

(Foreløpig utgave)

NOU

Norges offentlige utredninger **2024: 19**

Ny boligleielov



(Foreløpig utgave)

NOU

Norges offentlige utredninger

2024: 19

Ny boligleielov

Utredning fra et utvalg oppnevnt ved kongelig resolusjon 16. juni 2023.
Avgitt til Kommunal- og distriktsdepartementet 18. oktober 2024.

Foreløpig utgave

Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon
Teknisk redaksjon

Oslo 2024

Foreløpig utgave

ISSN 0806-2633 (online)
ISSN 0333-2306 (trykt utg.)

Aksell AS

Til Kommunal- og distriktsdepartementet

Husleielovutvalget ble oppnevnt ved kongelig resolusjon 16. juni 2023 for å gå gjennom husleieloven og vurdere, og foreslå, endringer som styrker leies rettigheter, sikrer grunnleggende botrygghet og som gjør at loven er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet. Utvalget leverte en delutredning 31. januar 2024. Utvalget legger med dette fram hovedrapporten fra arbeidet, hvor også delutredningen er innarbeidet.

Oslo 18. oktober 2024

Jardar Sørvoll
Leder

Silje Flack Bergby

Benedicte Björkfors

Hanne Beth Borge

Kristoffer Dons Brøndbo

Torfinn Harding

Bjarte Høysæter

Maren Kartvedt

Anders Leisner

Dalin Malek

Kathrine Emilie Standal

Lars Aasen

Anna Katharina
Fonn Matre
Sekretariatsleder

Oda Egeberg

John Stefan Schistad

Admir Vrevic

Foreløpig utgave

Innhold

Del I	Innledning	13	4.2.2	Færre store gårdeiere – flere bor i sokkel	33
1	Innledning	15	4.2.3	En boligpolitikk for lave boutgifter	35
1.1	Bakgrunnen for at utvalget ble satt ned	15	4.3	Boligpolitiske virkemidler	36
1.2	Utvalgets overordnede betraktninger	15	5	Hvem leier bolig?	38
1.2.1	En boliglov for de neste tjuefem årene	15	5.1	Innledning	38
1.2.2	Botrygghet og balansegang	15	5.2	Inntekt og boutgifter blant leiere ..	38
1.2.3	Oppfølgingen av utredningen	16	5.3	Barnefamilier som leier	39
1.3	Utvalgets hovedforslag og anbefalinger	16	5.4	Mest vanlig å leie i små og store kommuner	40
1.3.1	Tiltak for å øke leieres botrygghet	16	5.5	Bostabilitet og flytting	40
1.3.2	Tiltak som ivaretar interessene til de ulike aktørene	17	5.6	Leiernes bo- og nærmiljø	41
1.3.3	Konfliktdependende tiltak og klart språk	17	5.7	Ulike leiere har ulike behov	42
1.4	Sammendrag	17	5.7.1	Livsfaseleiere	42
1.4.1	Del 1 – Innledning	17	5.7.2	Langtidsleiere	42
1.4.2	Del 2 – Bakgrunn	17	5.8	Bostedsløse	43
1.4.3	Del 3 – Lovutredning	19	5.9	Tilgangen til leiemarkedet, ulike leievilkår og diskriminering	43
1.4.4	Merknader til de enkelte bestemmelser	23	5.9.1	Ulike leievilkår og ulik tilgang til leiemarkedet	43
1.5	Det er utvalgets hovedleveranse	24	5.9.2	Seleksjon – hvilke valg tar utleiere når de søker etter leiere?	43
			5.9.3	Insidere og outsiders	44
			5.9.4	Diskriminering – usaklig forskjellsbehandling	44
			5.9.5	Hvilke utslag får diskriminering?..	45
2	Utvalgets sammensetning og arbeid	25	5.10	Begrepet botrygghet	45
2.1	Utvalgets sammensetning	25	5.11	Om maktforholdet mellom leier og utleier	46
2.2	Utvalgets arbeid	25	6	Tilbudet i leiemarkedet	47
2.2.1	Utvalgets arbeidsform	25	6.1	Innledning	47
2.2.2	Studietur til Sverige	26	6.2	Privatpersoner som leier ut sekundærboliger	48
2.2.3	Utredninger utvalget har bestilt ...	26	6.3	Utleie av sokkelboliger	49
2.2.4	Bistand fra Språkrådet	26	6.4	Næringsdrivende utleiere	49
2.2.5	Innspill på utvalgets nettside	26	6.5	Kommunale leieboliger	49
3	Mandat for utredningen	28	6.6	Studentsamskipnader og stiftelser som leier ut til studenter	50
3.1	Mandatet	28	6.7	Elevboliger	51
3.2	Utvalgets forståelse av mandatet ..	30	6.8	Andre stiftelser og ideelle organisasjoner	51
3.2.1	Innledning	30	6.9	Tjenesteboliger	51
3.2.2	Overordnede føringer	30	6.10	Formidlingskanaler	52
Del II	Bakgrunn	31	6.11	Kortidsutleie	52
4	Leiemarkedet og boligpolitikken før og nå	33	7	Hva påvirker tilbud og etterspørsel i leiemarkedet?	54
4.1	Leiemarkedets betydning	33	7.1	Forskjellen mellom å leie og å eie bolig	54
4.2	Utviklingen i leiemarkedet og boligpolitikken	33			
4.2.1	Andelen leiere	33			

7.2	Hva påvirker etterspørselen i leiemarkedet?	54	9.2.4	FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne	69
7.2.1	Befolkningsvekst	54	9.3	EU- og EØS-rett	70
7.2.2	Valget mellom å eie eller leie – og de som ikke kan velge	54	10	Utvalgets vurderinger av botrygghet og leiemarkedet	71
7.2.3	Fleksible husholdninger	55	10.1	Hvordan forstår utvalget begrepet botrygghet?	71
7.2.4	Hvordan reagerer leiere på endringer i leiepris?	55	10.2	Leiernes situasjon og botrygghet	71
7.3	Hva påvirker tilbudet i leiemarkedet?	55	10.3	Tilbudet i leiemarkedet	71
7.3.1	Utleiernes beslutning om å leie ut	55	10.4	Husleielovens rolle for leieres botrygghet	71
7.3.2	Risiko	56	Del III	Lovutredning	73
7.3.3	Hva vet vi empirisk om tilbudets respons på leiepris?	57	11	Husleieloven	75
7.3.4	Hva vet vi om lønnsomheten i leiemarkedet?	57	11.1	Innledning	75
7.4	Prisdannelsen i leiemarkedet	58	11.2	Håndheving av loven	75
7.4.1	Hva bestemmer prisnivået i leiemarkedet?	58	11.2.1	Husleietvistutvalget	75
7.4.2	Relasjoner og andre systematiske variasjoner	58	11.2.2	Takstnemnd	76
7.5	Hva skjer når myndighetene regulerer?	58	11.3	Innretningen av regelverket i andre nordiske land	76
7.5.1	Hvorfor regulere leiemarkedet? ...	58	12	Overordnede betraktninger	77
7.5.2	Fordelingen av kostnader og fordeler ved reguleringer	59	12.1	En pedagogisk lov	77
7.5.3	Nærmere om mulige virkninger av prisregulering	59	12.1.1	Klart språk og tydelige regler	77
7.5.4	Virkningen av oppsigelsesvern og minste avtaletid	60	12.1.2	Utvalget foreslår en egen lov om leie av bolig	77
8	Det norske leiemarkedet i en europeisk kontekst	61	12.2	Barns beste	78
8.1	Leiemarkedets størrelse og innretning	61	12.3	Vurdering av behovet for utleierspesifikke regler	79
8.2	Nærmere om leiemarkedet i noen utvalgte land	61	13	Protokoll ved leierens innflytting og utflytting	80
8.3	Bostedsløshet	63	13.1	Innledning	80
8.4	Leiepriser	63	13.2	Gjeldende rett	80
8.5	Boutgiftsbelastning	63	13.3	Reglene i Sverige og Danmark	80
9	Juridisk kontekst	66	13.3.1	Sverige	80
9.1	Eiendomsretten og kontraktsrettslige prinsipper	66	13.3.2	Danmark	80
9.2	Internasjonale menneskerettslige forpliktelser	67	13.4	Dagens situasjon	81
9.2.1	FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter	67	13.5	Innspill til utvalget	81
9.2.2	Den europeiske menneskerettskonvensjon	68	13.6	Utvalgets vurdering av dagens regler og situasjon	81
9.2.3	FNs konvensjon om barnets rettigheter	69	13.7	Utvalgets tilrådning	82
			13.8	Mulige effekter av tilrådningene ..	83
			14	Krav til boligen	84
			14.1	Innledning	84
			14.2	Gjeldende rett	84
			14.2.1	Generelle krav til boligens tilstand ..	84
			14.2.2	Utleierens opplysningsplikt	84
			14.2.3	Boliger som leies ut «som de er» ..	85
			14.2.4	Offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger	85

14.2.5	Forutsetninger for å kunne gjøre krav gjeldende	85	16	Vedlikehold	105
14.2.6	Forholdet mellom husleieloven og offentligrettslige krav	86	16.1	Gjeldende rett	105
14.2.7	Offentligrettslige krav som stilles til en leiebolig	86	16.1.1	Vedlikeholdsansvaret	105
14.3	Reglene i Sverige og Danmark	88	16.1.2	Skade på husrommet	105
14.3.1	Sverige	88	16.1.3	Tilbakelevering	106
14.3.2	Danmark	88	16.2	Reglene i Sverige og Danmark	106
14.4	Dagens situasjon	89	16.2.1	Sverige	106
14.4.1	Innspill til utvalget	89	16.2.2	Danmark	107
14.5	Utvalgets vurdering av dagens regler og situasjon	90	16.3	Dagens situasjon	107
14.5.1	Avtalefrihet om boligens tilstand ..	90	16.4	Innspill til utvalget	108
14.5.2	Generelle krav til boligens tilstand	91	16.5	Utvalgets vurdering av dagens regler og situasjon	108
14.5.3	Offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger	91	16.6	Utvalgets tilrådning	109
14.5.4	Bostøttereglenes krav til leieboliger	91	16.6.1	Hva bør den nærmere fordelingen av vedlikeholdsansvaret i loven være?	110
14.5.5	Utleierens opplysningsplikt og forutsetninger for å kunne gjøre krav gjeldende	92	16.6.2	I hvilken grad bør reglene være fravikelige?	110
14.5.6	Kobling til offentligrettslige krav ..	92	16.6.3	Adgangen til å avtale at boligen skal leveres tilbake i bedre stand..	112
14.6	Utvalgets tilrådninger	92	16.7	Mulige effekter av tilrådningene ..	112
14.6.1	«Som den er»-forbehold	92	16.7.1	Effekten av endringer i den nærmere fordelingen av vedlikeholdsansvaret	112
14.6.2	Minstekrav eller kobling til offentligrettslige krav	93	16.7.2	Effekten av endringer i fravikeligheten i reglene om vedlikeholdsansvaret	113
14.6.3	Offentligrettslige bruks-hindringer	95	17	Tilpasning av boligen	114
14.6.4	Generelle krav til boligens tilstand	95	17.1	Innledning	114
14.6.5	Opplysningsplikt	95	17.2	Gjeldende rett	114
14.6.6	Leierens forundersøkelse	96	17.2.1	Partenes adgang til å gjøre forandringer	114
14.6.7	Alternative tiltak – tredjeperson-kontroll	96	17.2.2	Tilbakelevering av boligen og i hvilken stand boligen skal være..	114
15	Leierens rett til privatliv	97	17.2.3	Leierens erstatningsansvar for forsinkelse og mangel	115
15.1	Innledning	97	17.2.4	Etterlatt løsøre	116
15.2	Gjeldende rett	97	17.2.5	Vederlag for forbedringer	117
15.2.1	Leierens eksklusive bruksrett	97	17.3	Reglene i Sverige og Danmark	117
15.2.2	Leierens livsutfoldelse og utleierens husordensregler	98	17.3.1	Sverige	117
15.3	Reglene i Sverige og Danmark	99	17.3.2	Danmark	117
15.3.1	Sverige	99	17.4	Dagens situasjon	119
15.3.2	Danmark	99	17.4.1	Tilpasning av boligen generelt	119
15.4	Dagens situasjon	100	17.4.2	Tilpasning på grunn av funksjonsnedsettelse	119
15.5	Innspill til utvalget	101	17.5	Innspill til utvalget	120
15.6	Utvalgets vurdering	101	17.6	Utvalgets vurdering av dagens regler og dagens situasjon	120
15.6.1	Leierens eksklusive bruksrett	101	17.6.1	Langtidsleieres behov for å tilpasse boligen	120
15.6.2	Leierens livsutfoldelse og utleierens husordensregler	102	17.6.2	Behov for tilpasning på grunn av funksjonsnedsettelse	121
15.7	Utvalgets tilrådning	102	17.7	Utvalgets tilrådning	121
15.7.1	Leierens eksklusive bruksrett	102			
15.7.2	Leierens livsutfoldelse og utleierens husordensregler	103			

17.7.1	Saklig grunn for å nekte leieren å gjøre forandringer	122	19.2.3	Justering av husleien i løpende leieforhold	144
17.7.2	Negativt avgrenset rett til å gjøre forandringer uten samtykke	122	19.2.4	Tilbakebetaling av ulovlig leie, unntak fra leieprisvernet og forskriftshjemmel	145
17.7.3	Rett til å gjøre visse forandringer uten samtykke	122	19.3	Innspill til utvalget	145
17.7.4	Leierens adgang til å utføre energiøkonomiserende tiltak	123	19.4	Reglene i Sverige og Danmark	146
17.7.5	Tilpasning på grunn av nedsatt funksjonsevne	124	19.4.1	Sverige	146
17.7.6	Vurdering av reglene om tilbakeføring av leierens forandringer	124	19.4.2	Danmark	147
17.7.7	Mulige effekter av tilrådningene ..	125	19.5	Dagens situasjon	147
18	Reklamasjon og sanksjoner	127	19.5.1	Hvordan praktiseres regelverket?	147
18.1	Innledning	127	19.6	Hvilken beskyttelse gir dagens regelverk leierne?	149
18.2	Gjeldende rett	127	19.6.1	Leienivå når avtalen inngås (inngangsleien)	149
18.2.1	Oversikt	127	19.6.2	Gjør dagens regelverk leieprisutviklingen jevnere og mer forutsigbar?	149
18.2.2	Reklamasjon	128	19.7	Hvor godt ivaretar reglene hensynet til tilbudet og effektivitet i markedet?	150
18.2.3	Retting	128	19.7.1	Inngangsleien	150
18.2.4	Leieavslag	129	19.7.2	Justering etter konsumprisindeksen	150
18.2.5	Heving	129	19.7.3	Gjengs leie	151
18.2.6	Erstatning	129	19.8	Utvalgets vurdering av dagens regler	153
18.2.7	Tilbakeholdsrett og deponering ...	130	19.8.1	Vurdering av konsumprisindeksen som årlig justeringsmekanisme	153
18.3	Reglene i Sverige og Danmark	130	19.8.2	Vurdering av gjengs leie	154
18.3.1	Sverige	130	19.8.3	Økt minstetid og rett til forlengelse aktualiserer gjengs leie	155
18.3.2	Danmark	131	19.9	Mulige tiltak for å forenkle leieprisvernet	156
18.4	Dagens situasjon	132	19.9.1	Ingen tilpasning utover konsumprisindeksen	156
18.5	Innspill til utvalget	132	19.9.2	Markedsleie	156
18.6	Utvalgets vurdering	133	19.9.3	Nytt markedsanker	156
18.6.1	Pedagogikk og språk	133	19.9.4	Intervallet for leieprisjustering	157
18.6.2	Reklamasjonsreglene	133	19.10	Mulige effekter av ulike endringer av leieprisvernet	157
18.6.3	Retting	134	19.10.1	Utleieres tilpasning av inngangsleie	157
18.6.4	Leieavslag	134	19.10.2	Tilbudseffekter og reguleringsrisiko	159
18.6.5	Erstatning	135	19.11	Utvalgets tilrådninger	159
18.6.6	Tilbakeholdsrett og deponering ...	135	19.11.1	Overordnede betraktninger	159
18.7	Utvalgets tilrådning	136	19.11.2	Årlig justering etter konsumprisindeksen	160
18.7.1	Tiltak på andre områder	136	19.11.3	Tilpasning utover konsumprisindeksen	160
18.7.2	Pedagogikk og språk	136			
18.7.3	Reklamasjonsreglene	136			
18.7.4	Retting	138			
18.7.5	Leieavslag	138			
18.7.6	Erstatning	139			
18.7.7	Tilbakeholdsrett og deponering ...	140			
18.7.8	Standardkompensasjon	141			
19	Leieprisvernet	143			
19.1	Innledning	143			
19.2	Gjeldende rett	143			
19.2.1	Overordnede hensyn bak leieprisvernet	143			
19.2.2	Markedsleie i nye leiekontrakter – § 4-1	144			

20	Foreldelse av irregulært depositum	163	21.8	Prinsipielle spørsmål	174
20.1	Innledning	163	21.8.1	Vanskeligstilte på boligmarkedet som leier kommunal bolig	174
20.2	Gjeldende rett	163	21.8.2	Eiendomsrett og avtalefrihet	174
20.2.1	Forbud mot andre pengeytelser fra leieren og leierens rett til å kreve tilbakebetaling	163	21.9	Bør tidsbestemte avtaler forbys kun for profesjonelle?	174
20.2.2	Foreldelse av leierens tilbakebetalingskrav	163	21.9.1	Hvem er «profesjonelle utleiere»?..	175
20.2.3	Foreldelse av forsinkelsesrentekravet	164	21.9.2	Utvalgets vurdering av definisjonen	175
20.3	Reglene i Sverige og Danmark	164	21.9.3	Mulige effekter for leiere	175
20.3.1	Sverige	164	21.9.4	Mulige effekter for utleiery	176
20.3.2	Danmark	165	21.10	Utvalgets tilrådning	176
20.4	Dagens situasjon	165	22	Minstetiden for tidsbestemte avtaler	179
20.5	Utvalgets vurdering av dagens regler og situasjon	165	22.1	Innledning	179
20.6	Utvalgets tilrådning	166	22.2	Gjeldende rett	179
20.6.1	Foreldelse av leierens tilbakebetalingskrav	166	22.3	Reglene i andre nordiske land	180
20.6.2	Foreldelse av forsinkelsesrentekravet	167	22.4	Utvalgets vurdering av reglene for minstetid	180
20.7	Mulige effekter av tilrådningene ..	167	22.5	Mulige effekter av å øke minstetiden fra tre til fem år	181
21	Tidsbestemte og tidsubestemte avtaler	168	22.5.1	Mulige effekter for leiere	181
21.1	Innledning	168	22.5.2	Mulige effekter for utleiery	181
21.2	Gjeldende rett	168	22.5.3	Nærmere om konsekvenser for kommuner og kommunale beboere	181
21.3	Sammenhengen mellom reglene om kontraktslengde og andre regler i husleieloven	169	22.6	Innspill til utvalget	182
21.3.1	Leieprisvernet	169	22.7	Prinsipielle spørsmål	182
21.3.2	Framleie	169	22.7.1	Unntak for vanskeligstilte på boligmarkedet som leier kommunal bolig	182
21.4	Reglene i de nordiske landene	169	22.7.2	Eiendomsrett og avtalefrihet	182
21.5	Dagens situasjon – bruken av tidsbestemte og tidsubestemte avtaler	169	22.8	Tidligere vurderinger	183
21.5.1	Leieavtaler mellom privatpersoner	169	22.9	Utvalgets tilrådning	183
21.5.2	Næringsdrivende utleiery	170	22.9.1	Hovedregelen om minstetid	183
21.5.3	Kommunale boliger	170	22.9.2	Unntakene fra den generelle minstetiden	185
21.5.4	Studentboliger	171	23	Rett til å forlenge en tidsbestemt leieavtale	187
21.5.5	Avtalens varighet og faktisk botid	171	23.1	Innledning	187
21.6	Innspill til utvalget	171	23.2	Gjeldende rett	187
21.7	Utvalgets vurdering av tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler	171	23.3	Forlengelsesrett i husleieloven av 1939	187
21.7.1	Formålet med tidsbestemte avtaler	171	23.4	Reglene i andre nordiske land	188
21.7.2	Utvalgets vurdering av dagens regler og praksis	172	23.5	Praktisering av forlengelse i dag ..	188
21.7.3	Mulige effekter av et forbud mot tidsbestemte leieavtaler	173	23.6	Tidligere vurderinger	188
21.7.4	Tidligere vurderinger	174	23.7	Innspill til utvalget	189
			23.8	Mulig endring	189
			23.9	Nærmere vilkår	189
			23.9.1	Vilkår for å avslå krav om forlengelse	189
			23.9.2	Søksmålsbyrde	190

