



# Besl. O. nr. 47

(2008–2009)

## Odelstingsbeslutning nr. 47

Jf. Innst. O. nr. 27 (2008–2009) og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008)

År 2008 den 15. desember holdtes Odelsting, hvor da ble gjort slikt

vedtak til lov

om endringer i husleieloven

### I

I lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) gjøres følgende endringer:

§ 2-13 femte ledd bokstav a skal lyde:

- a) forsinkelsen, mangelen eller tapet skyldes feil eller forsømmelse på utleierens side, eller

§ 3-1 første ledd nytt tredje punktum skal lyde:

*Det samme gjelder utleierens utgifter til vann og avløp når disse utgiftene skal betales etter målt forbruk.*

§ 3-3 skal lyde:

§ 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 *finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge*. Leieren plikter ikke å overføre leie til utlandet.

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

- a) beløpet er mottatt av *finansinstitusjon* i Norge, eller  
b) et betalingsoppdrag er mottatt av *finansinstitusjon* i Norge, forutsatt at det er dekning for oppdraget.

Overskriften i § 3-4 skal lyde:

§ 3-4 *Betaling for elektrisitet og brensel mv.*

§ 3-4 første ledd nytt annet punktum skal lyde:

*Det samme gjelder hvis leieren skal bidra særskilt til utleierens utgifter ved forbruk av vann og avløp i eiendommen.*

§ 3-4 annet ledd annet og tredje punktum skal lyde:

*Det samme flertall av leierne kan kreve at det blir installert apparat for måling av den enkeltes forbruk av vann og avløp. Utleieren kan i så fall over et tidsrom på ett år utlikne omkostningene ved slike installasjoner på samtlige leiere i eiendommen.*

§ 3-5 annet til åttende ledd skal lyde:

Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i *leierens navn* 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 skal finansinstitusjonen etter krav fra utleieren med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom:

- a) partene skriftlig har avtalt at leien skal godskrives annen konto i den samme *finansinstitusjonen*,  
b) utleieren har dokumentert *skyldig leie*, og  
c) *leieren ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at varselet etter femte ledd er sendt.*

*Krever utleieren utbetaling etter fjerde ledd, skal finansinstitusjonen varsle leieren om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til utleieren hvis leieren ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål. Varselet skal sendes til leierens oppgitte adresse og til en eventuell oppgitt elektronisk postadresse.*

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 finansinstitusjonen varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleieren ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt, fremmer krav etter bestemmelsene i fjerde ledd eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke finansinstitusjonen slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale beløpet til leieren.

*Utleieren dekker kostnadene med å opprette depositumskonto. Utleieren kan an vise i hvilken finansinstitusjon depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leieren. Leieren plikter ikke å opprette depositumskonto i utlandet.*

*Departementet kan i forskrift gjøre unntak fra bestemmelsene i paragrafen her.*

§ 3-8 første ledd tredje og fjerde punktum skal lyde:

*Leieren skal gi utleieren melding om begrunnelsen for deponeringen og gi utleieren fjorten dagers frist til å medvirke til deponeringen. Fristen regnes fra meldingen er sendt.*

§ 3-8 nytt tredje ledd skal lyde:

*Er utleierens manglende medvirkning eneste grunn til at deponering etter annet ledd ikke kan skje, kan avtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetaling hvis leieren setter beløpet inn på egen konto atskilt fra leierens øvrige midler. Hvis utleieren på et senere tidspunkt vil medvirke til deponering etter annet ledd, plikter leieren innen rimelig tid å overføre beløpet til konto som nevnt i annet ledd.*

§ 4-5 første ledd første punktum skal lyde:

Bestemmelsen i § 4-2 gjelder ikke for særskilt betaling av en forholdsmessig andel av utgiftene ved forbruk av elektrisitet, brensel, vann eller avløp i eiendommen, jf. § 3-4.

§ 5-3 annet ledd annet og tredje punktum skal lyde:

*Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lig-*

*nende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.*

§ 7-1 tredje punktum skal lyde:

Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket.

§ 7-3 annet punktum skal lyde:

Godkjenning kan bare nektes dersom framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket.

§ 7-4 annet punktum skal lyde:

Godkjenning kan bare nektes dersom framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket.

§ 7-5 annet punktum skal lyde:

Blir godkjenning nektet uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket, kan leieren si opp med varsel som nevnt i § 9-6.

