til husrommet i den utstrekning det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på husrommet eller eiendommen for øvrig. Medfører arbeidene ulempe for leieren, kan leieren kreve avslag i leien etter § 2-11 annet ledd forutsatt at ulempen ikke er ubetydelig. Bestemmelsen i forrige punktum gjelder ikke dersom mangelen beror på forhold på leierens side.

Leieren skal ha melding i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider. Før arbeider som nevnt i § 5-4 påbegynnes, skal leieren ha melding med frist som nevnt i § 9-6 første ledd. Bestemmelsene i første punktum gjelder ikke hvis det er nødvendig med tiltak for å hindre skade på husrommet eller eiendommen for øvrig, og det ikke er mulig å varsle leieren.

§ 5-7. *Leierens krav på grunn av mangler som oppstår i leietiden*

Oppfyller ikke utleieren sine plikter etter §§ 5-1 til 5-6 og mangelen ikke beror på forhold på leierens side, kan leieren kreve retting etter § 2-10, avslag i leien etter § 2-11 annet ledd forutsatt at mangelen ikke er ubetydelig, heve leieavtalen etter § 2-12, kreve erstatning etter §§ 2-13 og 2-14, og holde tilbake leie etter § 2-15.

Selv om mangelen beror på forhold på leierens side, plikter utleieren å rette mangelen etter § 2-10. Er leieren ansvarlig for økonomisk tap som følge av skaden, jf. § 5-8, kan utleieren stille som vilkår for retting at leieren erstatter tapet først.

Bestemmelsene i første ledd gjelder tilsvarende dersom tredjemanns rett i husrommet eller bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov er til hinder for den avtalte bruk.

Om hovedleierens ansvar overfor framleieren ved bortfall av hovedleieavtalen, gjelder bestemmelsene i § 7-7.

§ 5-8. *Leierens erstatningsansvar*

Utleieren kan kreve erstatning for tap som følge av at leieren ikke oppfyller sine plikter etter §§ 5-1 til 5-6. Dette gjelder likevel ikke så langt leieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor leierens kontroll som leieren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Skyldes misligholdet en tredjemann, som leieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen, er leieren fri for ansvar bare om også tredjemann ville være fritatt etter regelen i første ledd.

Ansvarsfriheten gjelder så lenge hindringen virker. Faller hindringen bort, kan ansvar gjøres gjeldende dersom leieren da plikter å oppfylle men ikke gjør dette.

Reglene i første ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd, likevel slik at tap som følge av skade på husrommet med tilbehør regnes som direkte tap.

Utleieren kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom misligholdet eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra leierens side. For utmålingen av erstatningen gjelder bestemmelsene i § 2-14 første, fjerde, femte og sjette ledd tilsvarende.

Kapittel 6. Beboerrepresentasjon i visse boligleieforhold

§ 6-1. *Felles representasjon*

I hus der utleieren har utleid flere enn fire boliger, kan boligleierne i møte med vanlig flertall av de avgitte stemmer velge en tillitsvalgt til å representere dem overfor utleieren. Den tillitsvalgte skal straks sende

melding til utleieren om den vedtatte ordning og hvem som er valgt.

Den tillitsvalgte velges for ett år om gangen. Vervet som tillitsvalgt opphører først når ny tillitsvalgt er valgt, selv om tjenestetiden er utløpt.

Når særlige grunner foreligger, har den tillitsvalgte rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Den tillitsvalgte kan i møte besluttes fjernet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ordningen med felles representasjon kan oppheves på samme måte.

§ 6-2. Den tillitsvalgtes plikter

Den tillitsvalgte skal ivareta boligleierens interesser overfor utleieren, og kan kreve å få drøfte med utleieren alle spørsmål av betydning for boligleierne i huset.

Den tillitsvalgte skal minst én gang årlig innkalle alle boligleierne, herunder framleiere, til møte på hensiktsmessig måte.

Den tillitsvalgte er bundet av beslutninger som er truffet i møte med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved avstemninger har hvert boligleieforhold en stemme. Framleiere har ikke stemmerett.

§ 6-3. Informasjon til tillitsvalgt m.v.

Utleieren plikter å underrette den tillitsvalgte om større vedlikeholdsarbeider og andre tiltak som i vesentlig grad berører boligleierne. Tiltak som nevnt i første punktum kan tidligst settes i verk én måned etter at utleieren har sendt underretning til den tillitsvalgte. Bestemmelsen i annet punktum gjelder likevel ikke dersom tiltaket ikke kan vente uten å utsette eendommen for vesentlig skade.

Utleieren skal straks sende underretning til den tillitsvalgte dersom eiendommen overdras.

Kapittel 7. Opptak i husstand og framleie

§ 7-1. Opptak i husstand

Leieren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det.

