

<b>Dokumenttype</b>	NOU 1993:4	<b>Dokumentdato</b>	1993-02-09
<b>Tittel</b>	Lov om husleieavtaler		
<b>Utvalgsnavn</b>	Husleielovutvalget		
<b>Utvalgsleder</b>	Lilleholt, Kåre		
<b>Utgiver</b>	Kommunal-og arbeidsdepartementet		
<b>Oppnevnt</b>	1990-02-09	<b>Sider</b>	265
<b>Kapittel</b>	1 Innledning		
	1.7 Sammendrag		
	1.7.1 Alminnelige bestemmelser		
	1.7.2 Overlevering og krav til husrommet		
	1.7.3 Leie og andre ytelser		
	1.7.4 Leieprisvern		
	1.7.5 Utleiers plikt i leietiden		
	1.7.6 Leieren bruk av husrommet m.m		
	1.7.7 Beboerrepresentasjon i visse boligleieforhold		

## 1.7 SAMMENDRAG

I dette innledningskapitlet er det redegjort for utvalgets oppnevning og mandat og for arbeidet i utvalget. Det er gitt en kort oversikt over norsk husleielovgivning og dessuten en presentasjon av dansk, finsk, svensk og tysk husleielovgivning. Utvalget skisserer den faktiske bakgrunnen for husleielovgivningen og kommenterer enkelte punkter i mandatet.

### 1.7.1 Alminnelige bestemmelser

Utvalget legger fram et forslag til lov om husleieavtaler. Loven skal gjelde for leie av bolig og for leie av annet husrom (lokale). Avtaler mellom hoteller, pensjonater m.m. og deres gjester unntas fra lovens virkeområde, like ens avtaler om leie av husrom til ferie- og fritidsbruk.

Det foreslås at lovens bestemmelser ikke skal kunne fravikes ved forhåndsavtale til skade for leier med mindre annet går fram av loven. Ved leie av lokale er de fleste bestemmelser likevel fravikelige, med unntak for sentrale bestemmelser som f.eks. bestemmelsene om oppsigelsesvernet. Hvis partene bruker eller viser til standardvilkår som er forhandlet fram av organisasjoner på området, skal eventuelle avvik i det enkelte tilfelle inntas skriftlig i avtaledokumentet. Hovedregelen er ellers at leieavtale kan inngås skriftlig eller muntlig, men hver av partene kan kreve at avtalen blir satt opp skriftlig. Ett av utvalgets medlemmer ville foretrekke at de ufravikelige bestemmelsene om leie av lokaler ble samlet i et eget kapittel.

For øvrig er det i utkastets første kapittel tatt inn bestemmelser om risikoen for sending av meldinger, om beregning av frister og om virkeområdet for lovens bestemmelser om erstatningsansvar.

### 1.7.2 Overlevering og krav til husrommet

Utleieren skal etter utkastet stille husrommet til disposisjon til avtalt tid. Er ikke annet avtalt, skal husrommet da være ryddet, rengjort og i vanlig god stand. Det er foreslått nærmere bestemmelser om betydningen av utleiers opplysninger om husrommet, om virkningen av en avtaleklausul om at husrommet leies "som det er", og om leiers forundersøkelse av

husrommet.

Mangelsspørsmålet skal vurderes ut fra forholdene ved overleveringen. Leier må reklamere innen rimelig tid hvis han vil gjøre en mangel eller en forsinkelse gjeldende.

Leieren kan som hovedregel kreve at utleieren retter mangler ved husrommet. Såvel mangler som forsinkelse kan gi leieren krav på avslag i leien. Er misligholdet vesentlig, kan leieren heve avtalen. Leieren kan også kreve erstattet sitt økonomiske tap som følge av mangelen eller forsinkelsen med mindre utleieren godtgjør at misligholdet eller tapet ikke skyldes feil eller forsømmelse på hans side (skyldansvar med omvendt bevisbyrde). Ett av utvalgets medlemmer ønsker gjeldende erstatningsregler på området videreført. Leieren kan, etter forslag fra fem av utvalgets medlemmer, holde tilbake leie til sikring av krav mot utleieren. Utleieren har etter utkastet objektivt ansvar for opprinnelig rettsmangel. Ellers gjelder mangelsreglene tilsvarende for rettsmangler og offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger.