23.9.3	Vilkår for den forlengede leie-avtalen	190	24.7	Utvalgets tilrådninger	205
23.9.4	Frister	190	24.7.1	Tydeliggjøre de materielle vilkårene for utleiers oppsigelse ..	205
23.10	Unntak fra forlengelsesretten	190	24.7.2	Kravene til utforming av utleiers oppsigelse	206
23.10.1	Offentlig disponerte boliger	190	24.7.3	Utleierens mulighet til å endre oppsigelsesgrunn	207
23.10.2	Andre unntak	192	24.7.4	Tydeliggjøre at retten skal foreta en rimelighetsvurdering	207
23.11	Forlengelsesrett og framleieforhold	192			
23.12	Forlengelsesrett og tvangsfullbyrdelse	193	25	Oppsigelsesfrist og bindingstid	208
23.13	Alternative tiltak	193	25.1	Innledning	208
23.13.1	Fortrinnsrett	193	25.2	Dagens regler	208
23.13.2	Lengre minstetid eller forbud mot tidsbestemte avtaler	193	25.3	Reglene i andre nordiske land	208
23.14	Mulige effekter for leiere og utleiere	193	25.4	Dagens situasjon	208
23.15	Prinsipielle spørsmål – avtalefrihet og forutsigbarhet for utleieren	194	25.4.1	Oppsigelsesfrister	208
23.16	Utvalgets tilrådning	194	25.4.2	Bruken av bindingstid	208
23.16.1	Flertallets tilrådning	194	25.5	Utvalgets vurdering av bruken av bindingstid	209
23.16.2	Mindretallets tilrådning	195	25.6	Mulige effekter av en ufravikelig oppsigelsesrett for leieren	209
23.16.3	Justering av husleien	195	25.7	Prinsipielle spørsmål – avtalefrihet	210
23.16.4	Søksmålsbyrden	196	25.8	Alternativ regulering	210
24	Oppsigelse	197	25.8.1	Tapsbegrensningsplikt for utleier	210
24.1	Innledning	197	25.8.2	Rett for leieren til å overdra leieavtalen – hvis saklig grunn	210
24.2	Dagens regler	197	25.9	Hovedregel om ulik oppsigelsesfrist for leier og utleier	210
24.2.1	Adgangen til å si opp et leieforhold	197	25.10	Utvalgets tilrådning	210
24.2.2	Formkrav til utleierens oppsigelse	198	25.10.1	Bindingstid	210
24.2.3	Leierens adgang til å protestere på oppsigelsen, og rettens adgang til å sette den til side	198	25.10.2	Muligheten til å avtale kortere oppsigelsestid	211
24.3	Reglene i andre nordiske land	200	26	Særregler for visse boligleieforhold	212
24.4	Dagens situasjon	201	26.1	Innledning	212
24.4.1	Hvem sier opp leieavtalen?	201	26.2	Dagens regler	212
24.4.2	Gangen i en oppsigelse når utleier sier opp	201	26.2.1	Enkelt beboelsesrom der leier etter avtalen har adgang til annens bolig	212
24.4.3	Få tvister og få saker om oppsigelse til domstolene	202	26.2.2	Offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet ..	212
24.4.4	Innspill til utvalget	202	26.2.3	Elev- og studentbolig	213
24.5	Utvalgets vurdering av dagens regler og situasjonen	202	26.2.4	Tjenestebolig	213
24.6	Mulige endringer og effektene av disse	203	26.2.5	Utleie av egen bolig ved midlertidig fravær	214
24.6.1	Innledning	203	26.3	Dagens situasjon	214
24.6.2	De materielle vilkårene for utleiers oppsigelse	203	26.4	Mulige endringer og effektene av disse	215
24.6.3	Krav til å dokumentere oppsigelsesgrunnen	204	26.4.1	Materielle endringer og mindre tilpasninger	215
24.6.4	Utleiers mulighet for å endre oppsigelsesgrunn	205	26.4.2	Særreglenes plass i loven	215
24.6.5	Gjøre rimelighetsvurderingen bedre kjent blant leiere og utleiere ..	205			

26.5	Utvalgets tilrådning	215	29.3.3	Tre hovedutfordringer ved bofellesskap	231
26.5.1	Integrering av særreglene i resten av loven	215	29.3.4	Andre fordeler og ulemper for leierne ved de ulike avtaletypene..	232
26.5.2	Skriftlig opplysning om at leie av enkelt beboelsesrom innebærer at leieren har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig	216	29.3.5	Fordeler og ulemper for utleieren ved de ulike avtaletypene	233
26.5.3	Grensen for utleierens midlertidige fravær	216	29.4	Innspill til utvalget	233
26.5.4	Varsel før leierens utflytting	216	29.5	Utvalgets vurdering av dagens situasjon	234
27	Andre måter å avslutte en leieavtale på	218	29.6	Mulige endringer og effektene av disse	234
27.1	Innledning	218	29.6.1	Innledning	234
27.2	Partenes hevingsrett	218	29.6.2	Individuelt ansvar for en andel av husleien	235
27.3	Leierens død	218	29.6.3	Lovfeste at depositumskonto skal opprettes i hver leiers navn	235
27.4	Tvangsfravikelse	218	29.6.4	Lovfeste at hver leier har individuelt ansvar for det boarealet hen benytter eksklusivt	236
27.5	Angrerett	218	29.6.5	Proratarisk ansvar for skader i fellesarealer	236
27.6	Avtaleloven	218	29.6.6	Individuelle leieavtaler	236
28	Beboermedvirkning	220	29.6.7	Framleieavtaler	236
28.1	Innledning	220	29.6.8	Alternativt tiltak – opplysninger om alternative avtaleformer i lovteksten	237
28.2	Gjeldende rett	220	29.7	Utvalgets tilrådning	237
28.3	Reglene i Sverige og Danmark	221	30	Elektronisk kommunikasjon ...	240
28.3.1	Sverige	221	30.1	Innledning	240
28.3.2	Danmark	221	30.2	Gjeldende rett	240
28.4	Dagens situasjon	221	30.2.1	Generelt om elektronisk kommunikasjon	240
28.5	Utvalgets vurdering av dagens regler og situasjon	222	30.2.2	Hovedregelen om risikoen for sending av meldinger	240
28.6	Utvalgets tilrådning	223	30.3	Reglene i Sverige og Danmark	241
28.6.1	Felles representasjon gjennom beboerråd	223	30.3.1	Sverige	241
28.6.2	Virkeområdet for reglene om beboermedvirkning	223	30.3.2	Danmark	241
28.6.3	Tiltak for økt engasjement for beboermedvirkning	224	30.4	Dagens situasjon	241
28.6.4	Sanksjonsmuligheter	227	30.5	Utvalgets vurdering av dagens regler og situasjon	242
28.6.5	Utleierens øvrige plikter overfor beboerrådet og leierne	227	30.6	Mulige endringer	242
28.7	Mulige effekter av tilråningene ..	227	30.7	Utvalgets tilrådning	243
29	Bofellesskap	229	30.8	Effektene av mulige endringer	243
29.1	Gjeldende rett	229	31	Tiltak for å sikre at loven følges	244
29.1.1	Felles leiekontrakt med solidaransvar	229	31.1	Dagens situasjon – lovbrudd i leieforhold	244
29.1.2	Felles leieavtale med delt ansvar (pro rata)	230	31.2	Innspill til utvalget	244
29.1.3	En hovedleier, med én eller flere framleiere	230	31.3	Faktorer som fremmer etterlevelse	245
29.1.4	Individuelle leieavtaler	230	31.4	Kjennskap til regelverket	245
29.2	Reglene i Sverige og Danmark	230	31.4.1	Aktørenes kunnskap om husleielovens bestemmelser	245
29.3	Dagens situasjon	231			
29.3.1	Overordnet om bofellesskap	231			
29.3.2	Hvordan er ansvaret regulert i leieavtalen?	231			

31.4.2	En pedagogisk lov	245	33.3	Eierskifte	257
31.4.3	Informasjon, retts hjelp og veiledning	245	33.4	Korttidsutleie	257
31.4.4	Utvalgets vurdering og mulige tiltak	246	33.5	Vederlag i annet enn penger	257
31.5	Oppdagelsesrisiko	246	33.6	Avtalefrihet	257
31.5.1	Den andre partens oppdagelse	246	33.6.1	Prinsipielle bemerkninger om avtalefriheten i husleieloven	257
31.5.2	Er det behov for et husleie- lovtilsyn?	246	33.6.2	Særlig om avtalefrihet om utleiers ansvar for ro og orden	258
31.6	Reaksjoner	247	34	Ikrafttredelse og overgangs- regler	259
31.6.1	Hvilke former for reaksjoner finnes i dag?	248	35	Økonomiske og administrative konsekvenser	261
31.6.2	Leiers krav overfor utleier	248	35.1	Innledning	261
31.6.3	Husleietvistutvalgets håndhevelse av loven	248	35.2	Overordnet om vurderingen av reguleringsvirkninger	261
31.7	Utleieregister	248	35.3	Effekten på etterspørselen etter leieboliger	261
31.7.1	Innledning	248	35.3.1	Leiere er ulike – ulik påvirkning?...	261
31.7.2	Mulige innretninger	249	35.3.2	Effekten på leieres botrygghet	262
31.7.3	Mulige sanksjoner	249	35.3.3	Konsekvenser for barn	263
31.7.4	Mulige effekter	249	35.3.4	Effekt for etterspørselen etter leieboliger	263
31.8	Diskriminering på leiemarkedet ...	250	35.4	Påvirkning på tilbudet av utleieboliger	263
31.8.1	Dagens regler om diskriminering i husleieforhold	250	35.4.1	Effekter for tilbudet på kort sikt ...	264
31.8.2	Dagens situasjon	250	35.4.2	Effekter for tilbudet på lang sikt ..	264
31.8.3	Utvalgets vurdering og mulige tiltak	250	35.5	Effekt på leiepris	266
32	Alternative virkemidler	252	35.5.1	Hvilke leiere blir særlig påvirket av en økning i leiepris?	266
32.1	Innledning	252	35.6	Påvirkning på konfliktnivået mellom partene	267
32.2	Boligbygging	252	35.7	Budsjettmessige konsekvenser for staten	267
32.3	Rammebetingelser for ulike grupper utleiere	252	35.7.1	Tvistebehandling i Husleietvist- utvalget og rettsapparatet	267
32.4	Leieboliger utenfor vanlige markedsbetingelser	253	35.8	Andre velferdstiltak	268
32.4.1	Studentboliger	253	35.9	Behovet for kommunalt disponerte leieboliger	269
32.4.2	Kommunale leieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet ..	254	36	Merknader til de enkelte bestemmelser	270
32.4.3	Utleieboliger med tilvisnings- avtaler	254	37	Lovutkast – forslag til ny boligleielov	306
32.4.4	Stiftelser og ideelle aktører	254	Referanse- og litteraturliste	325	
32.5	Bostøtte og andre økonomiske overføringer til leiere	254			
32.6	Startlån og boligkjøpsmodeller	255			
33	Problemstillinger som ikke er behandlet	256			
33.1	Oppsigelse ved leierens død og tvangsfravikelse av boligen	256			
33.2	Leieprisreglene	256			

Del I
Innledning

Foreløpig utgave

Foreløpig utgave

Kapittel 1 Innledning

1.1 Bakgrunnen for at utvalget ble satt ned

I Norge leier rundt en fjerdedel av husholdningene boligen sin, og i antall utgjør dette i om lag 605 000 husholdninger. Leiemarkedet er av stor samfunnsmessig betydning, både for å dekke befolkningens boligbehov, for boligmarkedet som helhet og for økonomien.

Lov om husleieavtaler (husleieloven) trådte i kraft 1. januar 2000. Husleieloven regulerer avtaler om bruksrett til husrom, både til bolig og til andre formål. Loven skal sikre en balansert fordeling av rettigheter og plikter i forholdet mellom utleier og leier. Loven skal medvirke til at leiere kan ha en stor grad av botrygghet. Det innebærer at boligleiere har et særlig vern i husleieloven. Loven skal også bidra til et godt fungerende boligmarked. Det innebærer blant annet at utleierens motivasjon for å leie ut blir ivaretatt i loven.¹

Stortinget ba i anmodningsvedtak nr. 88 regjeringen om å sette ned et husleielovutvalg som skal gå gjennom husleieloven for å vurdere, og foreslå, endringer som kan styrke leieres rettigheter, sikre grunnleggende botrygghet og at loven samsvarer bedre med dagens situasjon på leiemarkedet. Husleielovutvalget ble oppnevnt av regjeringen ved kongelig resolusjon 16. juni 2023.

Utvalget ble bedt om å levere sitt arbeid i to delleveranser. Denne NOU-en samler første og andre leveranse i en felles utredning.

1.2 Utvalgets overordnede betraktninger

1.2.1 En boliglov for de neste tjuefem årene

Utvalget legger i denne utredningen fram et forslag til en ny boligleielov. Dagens husleielov er nesten tjuefem år gammel idet utvalget leverer NOU-en sin. Det norske leiemarkedet har ikke endret seg fundamentalt siden årtusenskiftet.

Likevel har det vært riktig å gå gjennom loven. Forholdet mellom leiere og utleieres plikter og rettigheter er ikke noe som kan fastsettes en gang for alle, men bør med jevne mellomrom underlegges en grundigere vurdering. I tillegg har flere aktører de siste årene etterlyst en gjennomgang av husleieloven. Nedsettelsen av utvalget reflekterer slik sett et demokratisk svar på disse ønskene.

Situasjonen i leiemarkedet er for tiden presset, særlig i storbyene. Utvalgets horisont overskrider imidlertid nåtidssituasjonen. En ny boligleielov skal stå seg over lang tid. Loven skal sette rammer som fungerer for partene i tider med høy etterspørsel etter leieboliger, prisvekst og uro i verdensøkonomien, men også i tider der tilbudet overgår etterspørselen og leieprisveksten er lav. Loven skal fungere for både by og land. Ikke minst skal loven ivareta både dem med et akutt og kortvarig boligbehov og dem som bor til leie hele livet.

1.2.2 Botrygghet og balansegang

Den overordnede diskusjonen i utvalgets arbeid har vært hvilken rolle husleieloven kan spille for å sikre leiere stabilitet og botrygghet, overkommelige boutgifter og trygge boliger. Utvalget er enige om at det bør være mulig å skape seg et varig hjem på leiemarkedet. Et samlet utvalg foreslår derfor å styrke leieres rettigheter på flere områder, se punkt 1.3.1.

Det ligger implisitt både i dagens husleielov og i mandatet for utvalgets arbeid at husleielovens rammeverk for leiemarkedet er en balansegang mellom leieres rettigheter og utleieres interesser. Utvalget legger til grunn at reglene skal fungere i dagens leiemarked, som er et lite marked med overvekt av private utleiere og småskalautleie. Blir reguleringene for strenge, kan det gå ut over tilbudet. Utvalget har derfor forsøkt å unngå for mange nye regulatoriske byrder på utleiere. Det har imidlertid vært ulike meninger i utvalget om hvor mye det er mulig å øke leieres rettigheter uten at det går på bekostning av insentivene til å leie ut, og dermed størrelsen på tilbudet. Dette

¹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 15

har gitt seg utslag i ulike flertall og mindretall i en del saker. Når utvalgets forslag skal omsettes til praktisk politikk, vil det være viktige innsikter å hente fra både utredningsteksten og tilrådingene fra et samlet utvalg, mindretall og flertall.

Samtidig mener et samlet utvalg at husleiloven alene aldri kan sikre grunnleggende botrygghet for leierne på markedet. Loven må i tillegg kunne håndheves effektivt, og boligpolitikken må bidra til at husholdningene har mulighet til å skaffe seg en bolig på leiemarkedet. Boligsosiale virkemidler som bostøtte og kommunale leiebøliger er viktig for å sikre lavinntektsgrupper mulighet til å skaffe seg og opprettholde et boforhold på leiemarkedet, mens virkemidler som stimulerer til økt boligbygging, øker mulighetene og forhandlingsstyrken til alle leiere.

1.2.3 Oppfølgingen av utredningen

Utredning av endringer i rammevilkårene for et helt marked er en stor oppgave, særlig når markedet er lite og segmentert, slik det norske leiemarkedet er. Samtidig har tidsrammen for arbeidet vært begrenset. Utvalget har derfor måttet prioritere strengt hvilke temaer som behandles. Utvalget har bestilt flere utredninger, se punkt 2.2.3. Av tidshensyn har utvalget likevel i hovedsak basert seg på eksisterende forskningsbasert kunnskap om leiemarkedet. Leiemarkedet er imidlertid komplekst, og forskningslitteraturen er tynn på flere punkter. I de tilfellene hvor forskningen ikke gir entydige svar, anerkjennes dette i teksten.

Utvalget har etter beste evne vurdert effekten ulike forslag vil ha på leiemarkedet, men erkjenner at det er en vanskelig øvelse. Det er derfor viktig at NOU-en sendes på høring med tilstrekkelig frist og at departementet involverer de ulike aktørene og henter inn supplerende informasjon i utarbeidelsen av de endelige lovforslagene og i implementeringen av eventuelle lovendringer.

1.3 Utvalgets hovedforslag og anbefalinger

Nedenfor oppsummeres utvalgets forslag. Forslagene er delt inn etter formålene de først og fremst skal ivareta.

1.3.1 Tiltak for å øke leieres botrygghet

Stortingets anmodning om å styrke leieres rettigheter og sikre grunnleggende botrygghet står

sentralt i utvalgets mandat. *Utvalget er samlet om flere endringer som vil styrke botrygghet og kontroll over egen bosituasjon og som alle mener bør reguleres i en ny boligleielov:*

- innføre ufravikelige minstekrav til leieboligen og lovfeste at «som den er»-forbehold ikke skal ha virkning (§§ 3-3 og 3-2 i lovutkastet)
- tydeliggjøre leierens rett til privatliv i leieboligen og styrke retten til normal livsutfoldelse (§§ 4-1 og 4-3)
- gi leieren en ufravikelig rett til å si opp leieavtalen når som helst (§ 11-5)
- forlenge reklamasjonsfristen for mangler som forelår ved overlevering av boligen (§ 5-2)
- skjerpe inn utleierens frist for å rette mangler (§ 5-4)
- redusere leierens risiko ved å gjøre deponering av omtvistet leie til et reelt alternativ (§ 6-8)
- legge bedre til rette for at leiere kan organisere seg (§§ 8-2 til 8-4)
- sikre at foreldelsesfristen ved krav om tilbakebetaling av irregulært depositum ikke starter å løpe før leieforholdet avsluttes (§ 6-7)

Et flertall i utvalget (Bergby, Björkfors, Borge, Brøndbo, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) tilrår i tillegg å:

- øke minstetiden for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år (§ 11-2)
- gi leieren rett til å kreve forlengelse av visse leieavtaler (§ 11-4)

Et mindretall (Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner) tilrår ingen endringer i loven knyttet til minstetiden for tidsbestemte leieavtaler eller forlengelse av visse leieavtaler.

Et flertall (Björkfors, Borge, Brøndbo, Høysæter, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) tilrår i tillegg å gi leier rett til å gjøre noen flere forandringer i boligen uten utleierens samtykke (§ 4-5).

Et annet flertall (Björkfors, Borge, Høysæter, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) tilrår i tillegg å begrense utleierens mulighet til å endre begrunnelsen for en oppsigelse etter den er gitt (§ 11-8).

Et mindretall (Bergby, Harding, Kartvedt, Leisner) tilrår ingen endringer i loven for leiers mulighet til å gjøre forandringer i boligen.

Et annet mindretall (Bergby, Brøndbo, Harding, Kartvedt, Leisner) tilrår ingen endringer i loven for utleiers mulighet til å endre begrunnelsen for en oppsigelse.

Et annet mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår flere endringer:

- tidsbestemte leieavtaler for næringsdrivende utleiere og utleiere av sekundærboliger

- øke minstetiden fra ett til tre år for leieforhold hvor partene bor tett på hverandre (§ 11-2)
- gi leieren rett til å kreve standardkompensasjon på én månedsleie hvis utleieren tar seg inn i leieboligen uten hjemmel (§ 4-1)
- regulere bofellesskap slik at hver leier bare er ansvarlig for sin del av bofellesskapets forpliktelser (§§ 1-14 og 9-2 til 9-5)

1.3.2 Tiltak som ivaretar interessene til de ulike aktørene

Mandatet ber også utvalget om å vurdere tiltak som ivaretar interessene til de ulike aktørene i leiemarkedet på en god og samfunnstjenlig måte.