§ 7-2. Den alminnelige regelen om framleie

Leieren har ikke adgang til å framleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse.

§ 7-3. Framleie av del av bolig

Leier av bolig som selv skal bo i boligen, kan framleie en del av boligen med godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom framleierens forhold gir saklig grunn til det.

§ 7-4. Framleie av bolig ved midlertidig fravær

Leier av bolig kan framleie med godkjenning fra utleieren i inntil to år ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Godkjenning kan bare nektes dersom framleierens forhold gir saklig grunn til det.

§ 7-5. Framleie ved tidsbestemte leieavtaler

Er leieavtalen inngått for en bestemt tid, kan leieren framleie for resten av leietiden med godkjenning fra utleieren. Blir godkjenning nektet uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det, kan leieren si opp med varsel som nevnt i § 9-6.

§ 7-6. Godkjenning ved passivitet

Svarer ikke utleieren på en skriftlig søknad om godkjenning etter bestemmelsene i §§ 7-1 til 7-5 innen én måned etter at søknaden er mottatt, skal dette regnes som godkjenning.

§ 7-7. Framleierens stilling ved oppsigelse av hovedleieavtalen

Sier utleieren opp hovedleieavtalen, har hovedleieren overfor framleieren plikt til å protestere etter § 9-8. Hovedleieren har likevel ikke plikt til å protestere dersom hovedleieren underretter framleieren om oppsigelsen senest 15 dager før fristen for å protestere etter reglene i § 9-8 løper ut.

Framleieren har en selvstendig rett til å protestere mot oppsigelsen etter § 9-8, innen den fristen som gjelder for hovedleieren. Har utleieren godkjent framleieren, skal utleieren samtidig sende gjenpart av oppsigelsen til framleieren. Oppsigelsen skal opplyse om at framleieren kan protestere mot oppsigelsen innen én måned etter at hovedleieren har mottatt den. Har framleieren protestert innen fristen, skal eventuelt søksmål rettes også mot hovedleieren. Er reglene i annet og tredje punktum ikke fulgt, er oppsigelsen ugyldig.

Framleieren kan kreve erstatning av hovedleieren for det økonomiske tapet som er en følge av bortfallet av hovedleieavtalen. Dette gjelder likevel ikke så langt hovedleieren godtgjør at bortfallet eller tapet skyldes forhold utenfor hovedleierens kontroll, som hovedleieren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning da framleieavtalen ble inngått, eller unngå eller overvinne følgene av. Bestemmelsene i §§ 2-13 annet til femte ledd og 2-14 gjelder tilsvarende.

Kapittel 8. Personskifte

§ 8-1. Den alminnelige regelen om overføring

Leieren har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse.

§ 8-2. Leierens død

Dør leieren av bolig, har følgende personer rett til å tre inn i leieavtalen:

- a) ektefelle som bor i boligen,
- b) leierens slektninger i rett nedstigende linje som hadde felles husstand med leieren i de siste seks måneder før dødsfallet, og
- c) andre som ved dødsfallet hadde felles husstand med leieren, forutsatt at de fyller vilkårene i lov av 4. juli 1991 nr. 45 om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører § 1.

Gjenlevende ektefelle har fortrinnsrett til å tre inn i avtalen. De øvrige berettigede har innbyrdes lik rett til å tre inn.

Sier utleieren opp leieavtalen etter dødsfallet, må de som ønsker å nytte sin rett etter første ledd, sende skriftlig melding om det til utleieren innen én måned regnet fra den dagen de har mottatt skriftlig melding om oppsigelsen, med opplysning om fristen for å gjøre rettigheten gjeldende og om at melding om inntreden skal være skriftlig. Sender den berettigede slik melding, regnes det som en protest mot oppsigelsen etter bestemmelsene i § 9-8. Utleieren plikter ikke å sende melding til husstandsmedlemmer som nevnt i første ledd bokstav c med mindre utleieren har godkjent dem etter reglene i § 7-1.

Sier dødsboet opp leieavtalen, må de som ønsker å nytte sin rett etter første ledd, sende melding om det til utleieren innen én måned regnet fra den dagen utleieren mottok dødsboets oppsigelse.

§ 8-3. Samlivsbrudd, separasjon, skilsmisse og opphør av husstandsfellesskap

Forlater leieren ektefellenes felles bolig, har den andre ektefellen rett til å tre inn i leieavtalen.

Den ordning av bruksretten til ektefellenes felles bolig som blir fastsatt eller avtalt ved separasjon eller skilsmisse, er bindende for utleieren.