### 1.7.3 Leie og andre ytelser

Etter utkastet skal leien fastsettes til et bestemt beløp i avtalen, men det er anledning til å avtale at utgifter til strøm og brensel skal fordeles etter forbruk. Ett av utvalgets medlemmer foreslår at også skatter og avgifter skal gjøres til gjenstand for særlig regulering. Leien kan kreves betalt forskuddsvis for hver termin, men ikke for mer enn tre måneder om gangen. Utkastet har bestemmelser om hvor leien skal betales, og leier kan alltid betale gjennom bank eller post. Betaling anses skjedd ved innlevering til bank eller post, eventuelt ved avgivelse av betalingsoppdrag forutsatt at det er dekning for oppdraget. Det kan avtales at leier skal stille depositum eller garanti for oppfyllelse av avtalen, og utkastet har nærmere bestemmelser om behandling av et depositum. Summen av depositum og garanti kan ikke overstige seks måneders leie. Andre pengeytelser enn leie, dekning av utgifter til strøm og brensel og depositum kan ikke kreves. Nye obligasjonsleieforhold (bortleie av bolig mot lån) tillates ikke etablert etter utkastet.

Oppstår det uenighet om leiens størrelse, kan leieren etter nærmere bestemmelse deponere omtvistet leie. Slik deponering anses ikke som betaling, men den avskjærer oppsigelse eller heving på grunn av betalingsmislighold. Ett av utvalgets medlemmer ønsker ikke en slik deponeringsregel.

### 1.7.4 Leieprisvern

Det foreslås forbud mot å avtale en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletiden ved ny utleie av liknende husrom på liknende vilkår (markedsleie). Hver av partene kan kreve en årlig justering av leien i samsvar med endring av konsumprisindeksen. Hvert femte år kan partene kreve tilpassing til gjengs leie, dvs. leienivået for eksisterende leieforhold for liknende husrom på liknende vilkår. Disse bestemmelsene gjelder ikke for utgifter til strøm og brensel som fordeles på brukerne av eiendommen, og de gjelder heller ikke for eventuell omsetningsbasert leie. Ett av utvalgets medlemmer mener dessuten at skatter og avgifter knyttet til eiendommen bør kunne gjøres til gjenstand for særlig regulering.

Utvalget foreslår en hjemmel for Kongen til å gi forskrifter om leiestopp og maksimalleie.

To av utvalgets medlemmer foreslår å videreføre reguleringen i husleiereguleringslovens kapittel II.

### 1.7.5 Utleiers plikter i leietiden

Utleiers hovedplikt er å stille husrommet til disposisjon for leieren i samsvar med avtalen. Utleieren skal etter utkastet holde husrommet og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtale og lovens regler, og ellers sørge for å opprettholde ro og orden i eiendommen. Oppstår det mangler i leietiden, har leieren i hovedsak de samme krav som når det foreligger mangler ved overleveringen.

#### 1.7.6 Leierens bruk av husrommet m.m.

Leieren skal etter utkastet behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen. Tillatt bruk av husrommet bestemmes av avtalen, men leier av lokale skal kunne ta husrommet i bruk til virksomhet som er beslektet med den avtalte, så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for utleieren eller andre brukere av eiendommen.

Det foreslås at leieren skal ha plikt til å vedlikeholde visse gjenstander og deler av husrommet; for øvrig påligger vedlikeholdsplikten utleieren om ikke annet er avtalt.

Leieren må rette seg etter alminnelige husordensregler. Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommen, kan leieren likevel holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller brukerne av eiendommen.