Utvalget er samlet om følgende tiltak:

- tydeliggjøre utleierens adgang til å si opp leieavtalen (§ 11-5)
- i størst mulig grad opprettholde like regler for næringsdrivende utleiere og for privatpersoner som leier ut
- tydeliggjøre utleiers og andres adgang til boligen, inkludert offentlige tilsynsmyndigheter som skal gjennomføre tilsyn og boligsøkende som skal på visning (§ 4-7)
- tydeliggjøre at leieren ikke har frist til å reklamere på mangler som oppstår i avtaletiden, men begrense adgangen til å kreve leieavslag i tiden før leieren reklamerte (§§ 5-2 og 5-5)

Flertallet (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Leisner, Kartvedt, Sørvoll) tilrår i tillegg å:

- opprettholde hensynet til et velfungerende leiemarked ved å gi noe større rom for tilpasning til markedsleie underveis i løpende leieforhold enn i dag (§ 7-3)
- opprettholde unntaksreglene om kontraktslengde og oppsigelsesvern i leieforhold hvor partene bor tett på hverandre, og når utleieren har saklig grunn til kortere leietid (§§ 11-2 og 11-9)

1.3.3 Konfliktdependende tiltak og klart språk

Et annet siktemål i mandatet er konfliktdependende tiltak, brukervennlige regler, god systematikk og et enkelt og klart språk. Klare og tydelige regler gjør at partene enklere kan gjøre seg kjent med sine rettigheter og dempe konflikter ved leieforholdets slutt. *Utvalget er samlet om følgende tiltak:*

- skille ut boligleiereglene i en egen boligleielov med oppdatert lovspråk og mer pedagogisk struktur

- tydeligere mangels- og sanksjonsregler, utskilt i separate kapitler (kapittel 3 og kapittel 5)
- bedre synliggjøring av regelen om at leieren kan protestere på utleierens oppsigelse og at oppsigelsen kan settes til side av retten hvis den er urimelig (§§ 11-5 og 11-7)
- tydeliggjøring av reglene om fordeling av vedlikeholdspliktene og hva de ulike pliktene innebærer, utvalget er imidlertid delt i spørsmålet om reglenes fravikelighet (§ 4-4)
- tydeliggjøre at leieren kan gjøre gjeldende sanksjoner hvis den eksklusive bruksretten krenkes (§ 4-1)
- tydeliggjøre reklamasjonsfristen ved mangler som boligen har ved overlevering gjennom å angi at denne er minimum to måneder (§ 5-2)
- oppfordre til at partene gjennomgår boligen og fører protokoll ved inn- og utflytting (§§ 2-2 og 12-2)
- like oppsigelsesregler for tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler (§ 11-5)
- leierens oppsigelsesadgang er gjort ufravikelig, slik at utfordringer med tolkning av bindingstidsklausuler i leieavtaler reduseres (§ 11-5).

1.4 Sammendrag

1.4.1 Del 1 – Innledning

Kapittel 2 redegjør for utvalgets sammensetning, hvordan utvalget har jobbet, møtene i utvalget, hvilke innspill utvalget har fått og bistand som er hentet inn.

Kapittel 3 gjengir utvalgets mandat. Utvalget gjør kort rede for sin forståelse av mandatet.

1.4.2 Del 2 – Bakgrunn

Kapittel 4 – Leiemarkedet og boligpolitikken før og nå gir en oversikt over utviklingen i leiemarkedet og boligpolitikken med vekt på perioden siden dagens husleielov trådte i kraft. Dagens leiemarked er ikke veldig ulikt leiemarkedet da dagens husleielov ble til. Andelen som leier bolig, har ligget ganske stabilt på rundt 20 prosent, selv om det har skjedd noe endring innenfor inntektsfordelingen i retning av flere lavinntektshusholdninger som leier. Totalt leier om lag én million nordmenn boligen sin. Tidligere var det langt vanligere å leie, særlig i byene. Eierlinjen, at flest mulig skal kunne eie boligen sin, har vært den førende politikken i Norge i etterkrigstiden. Statens overordnede rolle i boligpolitikken er å sørge for at markedet fungerer på en samfunnstjenlig måte, samt

å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet gjennom ulike boligsosiale virkemidler.

Kapittel 5 – Hvem leier bolig? beskriver hva som kjennetegner leiere og deres bosituasjon. De fleste er innom leiemarkedet i løpet av livet. Unge med høy mobilitet og andre med kortvarige behov utgjør litt over halvparten av leierne i Norge. Resten regnes som langtidsleiere. Leiemarkedet skal altså dekke et mangfoldig behov. Et flertall av langtidsleierne ønsker å eie, men har ikke mulighet til det. Dette gjenspeiler funn fra andre undersøkelser, hvor leiere sier at de ønsker forutsigbarhet, tilhørighet, uavhengighet og å kunne tilpasse boligen til sine behov. En undersøkelse viste at åtte av ti langtidsleiere opplevde leieforholdet sitt som forutsigbart. 72 prosent har en tidsbestemt leiekontrakt. Seks prosent oppga at de i liten grad opplevde leieforholdet som forutsigbart. Om lag 90 000 barnefamilier leier, og ca. 19 000 barn bor i en kommunal bolig. Fattige barnefamilier er overrepresentert blant de som leier bolig.

Ikke alle leiesøkende har samme tilgang til leiemarkedet, til samme vilkår. Sannsynligheten for at utleiere velger bort enkelte leiere, påvirkes både av hvem utleieren er, motivet for å leie ut, situasjonen i det lokale leiemarkedet og hvordan leieforholdet er regulert. Selv om diskriminering er forbudt, er det dokumentert at det forekommer i leiemarkedet.

Stabilitet og botrygghet har lenge vært et sentralt mål i norsk boligpolitikk som en grunnleggende forutsetning for trivsel og velferd. I internasjonal boligforskning er det vanlig å forstå botrygghet som et begrep med minst tre dimensjoner. Juridisk botrygghet viser til leierens juridiske beskyttelse. Faktisk botrygghet referer til leierens reelle eller objektive posisjon på markedet. Selvopplevd botrygghet er leierens opplevde trygghet, både trygghet for å beholde boligen, men også fysisk trygghet i boligen og nabolaget.

Kapittel 6 – Tilbudet i leiemarkedet beskriver utleierne og tilbudet i leiemarkedet. Det er om lag 605 000 boliger som leies ut i Norge, og det finnes et mangfold av utleiere. De fleste boligene leies ut av privatpersoner som leier ut bolig i mindre skala, enten en sokkelbolig eller en eller flere sekundærboliger. Mange leier ut til venner eller bekjente. Næringsdrivende utleie eller utleie i offentlig regi utgjør en mindre del av leiemarkedet. Studentboliger er et viktig tillegg til det private leiemarkedet ved at de avlaster etterspørselen. Sammensetningen mellom ulike typer utleiere har ligget relativt stabilt over tid. Fortsatt står privatpersoner for om lag to tredjedeler av tilbudet. De fleste leieforhold inngås på markedsvilkår.

Unntaket er til en viss grad kommunal sektor, studentboliger og leieforhold mellom venner og familie. Kommunal sektor er liten og strengt behovsprøvd, men et viktig tilbud for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kapittel 7 – Hva påvirker etterspørsel og tilbud i leiemarkedet? diskuterer sammenhengen mellom tilbud, etterspørsel og leiepris. Det å leie bolig skiller seg fra boligeierskap på flere områder som er relevant for reguleringen av leiemarkedet. Å leie gir høy grad av fleksibilitet og lavere økonomisk risiko. Boligeiere har derimot større selvråderett. De strukturelle betingelsene på det norske boligmarkedet betyr at det er attraktivt for mange husholdninger å eie boligen sin. Samtidig kan behov for fleksibilitet eller begrensede økonomiske ressurser gjøre det rasjonelt eller strengt tatt nødvendig å leie bolig. Mulige utviklingstrekk som vil kunne øke etterspørselen etter leieboliger, er større grad av midlertidighet, flere studenter, høyt rentenivå over tid og flere husholdninger med lav inntekt og få sparemuligheter. Arbeidsinnvandring og annen type migrasjon kan også få betydning for etterspørselen.

Ulike grupper utleiere har forskjellige motiv for å leie ut, men tilbudet i det private leiemarkedet påvirkes først og fremst av gevinsten ved å leie ut. Restriksjoner som kan virke begrensende på utleiers inntekt, kan derfor påvirke tilbudet negativt. Utleiere og leiere står ganske fritt til å avtale den leieprisen de ønsker. Det betyr at leieprisen følger samspillet mellom tilbud og etterspørsel. Også relasjonen mellom utleier og leier spiller en rolle for husleien i det enkelte leieforhold. Når myndighetene regulerer husleien underveis i leieforhold, vil hovedeffekten for leiere være en forsikring mot svingninger i husleie. Utleiere som blir underlagt en slik regulering, vil presumtivt forsøke å prise inn forskjellen mellom utviklingen i markedsløse og det prisreguleringen tillater, når leieavtalen inngås. Leieprisreguleringer kan få uheldige tilleggseffekter i form av svekkede insentiver til nybygging, kødannelse og økt selektivitet blant utleiere, og omgørelser i form av svarte kontrakter. Reguleringer som har til formål å redusere ulike former for markedssvikt i leiemarkedet, kan derimot fremme effektivitet.

Kapittel 8 – Det norske leiemarkedet i en europeisk kontekst sammenlikner forholdene i det norske leiemarkedet med situasjonen i nærliggende europeiske land. Hvor vanlig det er å leie, varierer mellom europeiske land. I gjennomsnitt leier om lag 30 prosent av befolkningen i EU-landene bolig. Leiesektorens størrelse og innhold i ulike europeiske land bygger på en kombinasjon av tradisjo-

ner og politiske valg. Norge regnes som et spesielt eiervennlig land i europeisk sammenheng, både gjennom bruk av økonomiske og juridiske virkemidler og når det gjelder eiervennlige politiske målformuleringer. Norge har den laveste andelen bostedsløse blant de nordiske landene. Kapittelet sammenlikner også leieprisvekst og boutgiftsbelastning i utvalgte land.

Kapittel 9 – Juridisk kontekst gjør rede for husleielovens juridiske kontekst og nasjonalt og internasjonalt regelverk som er relevant for utvalgets arbeid.

I kapittel 10 – Utvalgets vurderinger av botrygghet og leiemarkedet gir utvalget sin vurdering av trekk ved leiemarkedet og leieres og utleieres situasjon som har særlig betydning for lovutredningen i del 3. Det er viktig at husleieloven fungerer for ulike grupper på leiemarkedet og legger til rette for både korte og langvarige leieforhold. Utvalgets forståelse av botrygghet er at leiere skal ha mulighet til å skape seg et hjem med en viss tidshorison. Forutberegnelighet i leieforholdets varighet og et leieprisnivå som gjør det mulig for leieren å betale husleien og samtidig opprettholde annet nødvendig forbruk, er særlig viktig. For mange livsfaseleiere, som utgjør om lag halvparten av leierne, vurderer utvalget den juridiske og faktiske botryggheten som tilfredsstillende. Det finnes imidlertid noen leiere som i dag ikke har tilstrekkelig botrygghet, som deler av langtidsleierne og grupper med svak økonomi.

For at leiemarkedet skal fungere godt og sørge for gode og stabile boforhold, må også utleiere ha forutsigbarhet, slik at det stimuleres til utleie. Småskalautleiere, særlig dem som leier ut en del av boligen sin, trenger mer fleksibilitet enn større utleiere.

Husleieloven har mange bestemmelser av stor betydning for leieres botrygghet. Samtidig påvirkes botryggheten deres også av mange andre faktorer, som den generelle takten i boligbyggingen og offentlige virkemidler. Både den brede boligpolitikken og den sosiale boligpolitikken er nødvendig for å skape trygge og forutsigbare boforhold for alle innbyggere.

1.4.3 Del 3 – Lovutredning

Kapittel 11 – Husleieloven gir en overordnet orientering om husleieloven og håndhevingen av loven. Kapittelet gir også en kort oversikt over innretningen av regelverket i andre nordiske land.

Kapittel 12 – Overordnede betraktninger presenterer utvalgets arbeid med klart språk og tydelig struktur i lovforslaget. Loven er språklig opp-

datert med mål om å unngå misforståelser og rom for tvil i tolkningen av reglene. Utvalget foreslår også grep som skal gjøre det enklere å finne fram i loven.

Boforhold har sentral betydning for barns levekår og oppvekst. Utvalget har lagt vekt på hva som vil være til barns beste i lovarbeidet. Utvalget er bedt om å vurdere behovet for egne regler for næringsdrivende og privatpersoner som leier ut, og foreslår at reglene i størst mulig grad er like. De fleste langtidsleiere leier av privatpersoner. Utvalget har lagt vekt på at endringsforslagene også skal styrke botryggheten til disse leierne.

I kapittel 13 – Protokoll ved leierens innflytting og utflytting vurderer utvalget om det bør lovfestes en plikt til å føre protokoll ved inn- og utflytting. Utvalget mener at protokoll kan være et godt verktøy for å dempe konflikter mellom partene, særlig hvis protokollen suppleres med bilder eller video av boligens tilstand. Samtidig kan det i en del tilfeller være praktisk og ressursmessig utfordrende med en lovfestet plikt til å føre protokoll. Det er også flere utfordringer med de mulige rettsvirkningene ved brudd på en lovfestet plikt, som kan ramme begge parter på en urimelig belastende måte. Utvalget mener en bestemmelse som oppfordrer partene til å føre protokoll, er mest hensiktsmessig.

Kapittel 14 – Krav til boligen handler om hvilke krav som stilles til leieboligens tilstand, og når boligen har en mangel. Ifølge mandatet skal utvalget vurdere om det er behov for endringer med hensyn til hvilke krav som stilles til boligen, herunder om husleieloven bør kobles til offentligrettslige krav. I dag står partene fritt til å avtale hvilken tilstand boligen skal ha når den overleveres til leieren. Utvalget ser at avtalefriheten tillater fleksible løsninger som i en del tilfeller kan være et gode. Likevel ser utvalget grunn til å gi leierne et minimumsvern for å bidra til at leieren får informasjon om mangler ved boligen før leieavtalen inngås, og et forsvarlig bomiljø. Av denne grunn tilrår utvalget å lovfeste at generelle forbehold om boligens tilstand ikke får virkning, og å stille ufravikelig krav om at det ikke kan være forhold ved boligen som gjør den helseskadelig å bo i eller setter sikkerheten til leieren i fare. Utvalget tilrår ikke en regel om at ethvert brudd på offentligrettslige krav vil utgjøre en kontraktsrettslig mangel. Hovedhensynet bak en slik regel, trygge boliger, anses ivaretatt på en mer pedagogisk og hensiktsmessig måte gjennom minstekravet om at boligen ikke skal være helseskadelig eller sette leiers sikkerhet i fare.

Kapittel 15 – Leierens rett til privatliv handler om leierens rett til å bruke boligen eksklusivt, som et hjem. Mandatet ber utvalget vurdere om leierens rett til privatliv kan tydeliggjøres. I kapittel 15 drøfter utvalget om leieren er tydelig nok vernet mot at utleieren tar seg inn i boligen urettmessig, og om leierens rett til å utfolde seg normalt i boligen er tilstrekkelig ivaretatt. Utvalget ser at det er behov for å tydeliggjøre at leierens bruksrett er eksklusiv, og at leieren kan gjøre gjeldende sanksjoner hvis retten krenkes. Utvalget tilrår pedagogiske grep i loven med dette for øyet. Utvalget tilrår også å forsterke leierens beskyttelse mot inngrep i sin alminnelige livsutfoldelse, slik at husordensregler som hindrer leieren i å leve normalt ikke lenger kan avtales.

Kapittel 16 – Vedlikehold handler om partenes vedlikeholdsansvar underveis i leieforholdet. Utvalget er bedt om å vurdere dagens regler om ansvar for vedlikehold og reparasjon for å forebygge og dempe konflikter i leieforhold. Et samlet utvalg tilrår å videreføre dagens fordeling av vedlikeholdsansvaret, men å tydeliggjøre innholdet i reglene i lovteksten og i forarbeidene, særlig hva leierens vedlikeholdsansvar innebærer. Utvalget har delt seg i to like store fraksjoner i spørsmålet om graden av fravikelighet ved fordeling av vedlikeholdsansvaret. Halvparten av utvalget tilrår å innskrenke avtalefriheten, slik at bestemmelsen bare er fravikelig i leierens favør. Den andre halvparten av utvalget tilrår at bestemmelsen hovedsakelig skal være fravikelig slik den er i dag. Endelig er utvalget samlet om at det ikke skal kunne avtales at boligen skal leveres tilbake i bedre stand enn den var ved overleveringen. I vurderingen av dette har utvalget lagt vekt på at det i mange tilfeller vil være lite rimelig at leieren gjennom avtale kan bli forpliktet til å utføre tidligere forsømt vedlikehold og derved forbedre boligen.

Kapittel 17 – Tilpassing av boligen handler om hvilke forandringer leiere bør ha lov til å gjøre i leieboligen, og om leieren må tilbakeføre disse forandringene når hen flytter ut. Utvalget er bedt om å vurdere om og hvordan regelverket kan tilpasses til leiere med langtidsperspektiv. Utvalget har vurdert hvordan leieren kan få større adgang til å tilpasse boligen etter egne preferanser, samtidig som hensynet til utleierens interesser ivaretas. Et flertall foreslår at leieren får en lovfestet rett til å henge opp bilder, hyller og liknende, samt til å utføre mindre energiøkonomiserende tiltak uten utleierens samtykke. Et mindretall tilrår å videreføre dagens regler, som forutsetter samtykke fra utleieren. Et flertall tilrår at utleieren ikke kan kreve tilbakeføring av de forandringene

som leieren har rett til å gjøre uten utleierens samtykke, mens forandringer som leieren har fått samtykke til å gjennomføre, kan kreves tilbakeført hvis dette er avtalt. Et mindretall tilrår at utleieren skal kunne kreve tilbakeføring av de forandringene som leieren har rett til å utføre uten utleierens samtykke, mens andre forandringer bare kan kreves tilbakeført hvis det er avtalt. Utvalget tilrår å videreføre reglene om at leieren har adgang til å gjøre forandringer på grunn av funksjonsnedsettelse med utleierens godkjenning. Utleieren kan bare nekte godkjenning hvis hen har saklig grunn. Utvalget tilrår imidlertid at det presiseres at estetiske hensyn knyttet til perioden leieren bor i boligen ikke skal være saklig grunn for å nekte godkjenning.

I kapittel 18 – Reklamasjon og sanksjoner vurderer utvalget hvilke endringer som er nødvendig for at leier skal ha gode og virksomme sanksjonsmuligheter overfor utleier ved kontraktsbrudd. Mandatet ber utvalget om å vurdere lovendringer som gir regler om reklamasjon som er bedre tilpasset kontraktsforhold der partene skal ha en stabil, langvarig relasjon. Drøftelsen knytter an mot både dette og de delene av mandatet som handler om tiltak som forebygger og demper konflikt, og bidrar til at loven følges. Utvalget mener dagens sanksjonssystem overordnet er egnet til å forebygge og reparere avtalebrudd, men ser behov for tydeliggjøring og styrking av leierens rettsstilling på enkelte punkter. Utvalget tilrår å utvide leierens reklamasjonsfrist for mangler som var til stede ved overleveringen til minimum to måneder, og tydeliggjøre at det ikke er reklamasjonsfrist for mangler som oppstår i avtaletiden. For disse manglene tilrår imidlertid utvalget å begrense leierens mulighet til å kreve leieavslag i perioden før hen reklamerte. Videre tilrår utvalget å skjerpe inn utleierens frist til å rette en mangel fra dagens «innen rimelig tid» til «uten ugrunnet opphold», samt pålegge utleieren en plikt til å orientere om planen for rettingen. Formålet med dette er å unngå at leieren bor unødvendig lenge i en mangelfull bolig. Utvalget tilrår også pedagogiske grep for å gjøre sanksjonene lettere å finne fram til, herunder foreslås det at sanksjonene skal skilles ut i et eget kapittel i loven. Et mindretall tilrår en ny, særskilt sanksjon for de tilfellene der utleieren krenker leierens eksklusive bruksrett. Mindretallets tilrådning går ut på at leieren skal kunne kreve en standardisert kompensasjon på én månedsleie per overtredelse. Flertallet tilrår at de alminnelige sanksjonene, slik som leieavslag, skal gjelde også for slike avtalebrudd.

I *kapittel 19 – Leieprisvernet* diskuterer utvalget hvor godt dagens leieprisvern fungerer, og tilrår endringer. Dagens lovgivning legger opp til at utleier og leier finner fram til den husleien som de mener reflekterer boligens leieverdi når kontrakten inngås. Utvalget er enige om at reglene ved inngåelse av en leiekontrakt bør ta hensyn til balansen mellom tilbud og etterspørsel, slik de gjør i dag. Over tid gir den generelle prisveksten i samfunnet og endringer i leiemarkedet behov for å justere husleien. Utvalget tilrår å beholde partenes adgang til årlig justering etter konsumprisindeksen. Indeksjustering er en enkel regel som sikrer forutsigbarhet for partene. Hvert tredje år kan også partene justere husleien til gjengs leie, som er et gjennomsnitt av leieprisene i etablerte tilsvarende leieforhold. Ordningen bidrar til å dempe fluktuasjonene i leieprisene, men er lite brukt, blant annet fordi partene mangler et godt statistikkgrunnlag. Utvalget tilrår derfor departementet å utrede enklere regler. Flertallet foreslår et nytt system for justering av leie underveis i leieforhold som ligger nærmere opp til markedspris. Dette forslaget kan beskrives som en liberalisering av dagens gjengs leiebestemmelse i husleieloven. Mindretallet tilrår å fjerne adgangen til prisjustering utover konsumprisindeksen.