Husstandsmedlem har rett til å tre inn i leieavtalen dersom vilkårene i § 3 første ledd nr. 1, jf. § 1 i lov av 4. juli 1991 nr. 45 om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører, er oppfylt. Ektefellenes slektninger i rett nedstigende linje har tilsvarende rett til å tre inn i leieavtalen som et husstandsmedlem, dersom begge ektefellene forlater den felles boligen.

§ 8-4. Overføring av leierett til lokale

Leier av lokale kan med utleierens godkjenning overføre sin leierett i forbindelse med en overføring av den virksomhet som drives i lokalet.

Var en avdød leier deltaker i et ansvarlig selskap, har de gjenværende deltakerne i selskapet med utleierens godkjenning rett til å tre inn i leieretten til de lokaler der selskapets virksomhet drives.

Godkjenning etter første og annet ledd kan bare nektes dersom den nye leierens forhold gir saklig grunn til det. Svarer ikke utleieren på en søknad om godkjenning etter første og annet ledd innen én måned etter at søknaden er mottatt, skal dette regnes som godkjenning til overføring.

§ 8-5. Gjennomføring av leierskifte

Krever leierskiftet godkjenning fra utleieren, overføres leieretten i forhold til utleieren fra det tidspunkt melding om godkjenning kommer fram til leieren, hvis ikke et senere tidspunkt er oppgitt i søknaden. Er leierskiftet godkjent ved utleierens passivitet, overføres leieretten i forhold til utleieren ved utløpet av svarfristen etter § 8-4 tredje ledd annet punktum, hvis ikke et senere tidspunkt er oppgitt i søknaden. Kan leierskiftet gjennomføres uten utleierens godkjenning, overføres bruksretten i forhold til utleieren fra det tidspunkt melding om leierskiftet kom fram til utleieren, hvis ikke et senere tidspunkt er oppgitt i meldingen.

For krav som forfaller etter det tidspunkt som er angitt i første ledd, hefter bare den nye leieren. Krever overføringen godkjenning fra utleieren, kan utleieren stille som vilkår for godkjenning at den nye leieren påtar seg personlig ansvar for krav som er forfalt de siste seks månedene, regnet fra det tidspunkt som er angitt i første ledd. Kravets størrelse skal angis.

Det at den tidligere leieren har misligholdt sine plikter etter lov eller avtale, gir ikke utleieren rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende mot den nye leieren. Etter at søknad om godkjenning av overføring er kommet fram til utleieren, kan heving på grunn av at leieavtalen er misligholdt før dette tidspunktet, bare skje hvis godkjenning av overføringen kan nektes.

§ 8-6. Eierskifte

Ved eierskifte kan utleieren overføre til erververen rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

Gir erververens forhold saklig grunn til det, kan leieren kreve at avhenderen er ansvarlig sammen med erververen for riktig oppfyllelse av forpliktelsene etter avtalen, med mindre det stilles betryggende sikkerhet. Leierens krav om at avhenderen skal hefte for oppfyllelsen, må settes fram overfor avhenderen innen seks måneder etter at leieren fikk eller burde ha fått kjennskap til eierskiftet.

Kapittel 9. Leieforholdets varighet - opphør

§ 9-1. Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

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

§ 9-2. Tidsbestemte leieavtaler

En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid.

Det kan avtales at en tidsbestemt leieavtale skal kunne sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8.

Fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, er leieavtalen gått over til å være tidsubestemt.

§ 9-3. Adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig

Det er ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år. Minstetiden kan likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Bestemmelsene i første og annet punktum gjelder ikke dersom:

- husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller
- utleieren har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen.

Utleieren kan bare påberope seg unntakene i første ledd bokstav a og b dersom leieren senest ved inngåelsen av avtalen skriftlig ble gjort kjent med grunnen for tidsavgrensningen, og husrommet ved utløpet av den avtalte leietid skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen. Utsettes tidspunktet for når husrommet skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen, kan leieavtalen forlenges fram til dette tidspunktet dersom utsettelsen skyldes en uforutsett omstendighet som har inntrådt etter at avtalen ble inngått.

Er tidsbestemt leieavtale for bolig inngått i strid med bestemmelsene i denne paragrafen, skal avtalen anses som tidsubestemt.

§ 9-4. Leierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale

Er ikke annet avtalt, kan tidsubestemt leieavtale sies opp av leieren.

§ 9-5. Utleierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale

Er ikke annet avtalt eller annet følger av loven her, kan tidsubestemt leieavtale sies opp av utleieren.

En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:

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

Tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig, kan sies opp av utleieren uten hinder av bestemmelsene i annet ledd.

§ 9-6. Oppsigelsesfrist

Oppsigelsesfristen skal være tre måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned.

For leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig, skal oppsigelsesfristen være én måned. Det samme gjelder for selvstendig leie av garasje eller bod.