Leieren må finne seg i vanlig vedlikeholdsarbeid i husrommet og arbeider som ikke kan utsettes, men det foreslås at leieren ut over dette ikke må finne seg i forandringer av husrommet som medfører ulemper eller verdireduksjon.

Etter utkastet skal leieren melde fra om skader og også gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap som følge av skade.

Misligholder leieren sine plikter, kan han bli erstatningsansvarlig på skyldgrunnlag. Gjelder det skade på husrommet, er det leieren som må vise at han ikke kan legges til last.

Leieren kan som regel ikke foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen for øvrig, men utleieren kan ikke uten saklig grunn motsette seg oppsetting av vanlige antenner og heller ikke tiltak som er nødvendige på grunn av leierens eller husstandsmedlemmers funksjonshemming.

#### 1.7.7 Beboerrepresentasjon i visse boligleieforhold

Utvalget foreslår at det i hus hvor det er fem eller flere boligleieforhold med samme utleier, skal kunne velges en tillitsvalgt som representerer leierne overfor utleieren.

Utleieren skal etter forslag fra fire av utvalgets medlemmer ha plikt til å gi den tillitsvalgte regnskap og driftsbudsjett for eiendommen. Utleieren skal også melde fra om større vedlikeholdsarbeider og andre tiltak som berører beboerne.

Tre av utvalgets medlemmer foreslår at leierne i eiendommen med tillitsvalgtordning kan vedta tvungen oppfylning av utleiers vedlikeholdsplikt. Arbeidene kan utføres på utleiers regning, og til sikkerhet for kravet har leierne panterrett i eiendommen. I den utstrekning arbeidene bidrar til å bevare eller forhøye eiendommens verdi, har panteretten beste prioritet uten tinglysning. Ett utvalgsmedlem foreslår at bestemmelser om tvungen utføring av vedlikehold innarbeides i kapittel 5 og gjøres uavhengige av ordningen med tillitsvalgte. Etter dette medlems forslag er det kommunen som kan utføre vedlikehold på utleiers regning. To av utvalgets medlemmer går imot bestemmelser om tvungen utføring av vedlikehold.

---

**Tittel** lov om husleieavtaler

**Kapittel 1** Innledning

1.7.8 Framutleie og opptak i husstand

1.7.9 Personskifte

1.7.10 Opphør

1.7.11 Leierens fraflytting m.m

1.7.12 Særregler for visse boligleieforhold

1.7.13 Prosessuelle bestemmelser

1.7.14 Ikrafttredelse og endring i andre lover

### 1.7.8 Framutleie og opptak i husstand

Hovedregelen skal fortsatt være at leieren ikke kan framutleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleieren. Det foreslås likevel at leier av bolig kan framutleie del av bolig som han selv bor i. Utleieren må godkjenne slik framutleie, men godkjenning kan bare nektes hvis framleierens forhold gir saklig grunn til det. På samme vilkår om utleiers godkjenning kan leier av bolig framutleie hele boligen inntil to år om gangen ved midlertidig fravær, men en slik adgang gjelder bare for boliger i hus med flere enn fire boliger.

Gjenstår det mer enn ett år av leietiden etter en tidsbestemt leieavtale, skal leieren med utleiers godkjenning kunne framutleie for resten av leietiden. Vil utleieren nekte godkjenning uten saklig grunn i framleierens forhold, kan leieren si opp leieavtalen.

Utvalget foreslår at framleieren kan protestere mot utleiers oppsigelse av hovedleieforholdet med den følge at utleieren må reise søksmål hvis oppsigelsen opprettholdes. Tre av utvalgets medlemmer foreslår at utleieren skal sende varsel om oppsigelsen til framleier som er skriftlig godkjent av utleier. Det foreslås særlige bestemmelser om hovedleiers ansvar overfor framleier hvor hovedleieforholdet faller bort.