Kapittel 20 – Foreldelse av irregulært depositum handler om foreldelse av irregulært depositum. Ifølge mandatet oppleves det som uklart hvorvidt en leier kan miste retten til å kreve tilbake irregulært depositum etter tre år som følge av reglene om foreldelse. Utfordringen med dagens regler er at foreldelsesfristen for tilbakebetaling av depositumet kan ha løpt ut når leieren flytter ut av boligen. Utvalget tilrår å beskytte leierens krav på tilbakebetaling av depositumet ved å særregulere foreldelsesfristens utgangspunkt i husleieloven, slik at foreldelsesfristen begynner å løpe når leieforholdet opphører. Utvalget har lagt vekt på at det som regel ikke vil være aktuelt for leieren å kreve tilbakebetalt det irregulære depositumet før leieforholdet er avsluttet. Hvis tilbakebetalingskravet skulle foreldes før utflytting, ville leieren tape et pengekrav som alltid har vært hens penger. Utvalget har også vurdert om forsinkelsesrenter av irregulært depositum bør reguleres på samme måte. Utvalget tilrår imidlertid ikke en slik endring. Utvalget legger vekt på at det kan medføre at utleiere måtte betalt uforholdsmessig store beløp i forsinkelsesrenter.

Kapittel 21 – Tidsbestemte og tidsubestemte avtaler tar for seg leieforholdets avtalte varighet. Utvalget er bedt om å ta stilling til om «profesjonelle utleiere» i framtiden kun skal få lov til å

inngå tidsubestemte avtaler. Flertallet i utvalget ønsker at reglene skal være så like som mulig for næringsdrivende og privatpersoner som leier ut, og foreslår at «profesjonelle utleiere» også i framtiden skal kunne inngå tidsbestemte avtaler. De fleste langtidsleiere leier av privatpersoner. Flertallet har lagt vekt på at endringsforslagene også skal styrke botryggheten til disse leierne. Et mindretall i utvalget tilrår å forby tidsbestemte kontrakter for næringsdrivende utleiere og utleiere av sekundærboliger.

Kapittel 22 – Minstetiden for tidsbestemte avtaler handler om minstetiden for tidsbestemte leieavtaler. Utvalget er bedt om å vurdere om minstetiden for privatpersoner som leier ut, bør økes. I dagens husleielov er hovedregelen at det ikke er lov å inngå tidsbestemte avtaler for kortere tid enn tre år. Utvalgets flertall foreslår å øke denne minstetiden til fem år. Unntakene fra hovedregelen videreføres i grove trekk som i dag, kun med noen justeringer. Et mindretall mener at det ikke er grunnlag for å konkludere med at dagens regler ikke fungerer godt og tilrår ingen endring. Et annet mindretall ønsker å øke minstetiden fra ett til tre år for leieforhold hvor partene bor tett på hverandre, om utleieren skal flytte inn i boligen eller har en annen saklig grunn til kortere leietid.

I kapittel 23 – Rett til å forlenge en tidsbestemt leieavtale drøfter utvalget en mulig ny rett for leiere til å forlenge en tidsbestemt leieavtale. Utvalgets flertall foreslår at leieren får rett til å kreve at visse tidsbestemte leieavtaler forlenges. Mindretallet mener at en forlengelsesrett vil være en betydelig innskrenkning av eierrådigheten til utleier og tilrår ikke å innføre en slik rett for leiere. Flertallets forslag innebærer at utleieren skal kunne avslå forlengelseskravet dersom hen har saklig grunn til det. Leieren kan bringe avslaget til retten for å få prøvet om avslaget er saklig begrunnet. Retten skal imidlertid ikke foreta en rimelighetsvurdering av avslaget. Terskelen for å avslå kravet skal altså ligge lavere enn i oppsigelsessaker. En forlenget leieavtale skal løpe videre på samme vilkår og med samme varighet, med mindre partene avtaler noe annet. Et flertall mener at partene ved forlengelse bør kunne kreve at husleien blir justert i tråd med et system som bedre reflekterer gjeldende markedsforhold enn dagens gjengs leie-ordning. Et mindretall mener at det ikke bør være mulig å kreve justering av husleien utover årlig årlig justering i tråd med konsumprisindeksen.

Kapittel 24 – Oppsigelse diskuterer behovet for endringer i reglene for oppsigelse. I henhold til mandatet skulle utvalget vurdere om leierens opp-

sigelsesvern kunne styrkes. Oppsigelsesvernet består både av reglene for når og hvordan en leieavtale kan sies opp, og reglene om hvordan retten skal vurdere en oppsigelse. Oppsigelse er ofte en vanskelig prosess for begge parter, både ressursmessig og på et personlig plan. Utvalget mener at det er behov for å styrke leierens kunnskap om at retten kan sette til side en urimelig oppsigelse. Utvalget foreslår at utleieren i oppsigelsen må informere om at retten kan prøve oppsigelsens rimelighet. Utvalget tilrår også å tydeliggjøre utleiers adgang til å si opp leieavtalen. Et mindretall foreslår å innføre et krav om at utleiers oppsigelse skal være *godt* begrunnet.

Kapittel 25 – Oppsigelsesfrist og bindingstid vurderer om leiers adgang til å si opp leieavtalen kan styrkes. I dag er det vanlig å inngå avtaler med såkalt bindingstid, altså avtaler som ikke kan sies opp i en bestemt tidsperiode. Utvalget mener at det er prinsipielt betenkelig å legge bånd på hvor et menneske skal bo. Utvalget erfarer også at en del leiere ikke forstår at avtalen er uoppsigelig, og at de blander begrepene bindingstid og kontrakts-tid. For å sikre at leiere kan tilpasse bosituasjonen til endringer i livssituasjonen tilrår utvalget å gjøre leierens rett til å si opp en leieavtale ufravikelig. I sammenheng med dette foreslår utvalget at det ikke kan avtales en oppsigelsesfrist for leier som er lengre enn tre måneder.

I *kapittel 26 – Særregler for visse boligleieforhold* kommer utvalget med noen tilrådninger om særreglene for visse type boligforhold. Utvalget har ikke vurdert noen vesentlige materielle endringer i særreglene for leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte, elev- og studentboliger og tjenesteboliger, utover det som følger av økt minstetid generelt. Halvparten av utvalget foreslår å senke grensen for hva som regnes som midlertidig fravær fra egen bolig etter ny § 1-13 fra fem til tre år. Den andre halvparten tilrår å beholde dagens femårsgrense. Utvalget tilrår at leiere som inngår en leieavtale om et enkelt beboelsesrom med tilgang til annens bolig, må få skriftlig beskjed om at dette gir færre rettigheter enn ved leie av andre boliger. Et flertall tilrår også å flytte særreglene fra dagens kapittel 11 og integrere dem i resten av loven.

Kapittel 27 – Andre måter å avslutte en leieavtale på oppsummerer kort andre måter en leieavtale kan opphøre på enn at leieavtalen løper ut eller sies opp. Utvalget foreslår å henvise til de fleste av disse opphørsgrunnene i en ny samlebestemmelse.

Kapittel 28 – Beboermedvirkning handler om beboermedvirkning i visse leieforhold. Utvalget er

bedt om å vurdere om og hvordan leieres mulighet til medvirkning kan styrkes. Utvalget mener beboermedvirkning er positivt, både for leieren og utleieren, men at det kan være krevende å få til. Dagens regler blir lite brukt, antakelig fordi mange leiere ikke er klar over reglene, og fordi dagens regler om beboermedvirkning gir få rettigheter. For å tilrettelegge for økt beboermedvirkning tilrår et samlet utvalg at leiere skal kunne danne et beboerråd som skal ivareta leierens interesser overfor utleieren, og at utleieren plikter å informere beboerne om denne muligheten. Halvparten av utvalget tilrår at reglene om beboermedvirkning skal gjelde der utleieren leier ut flere enn fire boliger i samme hus, boligstiftelse, eierseksjonssameie, borettslag eller boligaksjeselskap. Den andre halvparten tilrår at reglene om beboermedvirkning skal gjelde der utleieren leier ut flere enn fire boliger i samme hus når utleieren eier hele huset eller eiendommen.

Halvparten av utvalget tilrår at der det er opprettet et beboerråd, skal utleieren hvert år sette av midler på sitt budsjett til gjennomføring av bomiljøtiltak og kompetansehevingstiltak for leierne. Beboerrådet kan foreslå tiltak, og utleieren kan bare nekte å gjennomføre disse hvis hen har saklig grunn. Den andre halvparten tilrår ikke en slik ordning, blant annet fordi boligutleie allerede er en næring hvor flere utleiere opplever at det er vanskelig å oppnå lønnsomhet. Beboerrådet skal også kunne foreslå endringer i husordensreglene, som utleieren må implementere med mindre hen har saklig grunn til å nekte dette.

I *kapittel 29 – Bofellesskap* vurderer utvalget om det er behov for å særregulere bofellesskap i husleieloven. Mandatet ber utvalget om å ta stilling til dette spørsmålet. Utvalget redegjør for kjente problemstillinger som gjør seg gjeldende knyttet til bofellesskap i dag. Utvalget problematiserer særlig at felles leieavtaler med solidaransvar og avtaler der én hovedleier framleier til øvrige beboere, setter enkeltleiere i bofellesskap i en sårbar situasjon ved å påta seg ansvar for andre beboeres forpliktelser. Utvalgets mindretall tilrår at det lovfestes at hver leier skal svare for en andel av bofellesskapets felles forpliktelser. Flertallet tilrår at problemstillingen utredes nærmere, og peker blant annet på at risikoen for omgørelser gjennom økt bruk av framleieavtaler må vurderes grundigere.

I *kapittel 30 – Elektronisk kommunikasjon* søker utvalget å avklare om elektronisk kommunikasjon, for eksempel e-post, oppfyller kravet til skriftlighet i ulike bestemmelser i loven. Utvalget tilrår å tydeliggjøre i loven at kravet om skriftlig-

het vil være oppfylt også ved bruk av elektronisk kommunikasjon der loven stiller krav om at en melding, varsel, oppsigelse eller liknende skal være skriftlig. Det er en forutsetning at den elektroniske kommunikasjonen skjer på en betryggende måte og at partene har samtykket til elektronisk kommunikasjon. En slik regel ivaretar hensynet til personer som av ulike grunner vegrer seg mot elektronisk kommunikasjon.

Kapittel 31 – Tiltak for å sikre at loven følges tar for seg temaer som tilsyn, informasjon og veiledning, samt tiltak mot diskriminering. Utvalget diskuterer ulike faktorer som fremmer etterlevelse av loven, inkludert kjennskap til regelverket, oppdagelsesrisiko og reaksjoner. Utvalget tilrår ikke at det innføres tilsyn med etterlevelsen av loven. En hovedinnvending har vært at etterlevelse av flere regler i loven ikke enkelt lar seg kontrollere gjennom et tilsyn, og at kostnaden ved å opprette en tilsynsordning vil være stor sett opp mot den sannsynlige gevinsten. Utvalget tilrår i stedet at det prioriteres økt kommunalt tilsyn med utleieboliger innenfor eksisterende offentligrettslig regelverk. Utvalget mener at dette kan bedre leierens bokvalitet. Utvalget diskuterer behovet og muligheten for å opprette et utleieregister, både som et tiltak for bedre statistikk om leiemarkedet og for å bedre etterlevelsen av loven. Endelig peker utvalget på mulige tiltak for å redusere diskriminering, inkludert å profesjonalisere og formalisere leiemarkedet.

I *kapittel 32 – Alternative virkemidler* settes husleieloven i sammenheng med andre virkemidler på bolig- og leiemarkedet, som direkte eller indirekte kan styrke leieres botrygghet, som et alternativ til lovendringer utvalget ellers har vurdert. Det mest grunnleggende tiltaket for å styrke tilbudet av leieboliger, sørge for stabile og håndterbare leiepriser og styrke leieres forhandlingsposisjon i leieforhold, er å sørge for at det bygges nok boliger totalt sett. Utvalget trekker også fram behovet for gode og forutsigbare økonomiske rammebetingelser for ulike grupper utleiere. Flere leieboliger utenfor det ordinære leiemarkedet kan også bidra til bedre og tryggere boforhold for leiere. Utvalget peker derfor på viktigheten av studentboliger, kommunale leieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, utleieboliger med tilvinningsavtaler og rollen som stiftelser og ideelle aktører har. Utvalget peker også på at styrking av den statlige bostøtten kan være et formålstjenlig virkemiddel for å øke botryggheten for leiere med lave inntekter og høye bostgifter. Endelig omtales også startlån og boligkjøpsmodeller, som leie-til-eie og deleie, som virkemidler som kan styrke

botryggheten for de leierne som får mulighet til å kjøpe en bolig.

Kapittel 33 – Andre problemstillinger til vurdering presenterer problemstillinger utvalget ikke har hatt tid til å drøfte. Dette er temaer og problemstillinger som er tatt opp av ett eller flere utvalgsmedlemmer, blant annet utfordringer med oppsigelse ved leierens død og tvangsfravikelse av boligen, betraktninger om den generelle avtalefriheten i loven, inkludert adgangen til å fravike hovedregelen om at utleieren har ansvar for ro og orden på eiendommen og problematisering av adgangen til å betale vederlag i annet enn penger mot å kunne leie boligen.

Kapittel 34 – Ikrafttredelse og overgangsregler handler om ikrafttredelse og overgangsregler. Utvalget trekker opp noen rettslige rammer for overgangsregler. Utvalget foreslår at lovendringene skal tre i kraft fra det tidspunkt Kongen bestemmer og at departementet utformer nærmere overgangsbestemmelser

Kapittel 35 – Økonomiske og administrative konsekvenser beskriver økonomiske og administrative konsekvenser av flertallets forslag. Utvalget har lagt vekt på å beskrive partielle effekter av reguleringer på kort og lang sikt. I vurderingene av effekter for etterspørselen i leiemarkedet har utvalget lagt særlig vekt på effektene på leieres botrygghet, herunder konsekvenser for barn i leieholdninger, mulig seleksjon og fordelingsvirkninger. Utvalget vurderer de ulike forslagenes påvirkning på utleieres kostnader og diskuterer hvordan ulike grupper utleiere vil kunne tilpasse seg nye regler. Utvalget diskuterer også mulig påvirkning på leiepris. Utvalget vurderer også effekten på konfliktnivået i leieforhold. I tillegg omtales mulige effekter for Husleietvistutvalget, offentlige ytelser og behovet for kommunale boliger.

Kapittel 36 – Merknader til de enkelte bestemmelser gjør rede for hvordan hver bestemmelse utvalget har foreslått endringer i, skal tolkes og anvendes.

Kapittel 37 – Lovutkast – forslag til ny boligleielov inneholder utvalgets utkast til lovtekst.

1.4.4 Merknader til de enkelte bestemmelser

Kapittel 36 inneholder merknader til de enkelte bestemmelsene. Utvalget har kun skrevet nye materielle merknader til de reglene som utvalget har behandlet og vurdert. Utvalget har ikke skrevet nye materielle merknader til de reglene som ikke er vurdert, eller som tilrås videreført med likt innhold. For disse bestemmelsene er det hen-

vist til relevante særmerknader i blant annet Ot.prp. nr. 82 (1997–98) og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008). Det er ikke skrevet merknader til mindretallsforslag.

1.5 Dette er utvalgets hovedleveranse

Den første delleveransen omhandlet husleilovens regler om kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold og ble levert 31. januar 2024. Denne NOU-en er utvalgets hovedleveranse. Første delrapport er innarbeidet her, med følgende endringer:

- Del 2 Bakgrunn er i stor grad identisk. Delkapitlene 4.2, 5.2–5.3 og 5.5–5.6 er supplert. 5.11 og 6.11 er nye. Kapittel 7 og 9 er i stor grad utvidet.
- I del 3 er kapitlene 21, 22, 24, 25, 26 og 27 like som i første delrapport, med unntak av mindre justeringer. Kapittel 23 er oppdatert med nye tilrådninger, i tråd med utvalgets øvrige vurderinger av leieprisvernet i kapittel 19. Også merknadene til de enkelte bestemmelser fra første delrapport er innarbeidet. Disse er uforandret, med unntak av merknadene til bestemmelsen om forlengelse av leieavtalen (§ 11-4).
- Kapittel 34 om ikrafttredelse og overgangsregler er revidert.
- Kapittel 35 Økonomiske og administrative konsekvenser er revidert for å ta høyde for utvalgets nye forslag.

Foreløpig utgave

Kapittel 2

Utvalgets sammensetning og arbeid

2.1 Utvalgets sammensetning

Husleielovutvalget ble oppnevnt av regjeringen Støre ved kongelig resolusjon 16. juni 2023.

Utvalget har hatt følgende sammensetning:

- Jardar Sørvoll, forsker I, Nordre Follo (leder)
- Silje Flack Bergby, jurist, Trondheim
- Benedicte Björkfors, advokat, Bodø
- Hanne Beth Borge, politisk rådgiver, Oslo
- Kristoffer Dons Brøndbo, advokat, Tromsø
- Torfinn Harding, professor, Stavanger
- Bjarte Høysæter, direktør, Bergen
- Maren Kartvedt, eiendomsforvalter, Bergen
- Anders Leisner, advokat, Oslo
- Dalin Malek, student, Asker
- Kathrine Emilie Standal, daglig leder, Trondheim
- Lars Aasen, kontorleder (fram til 5. juni 2024; daglig leder), Nesodden

Utvalget har vært bistått av et sekretariat som har bestått av:

- utredningsleder Anna Katharina Fonn Matre (sekretariatsleder)
- seniorrådgiver Oda Egeberg
- utredningsleder John S. Schistad
- seniorrådgiver Admir Vrevic

2.2 Utvalgets arbeid

2.2.1 Utvalgets arbeidsform

Utvalget har gjennomført tolv fysiske utvalgsmøter i perioden august 2023 til august 2024. Alle har vært todagersmøter. I tillegg har utvalget gjennomført tre digitale utvalgsmøter og tre digitale innspillmøter. Forskere, fagpersoner og andre ressurspersoner har vært invitert til å komme med innspill og synspunkter på utvalgsmøtene.

Følgende har innledet i utvalgsmøtene:

- En leier og en privatperson som leier ut

- Nils-Henrik Mørch von der Fehr, Universitetet i Oslo
- Ingar Brattbakk, OsloMet – storbyuniversitetet
- Anne-Rita Anddal og Yngve Gran Andersen, Leieboerforeningen
- Marthe Norberg-Schulz, Samfunnsøkonomisk analyse
- Christian Vammervold Dreyer, Heimstaden
- Ellen Solberg, Selvaag Utleiebolig
- Thomas Laurendz Bornø og Christian Heimdal, Husleietvistutvalget
- Svein H. Gjønnnes og Kjersti Engen, Boligbygg Oslo KF
- Sindre Samsing, Kommunal- og distriktsdepartementet
- Anette Thunes og Jacob Solheim, Advokatfirmaet Føyen

Utvalget har avholdt tre digitale innspillmøter:

Det første innspillmøtet ble gjennomført 17. oktober 2023 med deltakelse fra KS, Norsk Studentorganisasjon, Samskipnadsrådet, Student-samskipnaden SiO og Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim. Disse ga innspill om husleielovens regler om kontraktslengde og oppsigelse, inkludert særreglene i lovens kapittel 11.

Følgende innledet på møtet:

- Anne Gamme og Erna Larsen, KS
- Max Henrik Arvidsson, Norsk Studentorganisasjon
- Andreas Berggren Eskelund og Ibrahim Ali, Samskipnadsrådet
- Lisbeth Glørstad Aspås, Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim
- Elin Øvstebø Birketvedt, Studentsamskipnaden SiO

Det andre innspillmøtet ble gjennomført 21. mars 2024 med deltakelse fra Husleietvistutvalget, Norsk Eiendom, Finans Norge, Likestillings- og diskrimineringsombudet, Beatus Cras og Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjoner. Disse aktørene ga innspill om ulike temaer knyttet til husleieloven og leiemarkedet.

Følgende innledet på møtet:

- Thomas Laurendz Bornø og Christian Heimdal, Husleietvistutvalget
- Tone Tellevik Dahl, Miriam Våraker Høstmælingen og Sven Magnus Rivertz, Norsk Eiendom
- Marta Drønen Madsen, Finans Norge
- Natasha Telson, Likestillings- og diskrimineringsombudet
- Kamila Warciak, Beatus Cras
- Håvard Ravn Ottesen, Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjoner

Det tredje innspillmøtet ble gjennomført 8. april 2024 med deltakelse fra Statistisk sentralbyrå, Reduser Husleia, Finn.no og Qasa, samt Kommunal- og distriktsdepartementet.

Følgende innledet på møtet:

- Ragnhild Nygaard og Trym Kristian Økland, Statistisk sentralbyrå
- Merita Fjetland og Sigrid Elise Høeg, Reduser husleia
- Jørgen Hellestveit, FINN Eiendom
- Fredrik Strömsten og Isabelle Purits, Qasa
- Ragnhild Dahle og Dag Rune Arntsen, Kommunal- og distriktsdepartementet

2.2.2 Studietur til Sverige

Utvalget gjennomførte en studietur til Stockholm i Sverige i oktober 2023 for å få kunnskap om det svenske leiemarkedet og den svenske husleielovgivning. Utvalget besøkte Landsbygds- og infrastrukturdepartementet, Hyresgästföreningen og Fastighetsägarna. Landsbygds- og infrastrukturdepartementet har ansvaret for bolig og samfunnsplanlegging i Sverige, herunder leiemarkedet og husleielovgivning. Hyresgästföreningen fremmer leiernes interesser på leiemarkedet, gir juridisk bistand til medlemmene og framforhandler kollektivt husleienivå. Fastighetsägarna er en bransjeorganisasjon for svenske eiendomsselskap. Organisasjonen gir råd til sine medlemmer, jobber interessepolitisk i saker av betydning for medlemmene og framforhandler husleienivå på vegne av sine medlemmer.