For leieavtale om lokale der leien er avtalt pr. dag, skal oppsigelsesfristen være én dag.

Bestemmelsene i denne paragraf kan fravikes i avtale.

§ 9-7. Formkrav til utleierens oppsigelse

Oppsigelse fra utleier skal være skriftlig.

Oppsigelsen skal begrunnes. Oppsigelsen skal også opplyse om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

En oppsigelse som ikke fyller kravene i første og annet ledd, er ugyldig. Har leieren flyttet i henhold til oppsigelsen, anses den som godtatt.

Bestemmelsene i annet og tredje ledd gjelder ikke for oppsigelse av tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. Det samme gjelder for leie av lokale der leien er avtalt pr. dag og for selvstendig leie av garasje eller bod.

§ 9-8. Tilsidesettelse av oppsigelse

Leieren kan innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt, protestere skriftlig til utleieren mot oppsigelsen. Har leieren ikke protestert mot oppsigelsen i samsvar med første punktum, kan leieren ikke påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven her. Har leieren protestert i samsvar med første punktum, faller oppsigelsen bort om ikke utleieren har reist søksmål mot leieren innen tre måneder etter at leierens frist løp ut.

Retten skal prøve om oppsigelsen er lovlig, og om den eventuelt skal settes til side. Oppsigelsen skal settes til side dersom retten ut fra en vurdering av begge parter forhold finner at den vil virke urimelig. Retten kan likevel ikke sette oppsigelsen til side dersom den kommer til at oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. § 9-9 første ledd annet punktum.

Bestemmelsene i første og annet ledd gjelder ikke for oppsigelse av tidsbestemt leieavtale om enkeltbeboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. Det samme gjelder for leie av lokale der leien er avtalt pr. dag, og selvstendig leie av garasje eller bod.

§ 9-9. Utleierens hevingsrett

Utleieren kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leierens side. Vesentlig mislighold foreligger dersom:

- a) leieren vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller oppfylle andre krav som reiser seg av leieavtalen,
- b) leieren tross skriftlig advarsel fra utleieren i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige brukere,
- c) leieren uten å ha rett til det helt eller delvis overlater bruken av husrommet til andre og tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør,
- d) leieren uten å ha rett til det bruker husrommet på annen måte eller til andre formål enn avtalt og tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør, eller
- e) leieren for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør.

En erklæring om at utleieren hever leieavtalen, skal være skriftlig. Den kan pålegge leieren straks å flytte og levere husrommet tilbake. I erklæringen skal grunnen til å heve leieavtalen oppgis.

Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i § 5-8.

§ 9-10. Leierens død

Dør leieren før leieforholdet er slutt, har både utleieren og dødsboet rett til å si opp leieavtalen med varsel som nevnt i § 9-6, selv om avtalen er inngått for lengre tid eller med lengre oppsigelsesfrist.

Har leieren rett til å overføre bruksretten, har utleieren ikke rett til å si opp leieavtalen etter første ledd. Vil dødsboet i dette tilfelle si opp etter første ledd, må oppsigelse gis innen tre måneder regnet fra dødsfallet.

Oppsigelse etter første ledd skal være skriftlig. For øvrig gjelder ikke bestemmelsene i §§ 9-5 til 9-9 for oppsigelsen.

Kapittel 10. Tilbakelevering av husrommet ved leieforholdets opphør

§ 10-1. Visning før flytting

I tiden før fraflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

§ 10-2. Tilbakelevering

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

Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre.

Utleieren kan ikke uten særlig avtale kreve at leieren setter husrommet tilbake til opprinnelig stand så langt det gjelder endringer som leieren hadde rett til å utføre. Utleieren kan ikke i noe tilfelle kreve husrommet satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleieren kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leieren ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar som leieren har brakt inn i husrommet, tilfaller utleieren hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap.

Har leieren plikt til å vedlikeholde husrommet eller tilbehøret, skal vedlikeholdet være forsvarlig utført, men utleieren kan ikke uten særlig avtale kreve at husrommet eller tilbehøret er i bedre stand enn det var ved overleveringen.

Om leierens krav på vederlag gjelder §10-5.

§ 10-3. Erstatning for forsinkelse og mangel

Stilles ikke husrommet til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet er opphørt, kan utleieren kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leierens bruk opphører.

Er husrommet i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 10-2, kan utleieren kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet må være framsatt innen rimelig tid etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen. Regelen i annet punktum gjelder ikke dersom leieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Utleieren kan kreve erstatning for annet tap som følge av leierens mislighold. Dette gjelder likevel ikke så langt leieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor leierens kontroll, som leieren ikke med rimelighet kunne forventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Skyldes misligholdet en tredjeperson som leieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å sette husrommet i stand, er leieren fri for ansvar bare om også tredjemann ville være fritatt etter reglene i tredje ledd.