Leieren har etter forslaget rett til å ta opp i sin husstand ektefelle eller samboer eller egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje. Andre personer kan tas opp i husstanden med utleiers godkjenning, og godkjenningsnektning krever saklig grunn.

### 1.7.9 Personskifte

Leieren kan etter utkastet som hovedregel ikke overføre rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen til andre. Dør leieren, har ektefelle, slektninger eller andre som bodde i boligen sammen med leieren, etter nærmere regler rett til å overta leieforholdet. Også ved separasjon, skilsmisse eller annen oppløsning av samlivet kan leieretten på visse vilkår gå over til andre.

To av utvalgets medlemmer foreslår at leierett til bolig i hus med mer enn fire boliger skal kunne overføres i forbindelse med boligbytte. Godkjenning fra utleier er nødvendig, men godkjenning kan bare nektes hvis den nye leierens forhold gir saklig grunn til det.

Utkastet gir leier av lokale adgang til å overføre leieretten sammen med virksomheten hvor ikke annet er avtalt.

Overføringsadgangen er betinget av utleiers godkjenning, men godkjenning kan bare nektes med saklig grunn.

Utvalget foreslår en nærmere regulering av tidspunktet

for overgang av rettigheter og forpliktelse ved leierskifte. Krever leierskiftet utleiers godkjenning, gis utleier adgang til å ta forbehold om at den nye leieren påtar seg ansvar for restanser for de siste seks måneder.

Blir eiendommen overført til ny eier, foreslår fem av utvalgets medlemmer at leieren gis adgang til å kreve at avhenderen fortsatt skal hefte for riktig oppfyllelse av avtalen hvis erververens forhold gir saklig grunn til det.

#### 1.7.10 Opphør

Etter utvalgets forslag skal tidsbestemte leieavtaler fortsatt opphøre uten oppsigelse ved utløpet av leietiden. For leie av bolig skal tidsbestemt avtale for mindre enn fem år bare kunne inngås hvor utleieren eller noen av hans husstandsmedlemmer skal ta husrommet i bruk som bolig etter utløpet av leietiden, eller det foreligger annen saklig grunn for tidsbegrensningen. Leieren skal i så fall gjøres oppmerksom på grunnen til at avtalen gjøres tidsbestemt, og tidsbegrensningen kan bare påberopes hvis husrommet skal tas i bruk i samsvar med den oppgitte grunnen. Tre av utvalgets medlemmer mener at begrensningene i adgangen til tidsbestemt bortleie av bolig ikke skal gjelde ved bortleie av lofts- og sokkelbolig i enebolig, eller ved leie av bolig i tomannsbolig når utleieren bor i samme hus.

Som alminnelig regel skal en tidsbestemt avtale om leie av bolig kunne sies opp av utleieren på grunn av utleiers eller husstandens eget behov, på grunn av riving eller ombygging, på grunn av leiers mislighold og ellers når det foreligger saklig grunn. Oppsigelsen skal kunne settes til side av retten hvis den vil virke urimelig. Oppsigelsesvernet skal ikke gjelde ved leie av enkelt beboelsesrom med adgang til annens leilighet.

Tidsbestemt avtale om leie av annet enn bolig kan sies opp av utleieren, men oppsigelsen kan settes til side av retten hvis den vil virke urimelig. Ett av utvalgets medlemmer foreslår at gjeldende bestemmelser om oppsigelse på grunn av riving videreføres ved leie av lokaler. Ved leie av lokale hvor leien er avtalt pr. dag, og ved selvstendig leie av garasje eller bod, skal det ikke være oppsigelsesvern. For både bolig og lokale gjelder det at en oppsigelse ikke kan settes til side hvis leieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold.