De tre aktørene orienterte om sitt syn på det svenske leiemarkedet og hvordan de svenske reglene om kontraktslengde og oppsigelse fungerer i praksis, samt fordelene og ulempene med regelverket.

2.2.3 Utredninger utvalget har bestilt

Utvalget har bestilt fem utredninger:

- Advokatfirmaet Føyen (2023). Beskrivelse av regler om kontraktslengde og oppsigelse i husleielovgivningen i utvalgte europeiske land. En gjennomgang og beskrivelse av reglene i norsk, dansk, finsk, islandsk, engelsk og tysk rett.
- Bø, Erlend Eide (2023). Leiemarkedets rolle og framtid. Statistisk sentralbyrå, Forskningsavdelingen.
- Emblem, Anne Wenche (2024). Økonomisk-teoretisk beskrivelse av leiemarkedets virkemåte og mulige konsekvenser av dagens leieprisregulering. Universitetet i Agder.
- Oslo Economics (2024). Utleieres fortjeneste og leietakeres økonomi.
- Oust, Are; Olaussen, Jon Olaf og Sønstebø, Ole Jakob (2023). Innspill til husleielovutvalget. NTNU, Handelshøyskolen. Senter for Miljøøkonomi.

Erlend Eide Bø, Are Oust og Ole Jakob Sønstebø presenterte sine utredninger for utvalget i et digitalt møte 14. november 2023.

I tillegg har Advokatfirmaet Føyen bistått løpende i utvalgets arbeid, problemstillinger særlig knyttet til bindingstid i boligleieforhold, forlengelse av boligleieavtale, godtgjøringskrav for oppsigelse, foreldelse av irregulært depositum og regulering av bofelleskap.

2.2.4 Bistand fra Språkrådet

Ifølge mandatet er det et vesentlig siktemål med lovarbeidet å oppnå brukervennlige regler og derfor bør lovforslaget ha god systematikk og et enkelt og klart språk. Utvalget har derfor samarbeidet med Språkrådet for å få bistand til dette ved utformingen av lovforslaget. Sekretariatet har gjennomført fire møter med Språkrådet og mottatt skriftlige innspill.

2.2.5 Innspill på utvalgets nettside

Husleielovutvalget har invitert aktører og innbyggere til å sende sine innspill på utvalgets nettside. Utvalget har mottatt innspill fra 123 privatpersoner som fremmer både et leier- og utleierperspektiv. I tillegg har 30 organisasjoner og foretak gitt sine innspill: Bergen Huseierforening, Boligbyggs beboerråd, Bybroen Bolig AS, Eiendom Norge, Finans Norge, Frost Eiendom, Gatejuristnettverket, Juridisk rådgivning for kvinner, Jussformidlingen, Kommunale boligadministrasjoners landsråd, Kontoret for Fri retts hjelp i Oslo kommune, Likestillings- og diskrimineringsombudet, LO i

Oslo, MiRA-Senteret, Narvik Boligstiftelse, Norsk Eiendom, Norsk Kommunalteknisk Forening, Norsk studentorganisasjon, Norske Boligbyggelags Landsforbund, Prostituertes interesseorganisasjon i Norge, Redd Barna, Reduser husleia, Rettspolitisk forening, Samskipnadsrådet, Spabo

Eiendom AS, Steinar Moe Eiendom AS, Trondheim Boligutleierforening, Utleiemegleren og Åsaveien 7 AS.

Innspillene finnes i sin helhet på husleielovutvalgets nettside.

Foreløpig utgave

Kapittel 3

Mandat for utredningen

3.1 Mandatet

Utvalget ble gitt følgende mandat:

«1. Bakgrunn

Leiemarkedet er en viktig del av det norske boligmarkedet. Om lag en million innbyggere leier boligen de bor i. Utleieboliger, både kommersielle og ikke-kommersielle, er viktig for å opprettholde fleksibilitet og variasjon i boligtilbudet. Utleiemarkedet i Norge har en mindre sosial og allmenntilgjengelig sektor enn i mange andre europeiske land. Et godt fungerende leiemarked virker prisstabiliserende på eiemarkedet hvis leieboliger blir mer sammenlignbare i trygghet, pris og standard.

Det er press i leiemarkedet i flere områder, og både i byer og i distriktskommuner kan det være vanskelig å finne en egnet leiebolig. Årsakene kan variere mellom pressområder og mindre utleiemarkeder. I tillegg har leietakere generelt dårligere boforhold enn boligeiere. De bor ofte trangere, har oftere fukt og råte i boligen sin, og opplever i større grad bomiljøet som dårlig. Mange leietakere opplever også bosituasjonen som ustabil og uforutsigbar. Dette er særlig problematisk for barnefamilier.

Lov om husleieavtaler (husleieloven) trådte i kraft 1. januar 2000. Husleieloven regulerer avtaler om bruksrett til husrom, både til bolig og til andre formål. Loven skal sikre en balansert fordeling av rettigheter og plikter i forholdet mellom utleier og leier.

Stortinget ba i anmodningsvedtak nr. 88 regjeringen å «sette ned et Husleielovutvalg som går gjennom Husleieloven for å vurdere hvordan den kan styrke leietagernes rettigheter, sikre grunnleggende botrygghet og at loven samsvarer bedre med dagens situasjon på leiemarkedet. Utvalget settes ned våren 2023, og en ny lov skal behandles i innværende stortingsperiode.»

2. Mål og rammer for utvalgsarbeidet

Utvalget skal gå gjennom husleieloven og vurdere, og foreslå, endringer som styrker leietake-

res rettigheter, sikrer grunnleggende botrygghet og som gjør at loven er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet. Utvalget skal også vurdere endringer som gjør at loven bedre enn i dag ivaretar interessene til de ulike aktørene i leiemarkedet på en god og samfunnstjenlig måte. Utvalget står fritt til å foreslå lovendringer innenfor disse rammene.

Utvalget skal spesielt vurdere spørsmålene nevnt i punkt 3, men er ikke begrenset til disse temaene. Utvalget skal vurdere om det er mest hensiktsmessig med en revidering av dagens lov eller en ny lov.

Utvalget skal følge retningslinjene i utredningsinstruksen, herunder vurdere økonomiske og administrative virkninger av forslag som utvalget kommer med. Utvalget skal blant annet vurdere hvordan forslagene vil slå ut for utleiere og leietakere og om utfallet vil være forskjellig i ulike typer leiemarkeder, som pressområder og tynne leiemarkeder.

Utvalget skal utforme sitt lovforslag i tråd med reglene i Justis- og beredskapsdepartementets veiledning Lovteknikk og lovforberedelse (2000), jf. Utredningsinstruksen punkt 4.1. Et vesentlig siktemål med lovarbeidet er å oppnå brukervennlige regler. Lovforslaget bør derfor ha god systematikk og et enkelt og klart språk.

Utvalget skal levere sitt arbeid i to delleveranser. I den første delleveransen skal utvalget vurdere om og eventuelt hvordan det bør gjøres endringer i reglene om kontraktslengde og oppsigelsesvern for å styrke leietakeres rettigheter og sikre grunnleggende botrygghet, herunder om reglene for tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter bør endres. Det skal inngå i vurderingen om minstetiden for privatpersoner som leier ut bør økes, og om profesjonelle utleiere kun bør tilby tidsubestemte kontrakter, om leietakers adgang til å si opp en tidsbestemt leiekontrakt bør styrkes og om leietakers oppsigelsesvern bør styrkes. Delleveransen kan omfatte flere temaer.

Utvalget skal levere sin første delleveranse senest 31. januar 2024 og sin siste senest 15. oktober 2024.

3. Utredning av særlige spørsmål

3.1 Styrke botryggheten til leietakere

Med det formål å styrke botryggheten til leietakere, skal utvalget vurdere hvilke endringer som bør gjøres i lovverket. Utvalget skal blant annet vurdere om og hvordan:

- reglene for tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter bør endres, herunder om minstetiden for privatpersoner som leier ut bør økes, og om profesjonelle utleierye kun bør tilby tidsubestemte kontrakter
- oppsigelsesvernet kan styrkes
- beboernes mulighet til medvirkning kan styrkes
- leietakers adgang til å si opp en tidsbestemt leiekontrakt kan styrkes
- leietakers rett til privatliv kan tydeliggjøres
- regelverket kan tilpasses til leietakere med langtidsperspektiv. Det kan for eksempel innebære å styrke leietakers rett til å tilpasse boligen til ulike behov i ulike livsfaser, inkludert tilpasninger til universell utforming.

3.2 Forebygge og dempe konflikter i leieforhold

Utvalget skal vurdere lovendringer som kan forebygge og dempe konflikter i leieforhold. Noen tvister i leieforhold dreier seg om erstatningsansvar for skader som er oppstått i leieperioden, mens andre konflikter dreier seg om manglende vedlikehold av andre forhold i boligen, eller hyppig bytte av leietakere. Utvalget skal vurdere om det bør lovfestes en plikt til å føre protokoll ved inn- og utflytting, og vurdere dagens regler om ansvar for vedlikehold og reparasjon, eller andre tiltak som kan dempe konflikter.

I leieforhold kan terskelen for å benytte seg av reklamasjonsreglene bli høy for leietakere, som kan frykte konsekvenser for fornying av leiekontrakten. Utvalget skal vurdere lovendringer som gir regler om reklamasjon som er bedre tilpasset kontraktsforhold der partene skal ha en stabil, langvarig relasjon.

3.3 Krav til boligen

Husleieloven stiller krav til tilstanden til boligen og sier noe om hva som utgjør en mangel. Likevel har leietakere ofte dårligere boforhold enn de som eier boligen sin.

Utvalget skal vurdere om det er behov for endringer med hensyn til hvilke krav som stilles

til leieboligen, til at den holdes i god stand og til hensiktsmessig vedlikehold. Herunder skal utvalget vurdere om det bør være en kobling til offentligrettslige krav til leieboligen.

3.4 Regulering av bofellesskap

Husleieloven tar ikke høyde for bofellesskap som en boform. Blant annet er leietakere i utgangspunktet solidarisk ansvarlig for manglende betaling av husleie. Loven åpner heller ikke for at én leietaker kan si opp sin del av leieavtalen.

Utvalget skal vurdere om bofellesskap som boform bør reguleres særskilt i husleieloven.

3.5 Foreldelse av irregulært depositum

Leietaker har etter husleieloven rett til å kreve tilbakebetalt irregulært betalt depositum. Det oppleves som uklart hvorvidt en leietaker kan miste retten til å kreve tilbake irregulært betalt depositum etter tre år som følge av reglene om foreldelse. Utvalget skal vurdere lovendringer som sikrer at krav om tilbakebetaling av irregulært betalt depositum ikke foreldes.

3.6 Tiltak for å sikre at loven følges

En del av utfordringene på leiemarkedet gjelder leieforhold som strider med husleieloven. Det kan skyldes at utleierye og leietakere ikke kjenner godt nok til de rettighetene og pliktene de allerede har, men også mer bevisste brudd på regelverket. Departementet har mottatt innspill om at dagens lov er vanskelig tilgjengelig og lite pedagogisk utformet.

Utvalget skal drøfte tiltak som sikrer at loven følges, herunder tilsyn og veiledning, og tiltak som gir mulighet til å redusere diskriminering på boligmarkedet.

3.7 Skille mellom småskala privat utleie og profesjonelle utleierye

Dagens husleielov skiller ikke mellom ulike utleierye, selv om det blant annet gjelder noen særregler for private utleierye som leier ut del av egen bolig. Utvalget skal vurdere om det bør være et skille mellom regler for småskala privat utleie og profesjonelle utleierye og i så fall på hvilke områder.

4. Avgrensninger

Utvalget står fritt til å se på de fleste sider av dagens lov og vurdere mulige effekter for markedet av endringsforslag. Det faller imidlertid utenfor utvalgets mandat å vurdere innretningen av leiemarkedet som sådan, herunder innføring av regler om offentlig regulering av husleie eller

egne prissegmenter i leiemarkedet. Dagens lov åpner heller ikke for permanent offentlig regulering av husleie. Avgrensningen utelukker likevel ikke at utvalget kan vurdere reglene om alminnelig leieprisvern, indeksregulering og tilpasning til gjengs leie.

Utvalget skal ikke vurdere reglene som gjelder næringsleie. Utvalget skal heller ikke vurdere de prosessuelle bestemmelsene om Husleietvistutvalget (§ 12-5). Utover dette står utvalget fritt til å foreslå lovendringer innenfor disse rammene som er nevnt i punkt 2. Dersom utvalget underveis i arbeidet ser at det er temaer som faller utenfor mandatet, men som fortjener en helhetlig gjennomgang på et senere tidspunkt, skal utvalget opplyse om det.

5. Gjennomføring

Veilederen for utvalgsarbeid i staten gir praktiske råd og tips som kan bidra til effektivitet i utvalgsarbeidet og til bedre etterlevelse av utredningsinstruksen.

Utvalget vil få et eget sekretariat med ressurser fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Utvalget skal legge til rette for innspill fra relevante kompetansemiljøer og private og offentlige aktører. Ellers skal utredningen baseres på relevante offentlige utredninger, stortingsmeldinger, planer, statistikk, rapporter m.m.

Utvalget kan innhente eksterne utredninger innenfor utvalgets budsjett.»

3.2 Utvalgets forståelse av mandatet

3.2.1 Innledning

Kjernen i mandatet er å vurdere om og eventuelt hvordan leiernes rettigheter kan styrkes, samtidig som loven er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet. Samtidig skal utvalget vurdere endringer som gjør at loven bedre enn i dag ivaretar interessene til de ulike aktørene i leiemarkedet på en god og samfunnstjenlig måte. Utvalget legger til grunn dagens leiemarked, som er et lite marked med

stor vekt av private utleierye og småskalautleie. Utvalget tolker det slik at det også er nødvendig å vurdere om reglene er godt nok tilpasset utleierens behov. I tillegg har utvalget lagt vekt på hvilke effekter utvalgets lovforslag vil ha for både leiere og utleierye, og for leiemarkedet som helhet.

Utvalgets mandat skulle besvares i to delutredninger. Første rapport handlet om reglene for tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter, herunder om minstetiden for privatpersoner som leier ut bør økes, og om profesjonelle utleierye kun bør tilby tidsubestemte kontrakter.

I andre del av oppdraget har utvalget prioritert å utrede spørsmålene som følger av mandatet, men har også gått gjennom leieprisvernet fordi det er sentralt for leieres botrygghet, utleierens rammevilkår, og leiemarkedets funksjonsmåte.

3.2.2 Overordnede føringer

Utvalget har sett det som naturlig å diskutere alternative tiltak til lovendringer, men har ikke hatt kapasitet til å utrede andre tiltak fullt ut. Utvalget har overordnet vurdert andre alternativer for å sikre grunnleggende botrygghet, som økonomiske og pedagogiske tiltak. Der det er relevant, har utvalget vurdert ulike løsningsalternativer innenfor husleieloven. Utvalget viser også til regjeringens generelle boligpolitikk og stortingsmelding om boligpolitikken som ble behandlet i Stortinget 28. mai 2024.¹ Meldingen behandler ulike spørsmål om leiemarkedet og omtaler en rekke boligpolitiske tiltak.

Utvalget anser det som en del av mandatet at klart språk og ryddig struktur skal vektlegges i arbeidet med å utforme reglene. Lovforslaget skal derfor være brukervennlig og lett å forstå.

Utvalget understreker at mandatet avgrensner mot å vurdere reglene som gjelder lokalleie. Utvalget har heller ikke vurdert regulering av korttidsleie, slik som utleie via Airbnb. Korttidsleie er imidlertid gitt en kort omtale.

¹ Meld. St. 13 (2023–2024)

Del II
Bakgrunn

Foreløpig utgave

Foreløpig utgave

Kapittel 4

Leiemarkedet og boligpolitikken før og nå

4.1 Leiemarkedets betydning

Leiemarkedet er av stor samfunnsmessig betydning. Rundt en fjerdedel av husholdningene i Norge leier boligen sin, og det store flertallet av befolkningen er inno­m leiemarkedet i løpet av livet. For mange er utleie en næringsvei eller biinntekt. Målt i antallet årlige transaksjoner er leiemarkedet det største segmentet på boligmarkedet.¹

Det er relativt få studier som måler betydningen leiemarkedet har, men de siste årene har det kommet nye forskningsbidrag. Et velfungerende leiemarked bidrar for det første til en bedre fordeling av ressurser i samfunnet. Leiemarkedet understøtter mobiliteten til arbeidskraften og dermed sysselsettingen, fordi folk i kortere perioder kan bo, arbeide og studere i regioner som midlertidig trenger arbeidskraft.² Videre er leiemarkedet en viktig forutsetning for arbeidsinnvandring.³ Leiemarkedet sørger også for at boliger ikke blir stående tomme i perioder ved eiers fravær, men i stedet kommer til nytte for folk som trenger et sted å bo.

For makroøkonomien og boligmarkedet som helhet kan et velfungerende leiemarked ha en stabiliserende effekt som styrker motstandskraften mot sjokk i økonomien. Lavere etterspørsel etter å kjøpe bolig demper presset på boligprisene i oppgangstider. I nedgangstider er lavere gjeldsgrad med på å dempe den negative påvirkningen fra kredittmarkedet på økonomien.⁴ Leiemarkedets størrelse ser ut til å spille en rolle i denne sammenheng. Et velfungerende leiemarked kan også ha positive langsiktige effekter fordi folk kan velge å investere mer diversifisert, for eksempel i aksjer eller egen bedrift. Det kan igjen bidra til

verdiskapning. Norske husholdninger har i dag investert 63 prosent av sin bruttoformue i bolig.⁵

Leiemarkedet har også sosialpolitisk betydning. Lavinntektshusholdninger er overrepresentert blant leiere, og det store flertallet av bostøttetakerne bor til leie. Det betyr at forholdene i leiemarkedet er av stor betydning for en utsatt del av befolkningen. En god og trygg bolig er et fundament for deltakelse i arbeidslivet og andre arenaer av betydning for borgernes velferd og integrasjon i samfunnet. Boligen bidrar til å dekke våre mest grunnleggende behov, styrker tilhørigheten, skaper fysisk trygghet og er en sosial arena. Det å bo dårlig, utrygt eller å være bostedsløs påvirker derimot livskvaliteten negativt.

4.2 Utviklingen i leiemarkedet og boligpolitikken

4.2.1 Andelen leiere

Tidligere var det langt vanligere å leie bolig i Norge, særlig i byene. Utover 1900-tallet gikk stadig flere fra å leie til å eie boligen sin. I perioden 1920 til 1990 ble andelen som leier bolig i Norge, drøyt halvert, se figur 4.1. Reduksjonen var størst i Oslo. Fra 1990 til 2023 har det for landet som helhet vært en svak økning i andelen leiere, tilsvarende knappe to prosentpoeng. I Oslo har økningen vært større.

4.2.2 Færre store gårdeiere – flere bor i sokkel

Tabell 4.1 viser utviklingen i leiemarkedets sammensetting fra 1970-tallet og til fram til i dag. Hovedbildet er at utleieboliger som er eid av privatpersoner, har økt i andel, mens større virksomheter og arbeidsgivere har fått en mindre andel av markedet.