Ansvarsfriheten gjelder så lenge hindringen virker. Faller hindringen bort, kan ansvar gjøres gjeldende dersom leieren da plikter å oppfylle, men ikke gjør dette.

Reglene i tredje, fjerde og femte ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som er nevnt i § 5-8 fjerde ledd.

Utleieren kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom misligholdet eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra leierens side. For utmålingen av erstatningen gjelder bestemmelsene i § 2-14 første, femte og sjette ledd tilsvarende.

§ 10-4. Etterlatt løsøre

Finnes det i husrommet etterlatt løsøre som må antas å tilhøre leieren eller noen i leierens husstand, skal utleieren for leierens regning ta hånd om dette. Rent skrot kan likevel kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleieren kreve en rimelig godtgjørelse for dette.

Utleieren skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leieren til å hente løsøret. Utleieren kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles.

Utleieren kan selge løsøret for leierens regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leieren venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleieren i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

§ 10-5. Vederlag for forbedringer

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

Blir partene ikke enige om vederlaget etter første ledd, kan begge parter kreve tvisten avgjort etter bestemmelsen i § 12-2. Vederlaget fastsettes likevel av retten når utleieren har gått til sak mot leieren etter reglene i § 9-8, og oppsigelsen ikke settes til side.

§ 10-6. Vederlag for kundekrets

Er leieren av lokale oppsagt, og oppsigelsen ikke settes til side etter reglene i § 9-8, kan leieren kreve vederlag for den fordel utleieren oppnår som følge av den kundekrets leieren har opparbeidet. Når vederlag tilkjennes, skal retten som regel fastsette at utleieren kan kreve hele eller en bestemt del av vederlaget tilbake, dersom leieren innen en fastsatt frist på inntil tre år på ny starter tilsvarende virksomhet innenfor et område som fastsettes av retten.

Vederlag kan ikke tilkjennes dersom leieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold.

Kapittel 11. Særregler for visse boligleieforhold

§ 11-1. Boliger for personer med spesielle boligbehov av varig karakter

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av personer med spesielle boligbehov av varig karakter. Bestemmelsen gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlemmer som nevnt i § 7-1, og framleie av del av bolig som nevnt i § 7-3, bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold med tilknytning til boligens formål eller vedkommende person tilsier det. Framleie etter § 7-4 ved midlertidig fravær kan nektes dersom utleier tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Uten hinder av bestemmelsene i § 3-7, kan det avtales at leier av bolig som nevnt i første ledd skal yte et lån til utleieren, dersom stat, fylkeskommune eller kommune er utleier.

§ 11-2. Boliger for personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter. Bestemmelsen gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlemmer som nevnt i § 7-1 og framleie av del av bolig som nevnt i § 7-3, bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold med tilknytning til boligens formål eller vedkommende person tilsier det. Framleie etter § 7-4 ved midlertidig fravær kan nektes dersom utleier tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Uten hinder av bestemmelsene i kapittel 9 om opphør kan det avtales at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt utdanning, endt behandling, tilbud om annen passende bolig eller liknende omstendighet som skal være bestemt angitt i leieavtalen. Uten hinder av § 9-3 kan partene også inngå en tidsbestemt avtale for kortere tid enn tre år. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i § 9-6.

Ved utleie av elev- og studentboliger kan det uten hinder av § 3-5 tredje ledd avtales at rentene av konto for depositum skal godskrives utleieren.

§ 11-3. Tjenestebolig

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder ved utleie av bolig som leieren har leid i egenskap av arbeidstaker, når leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Retten til å tre inn i leieavtalen etter § 8-2 gjelder ikke når leieren, eller noen som har fortsatt leieforholdet, dør. Før begjæring om fraflytting kan settes fram, har husstandsmedlem krav på varsel med frist som nevnt i § 9-6.

Skal leieren tre ut av arbeidsforholdet eller bli forflyttet, kan oppsigelse av leieforholdet bare settes til side av retten etter § 9-8 når særlige grunner gjør det rimelig. Retten skal påse at oppsigelsen ikke blir brukt som kampmiddel i arbeidstvist. Dette gjelder også når leieren eller husstandsmedlem etter arbeidsforholdets opphør har fortsatt leieforholdet eller i stedet leid annen bolig av arbeidsgiveren.

Retten til å heve leieavtalen ved forsinkelse etter § 2-12 og bestemmelsene i §§ 7-4 og 8-3 gjelder ikke for bolig som leieren har plikt til å bebo, og boplikten er nødvendig for utføringen av arbeidet. For slik bolig faller leieavtalen bort uten hinder av bestemmelsene i kapittel 9 når leieren trer ut av arbeidsforholdet, eller blir forflyttet.