Overskriften i § 7-7 skal lyde:

§ 7-7 Framleierens stilling ved opphør av hovedleieavtalen

§ 9-2 første og annet ledd skal lyde:

En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. Ved utleie av bolig må utleieren skriftlig opplyse at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtalte leietid.

En tidsbestemt leieavtale kan sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8, dersom det er avtalt, eller dersom utleieren har forsømt sin opplysningsplikt etter første ledd annet punktum.

§ 11-1 skal lyde:

§ 11-1 Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Bestemmelsene gjelder også utleie av annen bolig som er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal

brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilke unntak som er avtalt etter paragrafen her.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 første punktum bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 annet punktum 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 husrommet klart blir overbefolket, eller dersom det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller forhold knyttet til boligens utforming eller formål.

Det kan avtales at framleie ved midlertidig fravær som nevnt i § 7-4 kan nektes dersom utleieren tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9-3. Det er ikke adgang til å inngå mer enn én tidsbestemt avtale for samme bolig mellom de samme partene av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. Dersom det foreligger tungtveiende grunner, kan det likevel inngås flere tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. En tidsbestemt leieavtale inngått i strid med bestemmelsene her, skal anses som tidsubestemt.

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 skal lyde:

§ 11-2 *Elev- og studentboliger*

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av *elever og studenter*. Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder *slik* bolig, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 første punktum bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 annet punktum 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 husrommet klart blir overbefolket, eller dersom det er nødvendig på grunn av forhold ved

vedkommende person, eller knyttet til boligens utforming eller formål.

Framleie etter § 7-4 ved midlertidig fravær kan nektes dersom utleieren 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 *semester, endt studieår* eller endt utdanning. Uten hinder av § 9-3 kan partene også inngå en tidsbestemt *leieavtale* 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.

Uten hinder av § 3-5 tredje ledd kan det avtales at rentene av konto for depositum skal godskrives utleieren.

Uten hinder av § 3-2 første ledd annet punktum kan det avtales forskuddsbetaling for inntil tre måneder.

§ 12-2 annet til fjerde ledd skal lyde:

Takstnemnda skal bestå av tre medlemmer og oppnevnes av tingretten i den rettskrets hvor eienommen ligger. For takstnemnda gjelder bestemmelsene i domstolsloven §§ 106 og 108 så langt de passer. *Hver av partene kan sette fram krav om ny takstnemnd innen fjorten dager etter at takstnemndas skriftlige og begrunnede avgjørelse er mottatt. Tingretten skal ta kravet til følge hvis:*

- a) *avgjørelsen bygger på uforsvarlig saksbehandling eller uriktig oppfatning av faktiske omstendigheter, og dette må antas å ha påvirket verdsettelsen i vesentlig grad, eller*
- b) *verdsettelsen åpenbart er uriktig.*

Hver av partene kan bringe saken inn for tingretten ved stevning. Stevningen må være inngått til retten innen *én måned* etter at takstnemndas skriftlige og begrunnede avgjørelse er mottatt. På samme måte kan saken bringes inn for tingretten dersom takstnemndas avgjørelse ikke foreligger to måneder etter oppnevningen. En avgjørelse som ikke er brakt inn for retten innen fristen nevnt i *annet* punktum, har virkning som en rettskraftig dom. Retten kan gi oppfriskning 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 anke kjennelsen innen *én måned*.

§ 12-5 første punktum skal lyde:

Departementet *kan i* en eller flere kommuner opprette et partssammensatt utvalg til behandling av tvister etter loven her og etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie (Husleietvistutvalg).

## II

### *Ikrafttredelse og overgangsbestemmelser*

1. Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan sette i verk de enkelte bestemmelser til ulik tid.

2. Endringene i § 3-5 gjelder for depositumskontoer opprettet etter ikrafttredelse av disse endringene.
3. Endringen i § 9-2 gjelder for tidsbestemt avtale inngått etter ikrafttredelse av denne endringen.
4. Endringene i § 11-1 gjelder for avtaler som er inngått etter ikrafttredelse av disse endringene.
5. Endringene i § 12-2 gjelder for avgjørelser som er truffet av takstnemnda etter ikrafttredelse av disse endringene.

**Berit Brørby**  
president

**Asmund Kristoffersen**  
sekretær