Sammensetningen har vært påvirket av boligpolitikken i perioden. Eierlinjen, at flest mulig skal

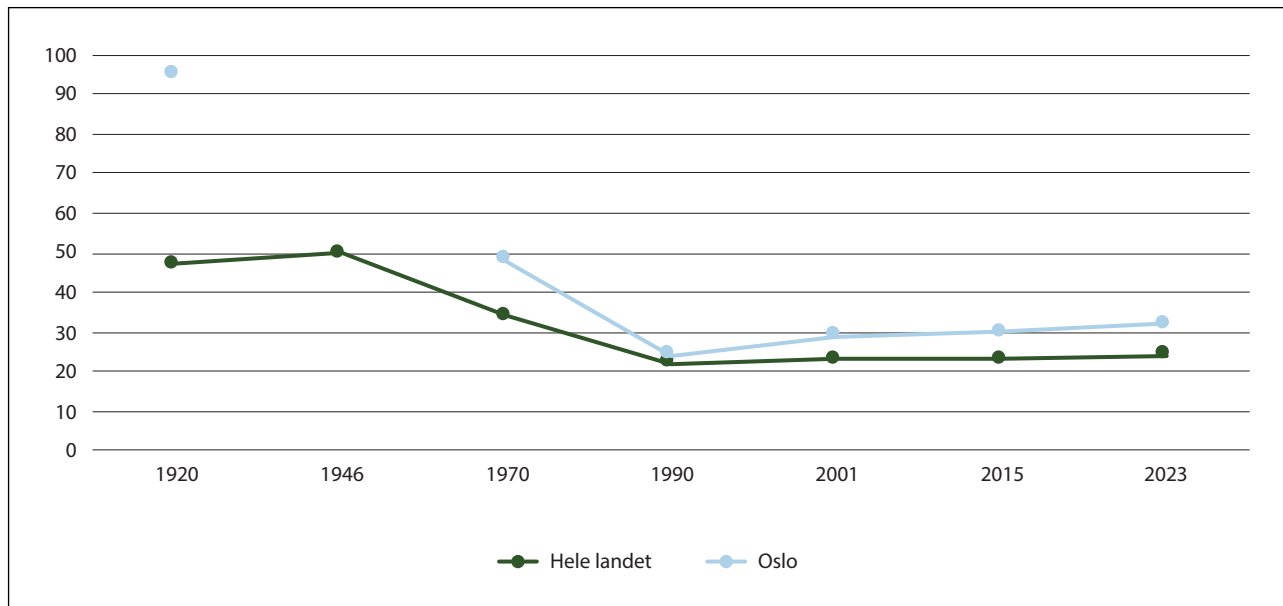
¹ Gulbrandsen og Nordvik (2007), s. 47

² Blanchflower og Oswald (2013); OECD (2021), s. 110

³ Sandlie og Seeberg (2013), s. 26

⁴ Kofner (2014) og IMF (2009) sitert i Czerniak og Rubaszek (2017), s. 262

⁵ Statistisk sentralbyrå (2022), tabell 10315



Figur 4.1 Andel husholdninger som leier, i Norge totalt og i Oslo 1920–2023 (prosent)

Kilde: Årgangene 1970, 1990 og 2001 er Statistisk sentralbyrås folke- og boligtellinger, gjengitt i Langsether mfl. (2003), s. 22. Årgangen 1945 er oppgitt av Kiøsterud (2005), s. 29, og er et cirkatall. Årgangene 2015 og 2023 er Statistisk sentralbyrås registerbaserte boforholdsstatistikk, tabell 11084. Data mangler for Oslo for årgangen 1946.

få mulighet til å eie boligen sin, har vært den førende politikken i Norge siden krigen. I likhet med de fleste andre vestlige land, ble boligbyggingen i Norge subsidiert etter krigen. Småhus og borettslagsboliger ble prioritert da Husbanken i 1946 begynte å gi lån med gunstig rente. I tillegg forsynte kommunen boligbyggelag og selvbyggere med tomter til selvkost.⁶ Siden 1946 har Husbanken finansiert drøye halvparten av de i over-

kant 2 millioner boligene som er bygget i Norge.⁷ I hele etterkrigstiden har det dessuten vært skattemessig svært gunstig å eie sin egen bolig.

Nærmere 90 prosent av boligene som ble bygget i Oslo i perioden fra 1945 til 1978, var beboer-eide, enten i form av selveie, eller medeie i lag

⁶ Kiøsterud (2005), s. 125–128, 171–172

⁷ Husbanken (2023), egen leveranse til utvalget

Tabell 4.1 Sammensetning av utleiesektoren innenfor ulike boligtyper/utleiere 1973–2023 (prosent)

	1973	1981	1988	1995	2001	2012	2015	2018	2023
Sokkelbolig	17	15	15	26	29	29	31	29	28
Sekundærbolig/ekstrabolig	26	38	42	43	29	43	40	38	40
Tjenestebolig, offentlig og privat	21	15	10	8	6	..	2	2	1
Offentlig/kommunal leiebolig	8	12	16	13	13	13	10	10	8
Profesjonell privat utleier	26	19	15	10	21	..	8	11	11
Organisasjon eller privat stiftelse*	..	..	..	..	7	..	7	8	8
Organisasjon, bedrift eller privat stiftelse	..	..	..	..	..	13	..	..	..
Annet	2	1	2	0	2	2	2	2	4
Sum	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Kilde 1973–2001: Langsether mfl. (2003), basert på Statistisk sentralbyrå, boforholdsundersøkelsen, s. 24, omregnet fra tall til prosent.

Kilde 2012–2023: Statistisk sentralbyrå, levekårsundersøkelsen, egen leveranse til utvalget. *Spesifisert at studentsamskipnad inkluderes i 2018 og 2023.

eller selskap.⁸ Husbanken finansierte ikke nyproduksjon av private leiegårder. Tvert imot ble det iverksatt ulike lover som ga gårdeierne insentiv til å konvertere utleieeiendommer til beboeride boliger. Husleiereguleringsloven regulerte leieprisene strengt, noe som ga en lav inntjening for utleierne av slike eiendommer. Leiegårdsloven skulle legge til rette for at beboerne kunne få overta leiegårder som eieren hadde overdratt.⁹ Utover 70- og 80-tallet ble stadig flere leiegårder delt opp og solgt som selveierleiligheter,¹⁰ noe som etter hvert ble regulert gjennom en egen lov om eierseksjoner fra 1983.¹¹

Samtidig dukket det opp nye leieboliger. På midten av 1980-tallet begynte Husbanken å legge til rette for at sokkelen i eneboliger kunne innredes som en selvstendig boenhet og brukes som en tomannsbolig.¹²

4.2.3 En boligpolitikk for lave boutgifter

Den lange etterkrigstidens boligpolitikk hadde ofte allmenne, konkrete politiske målsettinger om husholdningenes boutgifter og boutgiftsbelastning. Boutgiftene skulle gjerne være «rimelige» eller «stå i et rimelig forhold til husholdningens inntekter». Formuleringene ble noen ganger konkretisert til «20 prosent av en gjennomsnittlig industriarbeiderinntekt».¹³ De politiske virkemidlene kontrollerte og reduserte boutgiftene til folk flest. Subsidierte lån fra Husbanken, arealtilskudd, bostøtte, prisregulering på andelsleiligheter, husleieregulering og tomtesubsidier fra kommunen var noen av virkemidlene. På første halvdel av 1970-tallet hadde denne utviklingen gått så langt at store deler av befolkningen nærmest hadde politisk bestemte boutgifter.¹⁴

På 1980-, 1990- og 2000-tallet ble de boligpolitiske målsettingene stadig mindre konkrete med hensyn til befolkningens boutgiftsbelastning, og mange av boligpolitikkenes generelle virkemidler og markedsreguleringer ble avskaffet eller nedskalert. Staten nedjusterte ambisjonene om en spesifikk finmasket fordelingspolitikk i boligsek-

⁸ Gulbrandsen (1982), s. 95

⁹ Ot.prp. nr. 52 (1975–76), s. 31

¹⁰ Wessel (2002), s. 299–331

¹¹ Ot.prp. nr. 48 (1981–82)

¹² Kiøsterud (2005), s. 129

¹³ Se for eksempel Sørvoll (2011), s. 22

¹⁴ Johannesen (2003)

Boks 4.1 Husbankens virkemidler rettet mot leiere

Lån til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Lånet kan gis til kommuner, selskaper og andre som har til formål å leie ut boliger til vanskeligstilte. Lånet kan gis til oppføring, kjøp eller ombygging av boliger. Dersom en privat virksomhet skal låne for å bygge utleieboliger for vanskeligstilte, må eierne inngå en langsiktig tilvisingsavtale med kommunen. Det gir kommunen eksklusiv rett til å henvise 40 prosent av boligene i prosjektet i minst 20 år, finansiert med lån fra Husbanken. Fram til 2023 ga Husbanken også tilskudd til utleieboliger.

Lån og tilskudd til studentboliger skal bidra til å gi studenter ved høyere utdanningsinstitusjoner og fagskoler i Norge et rimelig og forutsigbart boligtilbud, som et supplement til det private boligmarkedet. Lånet kan gis til student-samskipnader og studentboligstiftelser, men ikke til private, kommersielle studentboligpro-

sjekter. Ordningene skal brukes til oppføring, kjøp eller ombygging av boliger.

Startlån gis til barnefamilier, eldre, personer med nedsatt funksjonsevne eller andre som bor i en uegnet bolig og enten vil kjøpe bolig eller utbedre/tilpasse boligen sin. Målgruppen er husholdninger som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner. Startlånet kan brukes til å kjøpe bolig, refinansiere lån med pant i egen bolig, samt tilpasse eller utbedre bolig.

Bostøtte skal sikre husholdninger med lav inntekt og høye boutgifter en trygg og god bolig. Ordningen er behovsprøvd. Det stilles krav til husholdningen og boligen. Alle over 18 år som leier eller eier bolig, kan ha rett til bostøtte. Bostøtten beregnes på bakgrunn av boutgifter, inntekter og antall personer i husholdningen. Noen kommuner har også egne bostøtteordninger.

Boks 4.2 Skatteregler for boligeie og utleie

Skatt på boligformue og gevinst ved salg

Boligeiere betaler i utgangspunktet skatt på boligformue og gevinsten av salg. Det finnes imidlertid flere unntak, særlig for privatpersoner.

Det er det nasjonal formuesskatt på boligformuen. Formuesverdien for primærboligen, den boligen man bor i selv, er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. For alle andre boliger, inkludert sekundærboliger og utleieboliger, er formuesverdien 100 prosent av boligens verdi.

Om lag 70 prosent av landets kommuner har i tillegg en lokal eiendomsskatt for bolig og fritidsbolig.¹ Satsene er lovfestet til mellom 1 og 4 promille av boligens verdi.²

Det er skatt på gevinsten av et boligsalg. Privatpersoner som har bodd i boligen minst 12 måneder av de siste 24 månedene, er unntatt. Når selveierboliger overdras, skal 2,5 prosent av salgssummen betales som dokumentavgift. Borettslagsboliger og boligaksjeselskap er fritatt. De fleste utleieboliger er enten useksjonerte eller selveierboliger. Heleide, useksjonerte leiegårder er som regel organisert som

aksjeselskap,³ og det betales ikke dokumentavgift når aksjene overdras.

Både privatpersoner og virksomheter lånefinansierer som regel boligkjøp med en større eller mindre andel lån og får fradrag for gjeldsrenter i skattemeldingen.

Skatt på inntekter fra utleie

Ved utleie av del av egen bolig er inntekten skattefri dersom utleien skjer i mer enn 30 dager, og eier bruker minst halvparten av boligen selv.

Dersom utleieren er en privatperson som driver utleie i mindre skala, betaler vedkommende 22 prosent skatt av overskuddet fra leieinntektene.

Når omfanget av utleie når et visst nivå, regnes det som næringsvirksomhet. Skatt på virksomhetsinntekten kan utgjøre inntil 50,6 prosent av overskuddet. Som hovedregel regnes utleie av fem boliger eller mer som næringsvirksomhet, men omfanget kan være mindre, ut fra en individuell vurdering av hyppighet og inntekt.

¹ Statistisk sentralbyrå (2023), tabell 12843

² Eieendomsskattelova §§ 11 og 13

³ Stokstad og Barlindhaug (2020), s. 15

toren. I dag er boutgiftsbelastningen i mye større grad et ansvar for den enkelte, velferdsstatens trygde- og inntektssikringsordninger, og de boligsosiale virkemidlene rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet. Tiltak for å øke tilbudet av boliger ses på som viktige for å dempe prisveksten, noe som igjen sikrer så lave boutgifter som mulig. Eksempler på slike tiltak er raskere reguleringsprosesser, forenkling av byggeteknisk forskrift og lån fra Husbanken.

Fortsatt er høye boutgifter en utfordring for en del leiere og eiere, men det er likevel ikke noe som automatisk påkaller boligpolitiske tiltak.

4.3 Boligpolitiske virkemidler

Bolig regnes i dag som en av velferdsstatens bærende søyler sammen med arbeid, utdanning, og helsetjenester. I motsetning til mange andre velferdsgoder, er *markedet* den sentrale fordelingsmekanismen for eier- og leieboliger i Norge og flere andre europeiske land. Bolig har derfor

blitt beskrevet som «velferdsstatens markeds-
vare».¹⁵ Det grunnleggende prinsippet i norsk boligpolitikk har siden 1990-tallet vært at innbyggerne selv har ansvar for å skaffe og opprettholde et godt boforhold.

Statens rolle er å sørge for gode rammer for bolig- og bygningssektoren, samt å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet gjennom ulike boligsosiale virkemidler.¹⁶ Staten setter rammene for boligmarkedet gjennom lover og forskrifter og korrigerer markedet på ulike måter. På leiemarkedet setter husleieloven grenser for hva partene kan avtale i en leiekontrakt. Andre lover regulerer boligbyggingen og forholdene i boligene. Byggeteknisk forskrift (TEK17) stiller minimumskrav til egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig.

Staten og kommunene bistår vanskeligstilte på boligmarkedet som ikke klarer å skaffe seg en

¹⁵ Bengtsson (1995)

¹⁶ Prop. 1 S (2023–2024), s. 186

bolig og beholde den på egenhånd. Det å være vanskeligstilt er ikke en isolert egenskap ved individer eller husholdninger, men et resultat av et gap mellom ressursene den enkelte besitter og mulighetene på et lokalt boligmarked.¹⁷ Årsaken til at husholdninger er vanskeligstilt på boligmarkedet, kan være lav inntekt, diskriminering, utilstrekkelig kunnskap, ulike helse- og rusproblemer, eller en kombinasjon. Bistanden fra det offentlige spenner fra veiledning og husleiega-
ranti til økonomisk støtte og kommunal bolig.

Synet på bolig som noe mer enn en økonomisk investering kommer til uttrykk flere steder i bolig-

¹⁷ Nordvik (2005), s. 16

og skattepolitikken. I sum gir skattesystemet i Norge fordeler til den som eier boligen sin og til den som leier ut en del av egen bolig. Noen av skattefordelene for boligeiere kommer sannsynligvis også leiere til gode, gjennom lavere husleie. I 2022 var netto skattefordel for bolig og fritidseiendom anslått til 63,6 milliarder kroner.¹⁸ Samme år ble skatteverdien av fradrag for renteutgifter anslått til 41 milliarder kroner.¹⁹ Lån med pant i bolig utgjør mer enn 90 prosent av husholdningens gjeld.²⁰

¹⁸ NOU 2022: 20, s. 293

¹⁹ NOU 2022: 20, s. 307

²⁰ NOU 2022: 20, s. 306

Foreløpig utgave

Kapittel 5 Hvem leier bolig?

5.1 Innledning

De fleste er innom leiemarkedet i løpet av livet. Leieforholdene kan være svært korte, et par måneder, noen år, eller de kan være livslange. Leiemarkedet skal altså dekke et svært mangfoldig behov. På mange måter er spennet i behov større for leiere enn for boligeiere. Studenter utgjør en stor andel av leierne i Norge, men også yrkesaktive, barnefamilier og eldre leier bolig. Leieandelen er også mer enn dobbelt så høy blant innvandrere som i resten av befolkningen.¹ For det første varierer tidshorisonten for leieforholdet mye blant ulike grupper leiere. For det andre har leiere svært ulik betalingsmulighet, selv om en større andel av leiere har lav eller middels lav inntekt. Lavtlønte, mottakere av uføretrygd eller sosialhjelp og enslige leier i større grad enn andre. De

¹ Statistisk sentralbyrå (2022), tabell 11036

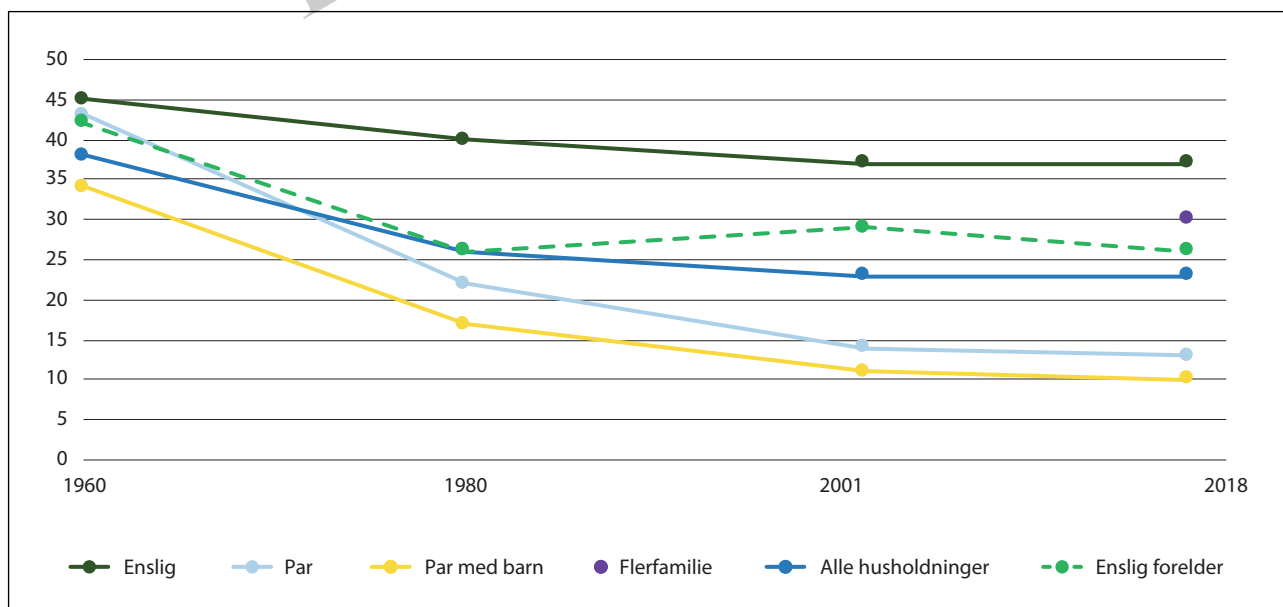
fleste som kjøper bolig, har derimot en lengre tidshorisont og en stabil inntekt på et visst nivå.

Leiemarkedet preges i dag i stor grad av de samme gruppene som da husleieloven trådte i kraft i 2000. De store endringene i sammensetningen av leiere som gruppe skjedde tidligere, gjennom 60- og 70-tallet se figur 5.1. I denne perioden gikk særlig par og barnefamilier fra å leie til å eie boligen sin. Blant enslige var denne overgangen mindre tydelig. Dette er i tråd med nyere forskningsfunn, som viser at stabil inntekt og to sysselsatte i husholdningen gir høyere sjanse for å kjøpe bolig.²

5.2 Inntekt og boutgifter blant leiere

Leieres inntekt spenner over hele inntektsfordelingen, men flere leiere har svak økonomi enn

² Turner og Aarland (2023), s. 21



Figur 5.1 Andel av ulike husholdningstyper som leier bolig (prosent)

Kilde: 1960, 1980 og 2001: Statistisk sentralbyrå. Folke- og boligtinger. 2018: Statistisk sentralbyrå boforholdsstatistikk, registerbasert. Gjengitt i Turner og Aarland (2023), s. 17.

Tabell 5.1 Hvordan husholdninger i det nederste inntektskvartilet fordeler seg mellom eide og leide boliger – 2015–2023 (prosent)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eier	49,2	48,6	47,9	47,5	47,3	46,9	47,1	47,7	47,6
Leier	50,8	51,4	52,1	52,5	52,7	53,1	52,9	52,3	52,4

Kilde: Statistisk sentralbyrå (2015–2023), boforhold registerbasert, tabell 11346

blant befolkningen for øvrig. Over halvparten av dem som leier bolig, tilhører den laveste fjerdedelen av inntektsfordelingen. Dette har til dels sammenheng med at de fleste studenter og unge leier. Det har blitt noe mer vanlig blant lavinntektshusholdninger å leie de seneste åtte årene, se tabell 5.1. Dette kan blant annet henge sammen med økte boligpriser.

Generelt er leiere mer økonomisk utsatte enn boligeiere, og fattige barnefamilier er overrepresentert blant dem som leier bolig.³ Nær fire av ti leiere oppgir at de har hatt alvorlige økonomiske vansker de siste fem årene. Tre av ti oppgir at de har vært arbeidsledige. Blant boligeiere har en av ti opplevd økonomiske vansker eller mistet arbeidet. Dette kan delvis ha sammenheng med at mange leier i løpet av studietiden og i etableringsfasen, når inntekten er lav. Samtidig øker den økonomiske forskjellen mellom leierne og boligeiere med alderen.⁴

Ulike undersøkelser viser at leiere er overrepresentert blant dem vi har grunn til å tro har alvorlige boutgiftsutfordringer. En SIFO-undersøkelse fra 2023 beregnet at leiere utgjorde 38 prosent av de mest økonomisk sårbare husholdningene i Norge, en gruppe som er såpass ille ute at det var vanlig å kutte ned på matforbruket for å finansiere boutgiftene.⁵ En annen undersøkelse fant at 25 prosent av leiehusholdninger ikke hadde tilstrekkelig inntekt etter skatt til å dekke både nødvendige utgifter og forventet husleie.⁶ Som ventet øker andelen husholdninger med høy boutgiftsbelastning jo lavere inntekten blir.