Bestemmelsene i fjerde ledd gjelder tilsvarende for:

- bolig som staten har stilt til disposisjon for medlemmer og varamedlemmer til Stortinget eller for departementenes politiske ledelse,
- bolig som kommune, Opplysningsvesenets fond eller lovbestemt kirkelig organ har stilt til disposisjon for embets- eller tjenestemann i Den norske kirke, og
- bolig som forsvaret har stilt til disposisjon for eget personell.

For boliger som nevnt i femte ledd gjelder ikke §§ 4-2 og 4-3.

§ 11-4. Utleie av egen bolig

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år.

Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Bestemmelsen i § 7-3 om framleie av del av bolig og § 7-4 om framleie ved midlertidig fravær gjelder ikke.

Av bestemmelsene i kapittel 9 skal bare § 9-10 om leierens død gjelde. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i § 9-6.

Har utleieren ikke sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieren til å flytte før utleierens fravær har vart i fem år, gjelder lovens bestemmelser fullt ut for leieavtalen.

Kapittel 12. Prosessuelle bestemmelser

§ 12-1. Voldgift

Avtale om at tvister mellom utleier og leier som gjelder leie av bolig skal avgjøres ved voldgift, er bare bindende dersom avtalen om voldgiftsavgjørelse er inngått etter at tvisten oppstod.

§ 12-2. Takstnemnd

Kommer ikke partene til enighet om hva som er markedsleie etter § 3-1 eller gjengs leie etter § 4-3, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av en takstnemnd. Det samme gjelder dersom partene ikke kommer til enighet om vederlag for forbedringer etter § 10-5.

Takstnemnda skal bestå av tre medlemmer og oppnevnes av herreds- eller byretten i den rettskrets hvor eiendommen ligger. For takstnemnda gjelder bestemmelsene i domstolsloven §§ 106 og 108 så langt de passer.

Hver av partene kan bringe saken inn for herreds- eller byretten ved stevning. Stevningen må være inngått til retten innen to måneder etter at takstnemndas skriftlige og begrunnede avgjørelse er mottatt. På samme måte kan saken bringes inn for herreds- eller byretten dersom takstnemndas avgjørelse ikke foreligger to måneder etter oppnevningen. En avgjørelse som ikke er brakt inn for retten innen fristen nevnt i første punktum, har virkning som en rettskraftig dom. Retten kan gi oppreisning for oversittelse av frist som nevnt i annet punktum.

Retten skal fastsette godtgjørelsen for medlemmene av takstnemnda. Retten kan bestemme at den som har krevd takst skal betale inn et beløp til sikkerhet for godtgjørelsen. Utleieren skal bære kostnadene dersom takstnemnda fastsetter et lavere beløp enn det utleieren har krevd i leie, eller høyere vederlag enn det utleieren har vært villig til å betale for påkostningene. Ellers skal leieren betale kostnadene. Rettens avgjørelse treffes ved kjennelse og skal begrunnes. Partene kan påkjøre kjennelsen innen fjorten dager.

Blir saken brakt inn for retten etter tredje ledd, kan retten avgjøre spørsmålet om ansvar for kostnadene med takstnemnd etter tvistemålsloven kapittel 13.

§ 12-3. Midlertidig bruksrett

Når søksmål om godkjenning etter reglene i kapitlene 7, 8 eller 11 er reist, kan retten ved kjennelse etter begjæring fra saksøkeren, mot eller uten sikkerhetsstillelse, beslutte at den som kreves godkjent som framleier, husstandsmedlem eller ny leier, skal ha bruksrett til husrommet inntil saken er rettskraftig avgjort. Saksbehandlingsreglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 15 gjelder tilsvarende.

§ 12-4. Foregrepet tvangskraft

Når det er avsagt dom i sak som nevnt i § 9-8 og oppsigelsen ikke er satt til side, kan retten etter begjæring fra utleieren, mot eller uten sikkerhetsstillelse, i særlige tilfelle ved kjennelse gi samtykke til at fravikning gjennomføres før dommen er rettskraftig. Er dommen påanket, kan samtykke gis av ankesdomstolen.

§ 12-5. Husleietvistutvalg

Departementet kan som forsøk i en eller flere kommuner opprette et partssammensatt utvalg til behandling av tvister etter loven her (Husleietvistutvalg). Departementet kan fastsette regler om saklig myndighetsområde, oppnevning, sammensetning, organisering, saksbehandling, vedtak, tvangskraft, saks-kostnader, gebyr, gjenopptagelse, forholdet til voldgiftsklausuler, bransjenemnder og de alminnelige domstolene og andre forhold av betydning for tvisteløsningen, Departementet kan også bestemme at reglene i § 12-2 ikke skal gjelde i områder hvor Husleietvistutvalget gjelder.