Utvalget foreslår at det fortsatt skal gjelde formkrav for utleiers oppsigelse. Etter forslag fra fem av utvalgets medlemmer er det utleier som må reise sak hvis han ønsker å opprettholde en oppsigelse som leieren har protestert mot innen en 30-dagersfrist. Såvel utleier som dødsbo skal etter utkastet som hovedregel kunne si opp leieavtalen når leieren dør.

#### 1.7.11 Leierens fraflytting m.m.

Før fraflytting skal leieren ha plikt til å gi leiesøkende adgang til husrommet i rimelig utstrekning.

Utkastet har nærmere bestemmelser om hvilken stand husrommet skal være i ved tilbakelevering. Har leieren endret husrommet, har han verken rett eller plikt til å sette husrommet tilbake i opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap.

Leieren pådrar seg erstatningsansvar dersom husrommet ikke tilbakeleveres til riktig tid og i den stand utleieren har krav på. For annet tap enn kostnader med utbedring av husrommet, bygger ansvaret på skyld.

Utvalget foreslår bestemmelser om disponering av husrommet når leieforholdet må anses oppgitt av leieren ved fraflytting uten oppsigelse, og videre om behandlingen av løsøre som står igjen i husrommet etter fraflytting.

Leier som med utleiers samtykke har gjort vesentlige

forbedringer i husrommet, kan kreve vederlag for den fordel utleieren oppnår på grunn av dette, om ikke annet ble avtalt da samtykket ble gitt. Leier av lokale kan etter oppsigelse fra utleiers side på nærmere vilkår få vederlag for den fordel utleieren får av opparbeidet kundekrets.

#### 1.7.12 Særregler for visse boligleieforhold

Utvalget foreslår enkelte særbestemmelser for utleie av bolig som etter vedtak av offentlig organ skal brukes av personer som på grunn av alder, sykdom, fysisk eller psykisk funksjonshemming har spesielle boligbehov av varig karakter. Adgangen til framutleie og opptak av husstandsmedlemmer kan innskrenkes for disse boligene, og en eventuell bytterett skal ikke gjelde.

Særbestemmelser foreslås også for gjennomgangsboliger for personer som har spesielle boligbehov av midlertidig karakter. I tillegg til at adgangen til framleie og opptak av husstandsmedlemmer kan innskrenkes, foreslås det lempninger i oppsigelsesvernet for disse boligene. Eventuell bytterett skal ikke gjelde.

For avtaler om leie av bolig som utleieren selv har brukt som bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år, gjøres det unntak for reglene om adgang til framutleie og reglene om oppsigelsesvern.

#### 1.7.13 Prosessuelle bestemmelser

Utvalget foreslår at det ikke skal være tvungen meglings i forliksrådet i husleiesaker. Blir det opprettet egen avdeling for husleiesaker ved by- eller herredsretten, skal det holdes saksforberedende rettsmøte.

Utvalget foreslår at partene kan kreve tvister om fastsettelse av husleie og av vederlag for påkostninger og opparbeidet kundekrets avgjort av en oppmann. Oppmannens avgjørelse får virkning som rettskraftig dom om den ikke bringes inn for retten innen en frist.

Det skal etter utkastet ikke kunne forhåndsavtales voldgift i boligleieforhold.

#### 1.7.14 Ikrafttredelse og endring i andre lover

Utvalget foreslår at den nye loven trer i kraft fra det tidspunkt Kongen bestemmer, og at loven skal gjelde for leieavtaler som inngås etter den tid.

For eksisterende leieforhold foreslås som hovedregel at loven skal gjelde ved utløpet av oppsigelsesfristen for den av partene som har lengst oppsigelsesfrist, men på enkelte punkter foreslås det mer detaljerte overgangsbestemmelser.

Fire av utvalgets medlemmer foreslår at husleiereguleringsloven oppheves med en overgangsperiode på 10 år for eksisterende leieforhold som reguleres av kapittel II. To utvalgsmedlemmer foreslår å beholde reguleringen i kapittel II, men er enig i at leiereguleringen etter lovens kapittel III kan oppheves.