De som leier bolig egenrapporterer også at de har høye boutgifter. I en undersøkelse blant Leieboerforeningens medlemmer svarte seks av ti leiere at leieprisen er så høy at den går utover livskvaliteten.⁷ Dette samsvarer med funn fra levekårs-

undersøkelsen, som viser at leiere bruker en større andel av inntekten sin på utgifter til bolig enn dem som eier boligen sin.⁸ Litt over tolv prosent av leierne i undersøkelsen opplever boutgiftene som svært tyngende, mens dette gjelder for drøye seks prosent av boligeierne.⁹

5.3 Barnefamilier som leier

I 2023 bodde om lag 90 000 barnefamilier i en leiebolig. Det tilsvarer 15 prosent av alle barnefamilier i landet. Andelen barnefamilier som leier, har økt noe de seneste årene, men ikke mer enn for befolkningen som helhet. Det er særlig enslige foreldre som leier. Hver tredje aleneforsørger leide bolig. Blant par med barn utgjorde leieandelen elleve prosent. Det er dessuten vanligst å leie i tiden før barna oppnår skolepliktig alder.¹⁰

Om lag 19 prosent av landets 198 000 langtidsleiere i 2018 var barnefamilier.¹¹ Trygghet for å kunne beholde boligen er ekstra viktig for den som forsørger barn. I en spørreundersøkelse fra Forbrukerrådet svarte 35 prosent av barnefamiliene at de var utrygge på om de kunne fortsette å leie der de bor nå.¹²

Hvert tiende barn vokser opp i en husholdning med lav inntekt over tid,¹³ og fattige barnefamilier er overrepresentert blant dem som leier bolig.¹⁴ Barnefamilier med lavest inntekt har i mindre grad mulighet til å velge boområde selv,¹⁵ og lav inntekt etter skatt gjør det vanskelig å finansiere

³ Langørgen mfl. (2024), s.140; Statistisk sentralbyrå (2024)

⁴ Revold og With (2022)

⁵ Poppe og Kempson (2023), s. 42

⁶ Undersøkelsen bygger på et utvalg på 409 000 leiere, slik at antallet med høy boutgift utgjør 100 000 husstander. Oslo Economics (2024), s. 33

⁷ Leieboerforeningen (2024), N = 1147

⁸ Normann (2017b), s. 29

⁹ Statistisk sentralbyrå (2023), tabell 14059

¹⁰ Statistisk sentralbyrå, tabell 11081

¹¹ Oslo Economics (2021), s. 5, 16. Med langtidsleiere regnes her personer som har leid bolig sammenhengende i minst fem av de seks siste årene. Aggregert til Norges befolkning er 418 487 husholdninger leiere, ifølge denne undersøkelsen. Det er noe lavere enn hva leieandelen i SSBs boforholdsstatistikk viser.

¹² Forbrukerrådet (2021), s. 38

¹³ Hyggen mfl. (2018), s. 7

¹⁴ Langørgen mfl. (2024), s.140; Statistisk sentralbyrå (2024)

Tabell 5.2 Gjennomsnittlig andel husholdninger som leier i kommuner kategorisert etter innbyggerantall – 2022 (prosent)

Innbyggerantall i kommunen	Under 2 000	2 000– 4 999	5 000– 9 999	10 000– 19 999	20 000– 49 999	50 000 eller flere
Leiemarkedets andel	22,7	22,3	19,6	19,8	21,2	23,1

Kilde: Statistisk sentralbyrå (2022), *befolkning, tabell 07459 og boforhold registerbasert, tabell 11083*

et boligkjøp.¹⁶ By- og levekårsutvalget fant tendenser til konsentrasjon av levekårsutfordringer i områder med mange leieboliger. Dette er typisk boområder med høy flyttehyppighet, svake sosiale nettverk og manglende vedlikehold.¹⁷ Det er bred enighet om at oppvekstmiljøet har betydning for barn og unges utvikling.¹⁸

Leiere har generelt dårligere bomiljø enn dem som eier, noe som kan gi ekstra store belastninger for barn og unge og påvirke deres sjanser senere i livet. Å bo trangt trenger ikke å være et problem dersom det er et eget valg, men flere studier finner en signifikant, aldersavhengig sammenheng mellom trangboddhet og utdanningsutfall.¹⁹ Blant barnefamilier som leier, er 33 prosent trangbodd, mot elleve prosent av barnefamilieene som eier bolig.²⁰ To av tre barn i kommunalt leide boliger er trangbodde.²¹

Om lag 19 000 barn bodde i kommunale boliger i 2021.²² Tre av fire barnefamilier som leier en kommunal bolig, har lav inntekt, og 87 prosent av barna har innvandrerbakgrunn.²³ Tilstanden og standarden i kommunale boliger er varierende. Det samme gjelder bomiljø. En kvalitativ studie fra 2023 oppsummerte bosituasjonen for ti ungdommer i kommunal bolig i Oslo som preget av for lite plass, bekymringer for om foreldrene har råd til å betale husleien og nabolag med sterk konsentrasjon av levekårsutfordringer.²⁴ Tilværelsen for barnefamilier i kommunale boliger har også blitt beskrevet som en situasjon av «permanent midlertidighet», hvor tidsbestemte leieavtaler blir

fornytt gang på gang.²⁵ Samtidig er det mange familier som bor godt i en kommunal bolig, særlig der kommunene skaper trygge rammer. Flere kommuner legger føringer for hvilke bomiljø de plasserer barnefamilier i. Det er heller ikke uvanlig at kommuner praktiserer at barnefamilier gis leieavtaler utover lovens minstetid på tre år.²⁶

5.4 Mest vanlig å leie i små og store kommuner

Hvor vanlig det er å leie, varierer med bosted, men de fleste kommuner har et leiemarked av et visst omfang. I ni av ti kommuner ligger andelen leiere mellom 15 og 30 prosent. Det er vanligst å leie i de store byene og i de minste kommunene se tabell 5.2. Blant landets tre største byer leier rundt 30 prosent av husholdningene boligen sin. Andelen som leier, er faktisk like høy blant innbyggere i de minste kommunene som i storbyene. De mellomstore kommunene har lavest andel leiere, men forskjellen er ikke veldig stor.

5.5 Bostabilitet og flytting

Generelt flytter leiere oftere enn de som eier boligen sin selv, enten frivillig eller ufrivillig. Det ser også ut til å gjelde langtidsleiere.²⁷ I en undersøkelse fra Forbrukerrådet oppga hver fjerde leier at de følte seg utrygge på om de fikk fortsette å leie der de bor i dag. Andelen var høyere blant barnefamilier. Om lag en tredjedel av leierne i undersøkelsen flyttet på grunn av endring i livssituasjonen. En tredjedel begrunnet flyttingen i forhold på utleiers side, for eksempel at utleieren ville sette opp husleien.²⁸ Svarene korresponderer med Leieboerforeningens medlemsundersø-

¹⁵ Brattbakk og Wessel (2017), s. 2; Hyggen mfl. (2018), s. 13, 145–168

¹⁶ Langørgen mfl. (2024), s. 12–14, 28–66

¹⁷ NOU 2020: 16, s. 146

¹⁸ Brattbakk og Wessel (2017), s. 2; Hyggen mfl. (2018), s. 13

¹⁹ Umblis mfl. (2023), s. 42

²⁰ Statistisk sentralbyrå (2024), tabell 11091

²¹ Turner (2024)

²² Turner (2024)

²³ Turner (2024). Lavinntekt er definert som inntekt under lavinntektsgrensen EU60.

²⁴ Brattbakk og Reiersen (2023), s. 28. Undersøkelsen bygger på intervju av ti ungdommer i helkommunale bygårder.

²⁵ Elvegård og Svendsen (2017), s. 69–77. Undersøkelsen bygger på en studie av syv kommuner.

²⁶ Osnes og Sørvoll (2023), s. 32–36

²⁷ Oslo Economics (2021), s. 39

²⁸ Forbrukerrådet (2021), s. 38 og s. 22

kelse fra 2022. Der svarte en tredjedel at de hadde vært bekymret for om leieavtalen ville fornyes, og en tredjedel oppga forhold på utleiers side som flytteårsak sist de flyttet.²⁹

Hyppig flytting er ikke nødvendigvis et negativt tegn, med tanke på at leieandelen er høy blant unge og mobile leiere. Mobilitet og muligheten til å flytte regnes blant annet som viktig for at arbeidsmarkedet skal fungere godt.³⁰ Uønsket flytting, en ustabil bosituasjon eller rotløshet er på den annen side negativt, særlig for barn og unge.³¹ For unge kan flytting bidra til tap av sosial kapital både ved at de mister kontakt med naboer, lærere, venner og familier, men også ved at foreldre mister kontakt med nærmiljøet, som bidrar med sosial kontroll i de unges utvikling.³² Barns tilhørighet er med andre ord sterkt geografisk betinget, noe som tilsier at også flytting innenfor relativt korte avstander kan innebære en belastning for barn.

5.6 Leiernes bo- og nærmiljø

Undersøkelser tyder på at mange leiere opplever leieforholdet som godt. De som leier av en privat-

person, er mer fornøyd enn andre. Dette gjelder særlig i tilfeller der leieren bor i en del av utleierens bolig.³³ Jevnt over ser det også ut til at de fleste leiere er fornøyde med boligens standard og vedlikehold, men undersøkelsene spriker noe. I Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse svarer 93 prosent av leierne at de alt i alt er fornøyde med boligen sin. Tallet for eiere er noe høyere, 97 prosent.³⁴ En undersøkelse fra Forbrukerrådet fra 2021 viser tilsvarende tall. Seks prosent av leierne i denne undersøkelsen var lite eller ikke fornøyd med boforholdene sine totalt sett. En litt høyere andel, 16 prosent, var lite eller ikke fornøyd med den tekniske standarden til boligen. Livskvalitetsundersøkelsen fra Statistisk sentralbyrå viser noe større misnøye med boligen blant leiere. 41 prosent av leierne i slutten av tjuetårene var lite fornøyd med boligen sin. 17 prosent av eiere i denne aldersgruppen svarte det samme.³⁵ De som leier av kommunen eller samskipnader, var noe mindre fornøyd med boligens standard enn andre ifølge en undersøkelse fra Samfunnsøkonomisk analyse.³⁶

Sammenliknet med boligeiere bor leiere likevel i dårligere boliger, de har i større grad problemer med støy, forurensning, de har dårligere lysforhold og er mer trangbodd, se figur 5.2.³⁷ I tillegg er leiere i større grad plaget med helseskade-

²⁹ Leieboerforeningen (2022), n = 785, hvorav 645 svarte på spørsmål om flytteårsak

³⁰ NOU 2021: 4, s. 90

³¹ Umblijs mfl. (2019), s. 20; Sandlie og Andersen (2016), s. 130–158

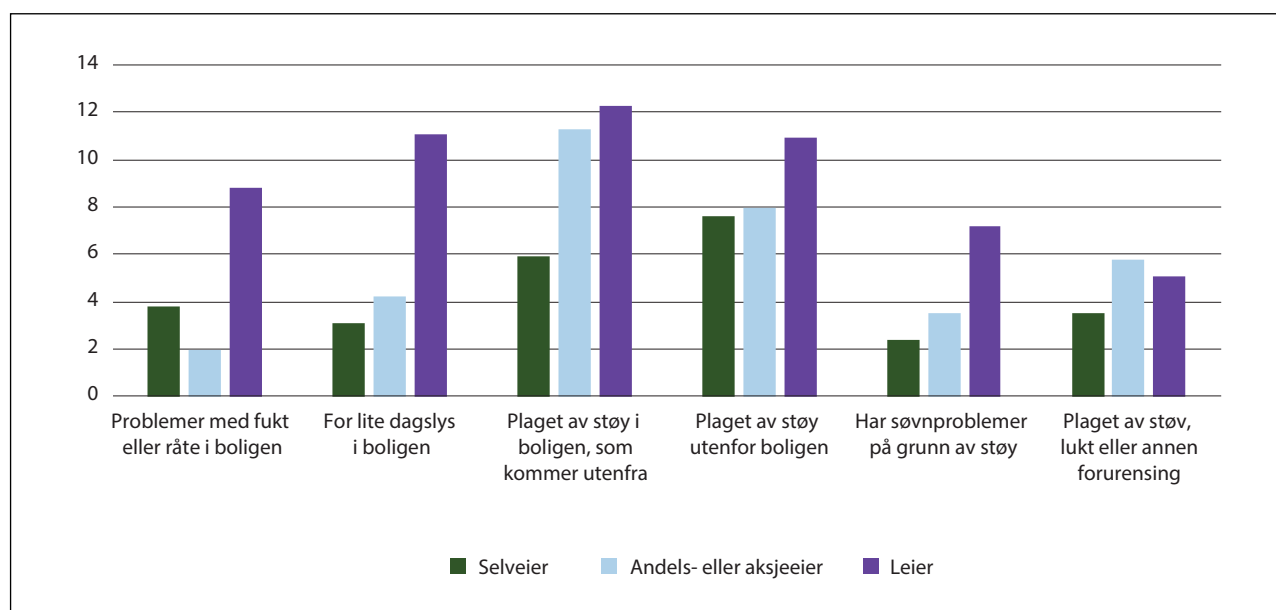
³² Gasper mfl. (2010), referert i Sandlie og Andersen (2016), s. 134

³³ Benedictow mfl. (2023), s. 28–30

³⁴ Statistisk sentralbyrå, tabell 14076

³⁵ Revold og With (2022)

³⁶ Benedictow mfl. (2023), s. 31



Figur 5.2 Utvalgte parametere fra levekårsundersøkelsen 2023, andel husholdninger (prosent)

Kilde: Statistisk sentralbyrå, levekårsundersøkelsen 2023, tabell 14076

lige problemer som mugg, fukt og råte.³⁸ Andelen som er plaget med fukt og råte i boligen, er omtrent dobbel så høy blant leiere (åtte prosent) som blant boligeiere (fire prosent).³⁹ Folkehelseinstituttet rapporterer også at de mottar relativt mange henvendelser om fuktproblemer i leieboliger, herunder kommunale leieboliger.⁴⁰ Innspill på utvalgets nettsider peker både på dårlig varme- og lydisolasjon, i tillegg til trangboddhet.

Noe av forskjellen i boforhold mellom leiere og eiere kan nok forklares med at leiere i større grad bor mer sentralt enn befolkningen ellers, og dermed trangere og mer utsatt for støy. Negativ miljøpåvirkning både i og utenfor boligen ser imidlertid ut til å kunne påvirke helsetilstanden, særlig dersom beboerne allerede har svekket helse.⁴¹

I livskvalitetsundersøkelsen kommer det fram at leiere generelt er mindre fornøyd med livet enn de som eier bolig. De føler også mindre tilhørighet til stedet de bor på. Trygghet i og rundt boligen er viktig for livskvaliteten. De fleste innbyggere føler seg trygge i nabolaget sitt, men det er likevel en forskjell mellom leiernes og boligeieres trygghet. Leiere føler seg oftere utrygge og er redde for å utsettes for vold eller trusler i nærmiljøet. Undersøkelsen peker på at selv om leiere har lavere livskvalitet enn andre, er det ikke mulig å fastslå at det er leieforholdet i seg selv som er årsaken til lavere livskvalitet i denne gruppen.⁴²

5.7 Ulike leiere har ulike behov

Leiemarkedet skal dekke flere ulike behov for mennesker i forskjellige livsfaser. Grovt sett kan husholdninger som leier bolig deles i to grupper, basert på noen felles kjennetegn og behov.

5.7.1 Livsfaseleiere

Unge med høy mobilitet og andre med kortvarige behov utgjør om lag halvparten av leierne i Norge. Unge under 30 år utgjør hver tredje leier i Norge. Hver fjerde leier er student. Dette er typisk leiere med lav inntekt som ikke nødvendigvis vet hvor de skal studere eller arbeide i framtiden. Noen ønsker likevel å bo på samme sted gjennom hele

studieløpet. Et flertall blant dem vil etter hvert kjøpe bolig. Den gjennomsnittlige alderen for første boligkjøp i Norge er 28 år.⁴³ Geografisk er det mange studenter i de store byene, men også i distriktssentre rundt omkring.

Også andre leiere har et mer kortvarig livsfasesebehov. Årsaken kan være samlivsbrudd, et midlertidig arbeidsopphold eller at de ønsker å teste å flytte til et nytt sted.

5.7.2 Langtidsleiere

I 2018 var 198 000 husholdninger langtidsleiere i Norge.⁴⁴ Det tilsvarer 47 prosent av alle husholdninger som leide det året. Anslagsvis 37 000 av dem var barnefamilier. Antallet langtidsleiere har økt noe siden 2007.⁴⁵

Oslo Economics kartla i 2021 forholdene for langtidsleiere. De fant at et flertall av langtidsleierne (58 prosent) ønsket å eie, men ikke hadde mulighet til det.⁴⁶ Dette gjenspeiler funn fra andre undersøkelser, hvor leiere sier at de ønsker forutsigbarhet, tilhørighet, uavhengighet og å kunne tilpasse boligen til sine behov.⁴⁷ Langtidsleiere har lavere boligkjøpekraft enn resten av befolkningen. Nesten tre av fire langtidsleiere (72 prosent) har lav eller middels-lav inntekt, noe som er en større andel enn blant leiere ellers. Mangel på egenkapital var likevel den vanligste årsaken til at de leide bolig.⁴⁸

De 39 prosentene av langtidsleierne i undersøkelsen som *ønsket* å leie, trakk blant annet fram behov for fleksibilitet eller livssituasjonen sin som årsak. Dette kan tyde på at også blant langtidsleiere er boligbehovet ganske ulikt. Et flertall vil ha ekstra stort behov for stabilitet og forutsigbarhet. Likevel preger en grad av midlertidighet eller behov for fleksibilitet situasjonen for så mange som fire av ti langtidsleiere.

Ifølge den samme undersøkelsen opplevde åtte av ti langtidsleiere leieforholdet sitt som forutsigbart. Dette støttes av opplysninger om kontraktsforholdene for denne gruppen. 72 prosent av langtidsleierne i 2018 som hadde en leiekon-

³⁷ Revold mfl. (2018), s. 55, 65; Normann (2016); Statistisk sentralbyrå (2023), tabell 14076

³⁸ Hårdnes (2011), s. 28

³⁹ Revold mfl. (2018), s. 55

⁴⁰ Becher mfl. (2016), s. 14, 17

⁴¹ Umblijs mfl. (2019), s. 35–38

⁴² Revold og With (2022)

⁴³ Norges Eiendomsmeglerforbund (2023), s. 5.

⁴⁴ Oslo Economics (2021), s. 5, 16. Med langtidsleiere regnes her personer som har leid bolig sammenhengende i minst fem av de seks siste årene. Aggregert til Norges befolkning er 418 487 husholdninger leiere, ifølge denne undersøkelsen. Det er noe lavere enn hva Statistisk sentralbyrås boforholdsstatistikk viser.

⁴⁵ Oslo Economics (2021), s. 5

⁴⁶ Oslo Economics (2021) s. 34

⁴⁷ Forbrukerrådet (2021), s. 63

⁴⁸ Oslo Economics (2021), s. 34

trakt, oppga at den var tidsbestemt. Blant dem som hadde en tidsbestemt kontrakt, hadde de fleste en treårig leiekontrakt eller kortere. Seks prosent av langtidsleierne oppga at de i liten grad opplevde leieforholdet sitt som forutsigbart. Det finnes med andre ord en gruppe langtidsleiere som har relativt ustabile boforhold. Det er sparsomt med informasjon om hvor ofte langtidsleiere flytter, annet enn at de flytter oftere enn dem som eier bolig.⁴⁹

Private småskalautleiere spiller en viktig rolle for å huse langtidsleiere, i likhet med korttidsleiere. Om lag tre av fire langtidsleiere leier fra privatpersoner. Flere langtidsleiere leier fra næringsdrivende utleiere enn tidligere. Fra 2011 til 2021 gikk denne andelen opp fra tre til ni prosent. Samtidig gikk andelen kommunale langtidsleiere ned.⁵⁰ I kommunale boliger er tidsbestemte leieavtaler hovedregelen, men svært mange avtaler blir forlenget.⁵¹

5.8 Bostedsløse

Bostedsløshet er den mest utsatte posisjonen en person kan ha på boligmarkedet. I regjeringens boligmelding er det formulert som mål at ingen skal være bostedsløse.⁵² I utvalgets sammenheng er bostedsløse relevant som et mål på hvor inkluderende et boligmarked er, gitt de ressursene innbyggerne har til rådighet. Som bostedsløs regnes personer som ikke disponerer egen eid eller leid bolig og er henvist til tilfeldige og midlertidige botilbud, som bor midlertidig hos venner, kjente eller slektninger, som er i institusjon eller under kriminalomsorgen og skal utskrives eller løslates innen to måneder uten å ha egen bolig, samt personer som sover ute eller ikke har et sted å sove. Personer som bor varig hos nære pårørende eller i framleid bolig, regnes ikke som bostedsløse.⁵³

I Norge er det gjennomført syv kartlegginger av bostedsløshet siden 1996. I den seneste kartleggingen i 2020 ble det talt 3 325 bostedsløse i Norge, som er det laveste antallet som noen gang er målt.⁵⁴ Andelen bostedsløse har blitt godt og vel halvert i løpet av de seneste ti årene. Kommunenes innsats trekkes særlig fram som årsak til nedgangen. Kommunene, særlig de store og mel-

lomstore, har jobbet målrettet over lang tid for å nå målgruppen og sørge for et botilbud til dem.⁵⁵ Den kommunale boligsektorens sterke målretting i urbane strøk har også blitt trukket fram.⁵⁶

5.9 Tilgangen til leiemarkedet, ulike leievilkår og diskriminering

5.9.1 Ulike leievilkår og ulik tilgang til leiemarkedet

Ikke alle leiere har samme tilgang til leiemarkedet, til samme vilkår. Det er gjennomført flere undersøkelser som dokumenterer at enkelte grupper har problemer med å få leie bolig.⁵⁷ En av fire leiere har opplevd gjentatte avslag når de skulle finne bolig, ifølge en spørreundersøkelse fra Forbrukerrådet.⁵⁸ Særlig i et presset leiemarkedet kan enkelte leiere stadig havne bakerst i køen. Årsakene kan variere og kan skyldes manglende referanser, ustabil inntekt eller andre forhold som gjør at utleieren velger andre leiesøkende som beskrevet i neste avsnitt. I Forbrukerrådets undersøkelse fra 2021 kom det fram at 59 prosent av leierne syntes det var vanskelig å finne et egnet sted å leie i dagens marked.⁵⁹

5.9.2 Seleksjon – hvilke valg tar utleiere når de søker etter leiere?

Utleiere velger leiere ut ifra premisset om at leieforholdet skal vare over en viss periode. Det betyr at utleierens vurdering av leieren spiller en rolle.⁶⁰ Dersom utleieren er usikker på leierens betalingsevne, om det vil bli særlig stor slitasje på boligen eller på om leieforholdet vil fungere, kan utleieren velge å avslå forespørselen fra en leiesøkende, øke leieprisen eller inngå en tidsbestemt avtale framfor en tidsubestemt.