Kapittel 13. Ikrafttredelses- og overgangsbestemmelser. Endringer i andre lover

§ 13-1. Ikrafttredelse

Denne lov trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.

§ 13-2. Overgangsbestemmelser

Loven gjelder fullt ut for leieavtale som er inngått etter lovens ikrafttredelse.

For tidsbestemt leieavtale som er inngått før lovens ikrafttredelse gjelder loven fra utløpet av den lengste oppsigelsesfristen, regnet fra lovens ikrafttredelse, med følgende unntak eller endringer:

- a) Bestemmelsene i § 3-1 første ledd om leien skal gjelde fra det tidspunkt leien etter lov eller avtale skal fastsettes på ny. Bestemmelsen i § 3-6 annet punktum om garantibeløp skal ikke gjelde garantiavtale inngått før lovens ikrafttredelse. Det samme skal gjelde ved fornyelse av slik avtale, der-

som leieren etter leieavtalen som gjaldt ved lovens ikrafttredelse var forpliktet til dette.

- b) Bestemmelsene i kapittel 9 om oppsigelse skal gjelde for oppsigelse som gis etter lovens ikrafttredelse.
- c) Bestemmelsene i § 10-5 om vederlag for forbedringer skal gjelde dersom utleierens samtykke er gitt etter lovens ikrafttredelse.
- d) Bestemmelsene i kapittel 11 skal ikke gjelde for avtale som er inngått før lovens ikrafttredelse.
- e) Bestemmelsene i § 12-1 om voldgift skal gjelde for voldgiftsavtale som er inngått etter lovens ikrafttredelse. Bestemmelsene i § 12-3 om midlertidig bruksrett skal gjelde dersom søksmål er reist etter lovens ikrafttredelse. Bestemmelsene i § 12-4 om foregrepet tvangskraft skal gjelde dersom dommen er avsagt etter lovens ikrafttredelse. For dommer forkynt etter lovens ikrafttredelse, er ankefristen to måneder, jf. tvistemålsloven § 360.

Som tidsbestemt etter bestemmelsen her regnes også leieavtale mellom borettslag eller boligaksjeselskap og selskapsmedlem med bruksrett.

Bestemmelsene i lovens kapittel 1 til 11 skal ikke gjelde for tidsbestemt leieavtale som er inngått før lovens ikrafttredelse. Bestemmelsene i annet ledd bokstav e skal likevel gjelde tilsvarende for tidsbestemt leieavtale som er inngått før lovens ikrafttredelse. Leieavtale som bare kan sies opp av en av partene, og leieavtale som bare kan sies opp dersom det foreligger vesentlig mislighold, regnes som tidsbestemt i forhold til reglene her, jf. likevel tredje ledd.

Reglene om bortleie av bolig mot lån i kapittel 9 i lov av 16. juni 1939 nr. 6 om husleie fortsetter å gjelde for avtaler som er inngått før loven her har trådt i kraft.

§ 13-3. Opphevelse og endringer av andre lover

Fra den tid loven her trer i kraft, oppheves lov av 16. juni 1939 nr. 6 om husleie.

Fra samme tidspunkt gjøres følgende endringer i andre lover:

1. Lov av 13. august 1915 nr. 6 om rettergangsmåten i tvistemål

§ 23 første ledd nr. 5 skal lyde:

søksmål som er reist av utleier eller leier etter reglene i husleieloven.

§ 273 nytt nr. 8 skal lyde:

i saker som er meglet eller avgjort ved vedtak i Husleietvistutvalg.

§ 274 første ledd nr. 9 skal lyde:

i saker om godkjenning av framleier, husstandsmedlem eller ny leier etter reglene i husleieloven kapitlene 7, 8 og 11, og saker etter husleieloven § 12-2.

2. Lov av 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag

§ 34 skal lyde:

Bestemmelsene i *husleieloven* og lovgivningens øvrige bestemmelser om leie av husrom får så langt de passer, og så fremt ikke annet følger av bestemmelsene i denne lov, anvendelse på leieforholdet mellom laget og den enkelte andelseier vedkommende den bolig som er knyttet til andelen.

Følgende bestemmelser i husleieloven får likevel ikke anvendelse: §§ 3-1 og 3-7, kapittel 4, § 5-4 første ledd annet punktum, kapittel 6, §§ 7-4, 7-5, 8-1, 8-2, 8-3 første ledd og 8-4 til 8-6. Reglene i § 8-3 annet og tredje ledd får likevel anvendelse, og overføres leieretten i medhold av disse bestemmelsene, gjelder § 8-5 for den overføringen. Kapittel 9, med unntak av §§ 9-7, 9-8 og 9-9 får ikke anvendelse. Det samme gjelder §§ 10-2 første ledd tredje punktum, 10-5 og 10-6, og kapittel 11.

Utleie til ny andelseier etter overføring av andel regnes ikke som inngåelse av ny leieavtale i forhold til bestemmelsene i kapitlene 2 og 10 i husleieloven.

Blir boligen ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet i leietiden, har vedkommende andelseier krav på å leie boligen dersom skaden blir utbedret eller boligen gjenoppbygget.

§ 37 annet ledd annet punktum skal lyde:

Er leieavtalen sagt opp, må dessuten fristen for å protestere mot oppsigelsen etter husleieloven § 9-8 være utløpt uten at leieren har protestert, eller oppsigelsen må være stadfestet ved forlik eller rettskraftig dom.

3. Lov av 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger

§ 1 skal lyde:

§ 1. Hvor loven gjelder

Denne lov gjelder i Oslo og Trondheim.

§ 3 annet ledd nye nr. 4, 5 og 6 skal lyde:

4. *leieavtale inngått etter at husleieloven er trådt i kraft.*5. *utleie av bolig eller boligrom som er ferdig rehabilitert etter regulering til fornyelse, utbedringsprogram eller utbedringsavtale med kommunen. Husleienemnda avgjør i hvert enkelt tilfelle om vilkåret i første punktum er oppfylt.*6. *utleie av bolig hvor det er truffet vedtak om høyeste lovlige leie etter § 3 tredje ledd i loven her før husleieloven er trådt i kraft. Husleienemnda avgjør i tvilstilfelle om vilkåret i første punktum er oppfylt.*

§ 3 tredje ledd annet punktum oppheves.

Ny § 4a skal lyde:

§ 4a. *Forholdet til husleieloven*

Etter at husleieloven er trådt i kraft for en leieavtale som omfattes av bestemmelsene i kapittelet her, kan hver av partene kreve at det avtales eller fastsettes en leie i samsvar med husleieloven kapittel 4. Av denne leien skal leieren likevel bare betale det til enhver tid høyeste lovlige vederlag etter kapittelet her. Gjengs leie etter husleieloven § 4-3 kan første gang avtales eller kreves fastsatt selv om det er kortere tid enn to år og seks måneder siden leieavtalen ble inngått eller leien endret.

§§ 14, 15, 16 og 17 oppheves.

Ny § 29a skal lyde:

§ 29a. *Lovens varighet*

Denne loven opphører å gjelde ti år etter ikrafttredelsen av lov ... om husleieavtaler.

4. Lov av 21. mars 1975 nr. 9 om nordisk vitneplikt § 1 første ledd første punktum skal lyde:

Etter reglane i denne lova kan personar som ved innkallinga har fylt 18 år og er busette og oppheld seg i Danmark, Finland, Island eller Sverige, påleggast å møte som vitne her i landet for dei vanlege domstolane, verjemålsrettane og jordskifterettane.

5. Lov av 13. juni 1980 nr. 35 om fri rettshjelp

§ 16 første ledd annet punktum skal lyde:

Som særdomstoler regnes de domstoler som er nevnt i lov av 13. august 1915 nr. 5 om domstolene § 2, samt arbeidsrett.

§ 18 første ledd nr. 3 skal lyde:

fra leietaker i saker etter husleieloven § 9-8 og tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c når saken gjelder bolig som leietaker bebor.

6. Lov av 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr

§ 10 nr. 14 skal lyde:

sak om leie av bolig etter reglene i husleieloven og rettigheter til andelsdokument i borettslag etter reglene i borettslagsloven,

7. Lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrding og midlertidig sikring

§ 13-2 tredje ledd bokstav c og d skal lyde:

(c) Oppsigelse i leieforhold etter husleieloven, når oppsigelsen fyller vilkårene i husleieloven § 9-7 og leieren ikke har protestert skriftlig til utleieren mot oppsigelsen etter § 9-8 innen fristen på én måned, eller når utleieren har reist sak mot leieren og retten ikke har satt oppsigelsen til side.

(d) Heving av leieforhold etter husleieloven, når det foreligger forhold som gjør det åpenbart at utleieren hadde adgang til å heve *leieavtalen*.

8. Lov av 20. mars 1997 nr. 31 om eierseksjoner
§ 14 annet ledd bokstav c skal lyde:

leier av bolig som nevnt i *husleieloven §§ 11-1, 11-2 og 11-3 fjerde og femte ledd*.

Jorunn Ringstad,
president.

Olav Gunnar Ballo,
sekretær.