Sannsynligheten for at utleiere velger bort enkelte leiere, påvirkes både av hvem utleieren er, motivet for å leie ut, situasjonen i det lokale leiemarkedet og hvordan leieforholdet er regulert. I Norge er det mange småskalautleiere, og mange av dem leier ut en del av boligen sin. For mindre og mellomstore utleiere er personlig kjemi med leierne viktigere enn for de største utleierne. De

⁴⁹ Oslo Economics (2021), s. 37–39

⁵⁰ Oslo Economics (2021), s. 35–37

⁵¹ Osnes og Sørvoll (2023), s. 33, 37

⁵² Meld. St. 13 (2023–2024), s. 13

⁵³ Dyb og Zeiner (2021), s. 9

⁵⁴ Dyb og Zeiner (2021), s. 27

⁵⁵ Dyb og Zeiner (2021), s. 27; Dyb (2019), s. 106

⁵⁶ Osnes og Sørvoll (2023), s. 86

⁵⁷ Se for eksempel Benedictow mfl. (2023b); Forbrukerrådet (2021); Andersson mfl. (2012)

⁵⁸ Forbrukerrådet (2021), s. 77

⁵⁹ Forbrukerrådet (2021), s. 26

⁶⁰ Røed Larsen og Sommervoll (2011), s. 1–2

største utleierne arbeider etter mer formelle prosedyrer og gjennomfører oftere kredittsjekk av potensielle leiere. De aksepterer også i større grad NAV-garanti og krever i mindre grad at leierne har norsk bankkonto.⁶¹

Markedssituasjonen spiller også inn. I et presset leiemarked har utleiere flere leiere å velge blant enn i markeder med få leiesøkende. Da kan utleieren velge å bruke mer ressurser på markedsføring eller til ekstra bakgrunnsjekk av leieren. Dersom utleieren ikke finner en egnet leier, kan hen også velge å la boligen stå tom en periode for å lete videre, eller trekke den helt fra markedet. Det er også naturlig at utleiere blir mer selektive jo vanskeligere det er å avslutte et leieforhold som ikke fungerer.⁶²

5.9.3 Insidere og outsiders

Arbeidsmarkedsøkonomer benytter ofte begrepet insider-outsider i sine analyser. Insiderne er arbeidstakere med trygge jobber beskyttet av stillingsvern og fagforeninger, outsiderne er arbeidsløse eller personer med svakt juridisk stillingsvern og lav jobbtrygghet.⁶³ Boligforskere har overtatt elementer av denne teorien i analyser av boligmarkedet.⁶⁴ Insiderne og outsiderne på boligmarkedet defineres ofte med utgangspunkt i

geografi eller disposisjonsform. I markedet for eierboliger er boligeierne i et avgrenset geografisk område insidere og alle andre outsiders. På leiemarkedet kan leiere med trygge boforhold defineres som insidere, mens bostedsløse, leiere med utrygge boforhold, personer som bor ufrivillig i foreldrehjemmet og andre som ikke lykkes med å etablere seg, kan forstås som outsiders.

Insider-outsider-teorien belyser mulige interessekonflikter mellom ulike husholdninger på boligmarkedet. Hvis en gruppe leiere har meget sterke rettigheter og gode vilkår, for eksempel sterkt rabatterte husleier og livstidskontrakter, vil mobiliteten i beboermassen antagelig bli meget lav, og få boliger vil frigjøres til outsiders. På den annen side kan insider-outsider-teorien kritiseres for å overspile interessekonflikten mellom insidere og outsiders. Det kan argumenteres for at det ofte er snakk om grupper med forholdsvis like interesser, for eksempel i en stabil forsyning av trygge boforhold til en pris som står rimelig i forhold til deres inntekter.⁶⁵

5.9.4 Diskriminering – usaklig forskjellsbehandling

Når utleieres forskjellsbehandling skyldes usaklige forhold, slik som religion, etnisitet og kjønn, kalles det diskriminering. Diskriminering er forbudt. Likevel er det sannsynliggjort at diskriminering forekommer i leiemarkedet. Ifølge Forbru-

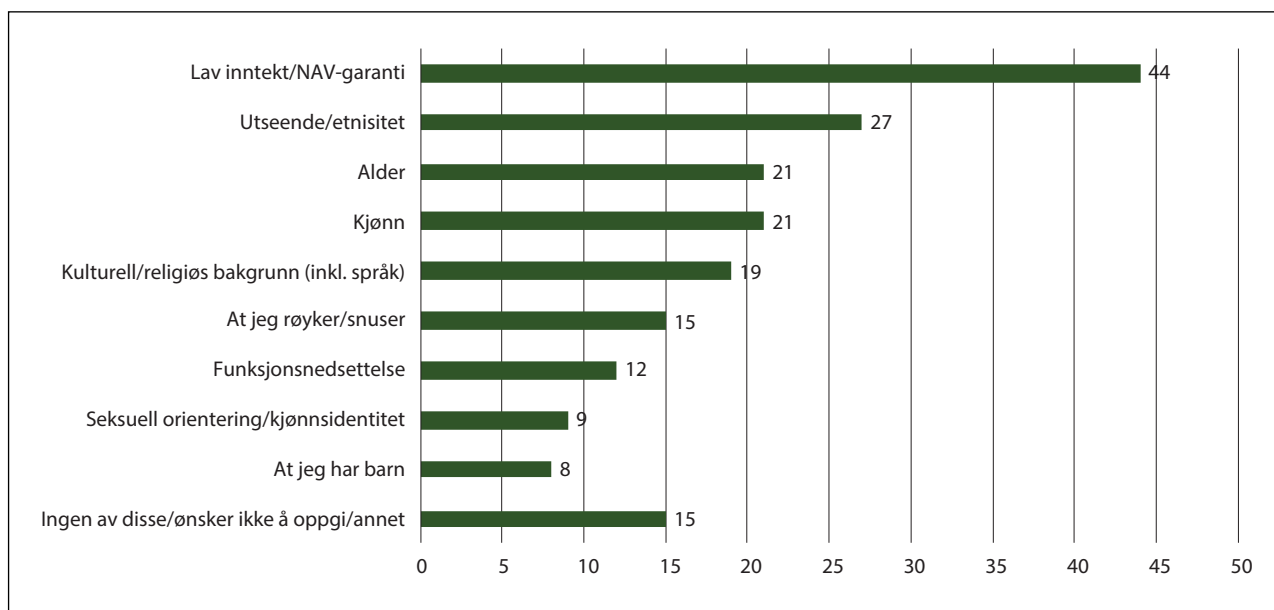
⁶¹ Benedictow mfl. (2023a), s. 28

⁶² Oust (2017)

⁶³ Lindbeck og Snower (2002), s. 2

⁶⁴ Sørvoll (2023a), s. 3–6

⁶⁵ Sørvoll (2023a)



Figur 5.3 Hva den boligsøkende tror er bakgrunnen for at hen har blitt diskriminert på leiemarkedet (prosent)

Kilde: Forbrukerrådet (2021), s. 29. N =1490, hvorav 306 svarte på spørsmålet

kerrådets undersøkelse fra 2021 hadde 18 prosent av leierne som deltok, følt seg diskriminert på leiemarkedet. Personer med innvandrerbakgrunn fra ikke-europeiske land, personer med lav inntekt eller NAV-garanti og småbarnsforeldre følte seg i større grad diskriminert enn andre. Også alder, kjønn og seksuell orientering så ut til å spille en rolle, se figur 5.3. Blant personer som jobber innen samfunnskritiske yrker, opplevde færre å være utsatt for diskriminering, men de rapporterer om avslag like ofte som andre

Oppfatningen blant leiere bekreftes av et nytt felteksperiment som undersøker forekomsten av systematisk forskjellbehandling på bakgrunn av etnisitet og arbeidsledighet. Studien viste at personen i arbeid med norskklingende navn hadde markant høyere svarrate på henvendelser om å leie bolig (78,4 prosent). Arabiskklingende navn eller arbeidsledighet senket svarraten med om lag 16 prosentpoeng. Geografisk sett var diskriminering noe mer utbredt i distriktskommunene enn i de mer sentrale kommunene.⁶⁶ Studien fant også en noe lavere sannsynlighet for etnisk diskriminering hvis utleieren var næringsdrivende, men forskjellen var marginal. Diskriminering på grunn av manglende tilknytning til arbeidslivet var også mindre blant de større utleierne enn blant dem som leier ut egen bolig.⁶⁷

5.9.5 Hvilke utslag får diskriminering?

Diskriminering kan få ulike utslag for de leiesøkende. De kan få avslag, eller ikke få svar på henvendelsen sin i det hele tatt. I andre tilfeller kan diskriminering gi utslag i høyere leiepris, enten direkte eller ved at leieren har færre boliger å velge blant. Det er dokumentert at leiere med lav inntekt, de som mottar offentlig støtte og innvandrere generelt betaler mer enn andre.⁶⁸ Denne prisforskjellen kan bunne i diskriminering, men den kan også skyldes andre forhold, for eksempel at innvandrere ikke finner de rimeligste leieboligene, fordi de ikke har samme nettverk som andre leiere.⁶⁹ Personer med innvandrerbakgrunn leier sokkelboliger i mindre grad enn andre.⁷⁰

⁶⁶ Benedictow mfl. (2023b), s. 12

⁶⁷ Benedictow mfl. (2023b), s. 13

⁶⁸ Benedictow mfl. (2022), s. 15, 26

⁶⁹ Benedictow mfl. (2022), s. 18–19

⁷⁰ Røed Larsen og Sommervoll (2011), s. 17

5.10 Begrepet botrygghet

Et trygt boforhold kan forstås som en forutsetning for sosialt medborgerskap, det vil si et fundament for deltakelse på sentrale samfunnsarenaer. Stabilitet og botrygghet har lenge vært et sentralt mål i norsk boligpolitikk som en grunnleggende forutsetning for trivsel og velferd. En stabil og trygg bosituasjon spiller en rolle for helse, velvære og sosial tilhørighet og er særlig viktig for barn og unge. Blant annet ser stabile boforhold ut til å spille en rolle for barns senere utdanningsprestasjoner.⁷¹ I internasjonal boligforskning er det vanlig å forstå botrygghet (secure occupancy) som et begrep med minst tre dimensjoner.⁷²

Juridisk botrygghet viser til leierens juridiske beskyttelse, for eksempel gjennom regler for kontraktslengde, leieprisvern, oppsigelse, vern om privatliv og boligens tilstand.

Faktisk botrygghet referer til leierens reelle eller objektive posisjon på markedet. Slik faktisk botrygghet kan påvirkes blant annet av leieprisutviklingen, utleiers atferd og myndighetenes retts håndhevelse. Det hjelper ikke med en langvarig husleieavtale hvis leieprisene stiger så mye at leieren ikke lenger har økonomiske ressurser til å betale husleien. Hvis ikke husleielovgivningen respekteres av utleier og ingen håndhever lovovertrædelsen har leierens juridiske beskyttelse også begrenset verdi.

Selvopplevd botrygghet er leierens opplevde trygghet, både trygghet for å beholde boligen, men også fysisk trygghet i boligen og nabolaget. Den subjektive følelsen vil både være påvirket av lovreguleringer og situasjonen på leiemarkedet, men kan likevel være svært forskjellig fordi husholdninger har ulike behov, preferanser og personlige disposisjoner.

Botrygghet er ikke nødvendigvis noe du har eller ikke har. Det er mer tale om grader av botrygghet, en trygghet som kan komme til uttrykk på ulike måter. For det første, trygghet til å beholde nåværende bolig, for eksempel gjennom en husleieavtale av en viss varighet og et vern mot urimelige oppsigelser. For det andre, fysisk trygghet fra kriminalitet, vold og uro i bomiljøet samt skadelige forhold i selve boligen. For det tredje, trygg tilgang til leiemarkedet, noe som kan trues av økende leiepriser, fattigdom, krav om store depositum eller diskriminering.

⁷¹ Aarland mfl. (2021); Aarland og Reid (2019)

⁷² van Gelder (2010) s. 449–456; Hulse og Milligan (2014); Sørvoll (2023b), s. 611

Utvalget har lagt alle disse tre dimensjonene til grunn i sine vurderinger.

5.11 Om maktforholdet mellom leier og utleier

Leieforhold er spesielle sammenliknet med andre kontrakter fordi det ikke er snakk om en vare som selges, men er en løpende ytelse. Leieren og utleieren står altså i et avhengighetsforhold over tid. Avhengighetsforholdet oppleves som regel sterkest for leieren, som disponerer en annens bolig som sitt hjem. Selv om det å leie gir høyere grad av fleksibilitet og lavere flyttekostnader enn å eie, innebærer det en økonomisk, praktisk og sosial kostnad å flytte også for leiere. I mange tilfeller er det heller ikke enkelt å finne en annen egnet leieb bolig.⁷³

Tidsdimensjonen påvirker også maktforholdet. Leiere som blir bundet til boligen og nærmiljøet over tid, kan oppleve å stille dårligere i refor-

handlinger av leieavtalen. Noen kvier seg også for å ta opp problemer fordi de frykter represalier eller at avtalen ikke blir fornyet.⁷⁴ På den andre side vil utleiere som regel ha en interesse i å bevare langvarige leieforhold som fungerer godt. Det gir leiere som overholder pliktene sine, økt makt i et leieforhold over tid.

Tilgjengeligheten av leieboliger i markedet spiller en rolle for hvilke forhold leiere godtar. En spørreundersøkelse gjennomført på vegne av Forbrukerrådet avdekket at syv av ti studenter var villige til å leie bolig usett, med den risikoen det medfører, som følge av høyt press i markedet.⁷⁵ I en intervju-undersøkelse fra 2023 pekte flere leiere på at det er «vanskelig å gjennomskue prosess og seleksjonskriterier samt å nå igjennom i konkurransen om de beste og mest egnede boligene». Utrederne mente at dette i neste omgang kan føre til et asymmetrisk maktforhold, «der utleiere i stor grad dikterer betingelsene».⁷⁶

⁷³ Benedictow mfl. (2023), s. 34–35

⁷⁴ Innspill fra Leieboerforeningen, andre utvalgsmøte

⁷⁵ Forbrukerrådet (2024)

⁷⁶ Benedictow mfl. (2023), s. 34–35

Kapittel 6

Tilbudet i leiemarkedet

6.1 Innledning

Per 1.1. 2023 ble det leid ut om lag 605 000 boliger i Norge.¹ Det finnes et mangfold av utleieaktører i leiemarkedet. Det er imidlertid ikke rett fram å summere opp hvor mange utleierye det finnes, siden én utleier kan leie ut flere boliger og antallet varierer.

I Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse blir leierne spurt om hvem de leier bolig av. Figur 6.1 viser sammensetningen av utleiesektoren fordelt på ulike utleiekategorier. Privatpersoner utgjør den definitivt største andelen utleierye i

¹ Statistisk sentralbyrå (2024), tabell 11084, eksakt tall er 605 241

undersøkelsen med nærmere syv av ti boliger. Blant disse utgjør sekundærboliger en større andel enn sokkelboligene. Offentlig boligutleie er i all hovedsak kommunale boliger. I likhet med profesjonelle private utleierye og organisasjon/privat stiftelse/stiftelse utgjør denne kategorien én av ti boliger. Tjenesteboliger utgjør en relativt marginal andel.

Siden levekårsundersøkelsen er en utvalgsundersøkelse, er det usikkert om svarene er representative for befolkningen som helhet. I 2023 deltok 930 leiehusholdninger i undersøkelsen. Når leiernes svar brytes ned på utleiekategorier, blir delutvalgene til dels svært små. Resultatene må derfor tolkes med forsiktighet. Kategorien «offentlige/kommunale utleieboliger» er for

Boks 6.1 Beskrivelse av ulike utleiekategorier

Privatpersoner som leier ut sokkelboliger: Når utleieren bor i samme hus, kaller man ofte utleieboligen for en sokkelbolig, uavhengig av om den ligger i kjelleren, hovedplanet eller på loftet.

Privatpersoner som leier ut én eller flere sekundærboliger: En sekundærbolig er en bolig som utleieren eier i tillegg til sin egen. Eierne bor vanligvis ikke i samme hus og leier ut boliger i et begrenset omfang. I tråd med skattelovens normer regnes det som sekundærbolig når utleier leier ut færre enn fem boliger.

Næringsdrivende utleierye: Utleie som drives i næringsøyemed og i et visst omfang, nærmere bestemt til fem boliger eller flere. I mange undersøkelser omtales næringsdrivende utleierye også som «profesjonelle utleierye».

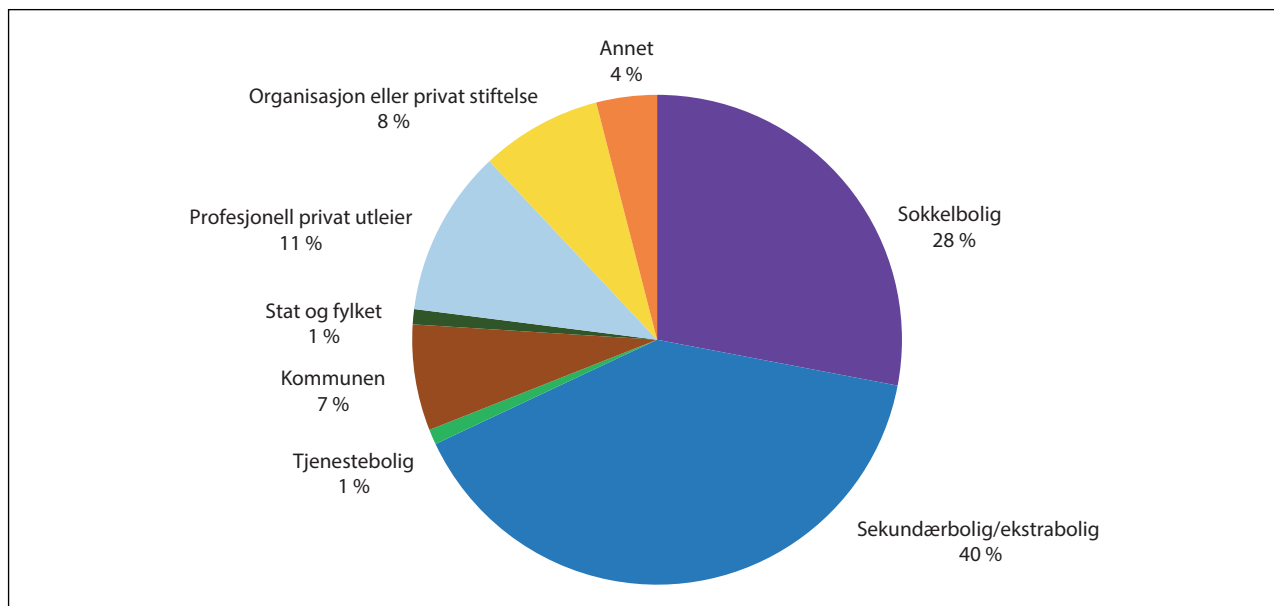
Kommunale utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet: Boliger som skal tildeles til

personer som ikke selv klarer å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig. Boligene kan eies av kommunen selv, eller at den har skaffet seg disposisjon over boligene gjennom innleie eller avtale om tilvisning.

Studentsamskipnader: Studentsamskipnadene er organisasjoner som er underlagt studentsamskipnadsloven og som har til oppgave å ta seg av studentenes velferdsbehov

Boligstiftelser: En stiftelse er en drifts- eller organisasjonsform som er eid av formålet, og alle vedtak som fattes i stiftelsen, må være i tråd med formåletts interesse. Boligstiftelser har til oppgave å tildele bolig til visse, ofte utsatte grupper, på boligmarkedet. I motsetning til et aksjeselskap er det ingen eiere som kan ta ut et overskudd av driften.

Arbeidsgivere som leier ut tjenesteboliger: Gjelder boliger i tilknytning til arbeidsforholdet.



Figur 6.1 Sammensetting av utleiesektoren fordelt på ulike utleiekategorier – 2023

Kilde: Statistisk sentralbyrå (2023), levekårsundersøkelsen, levert til utvalget etter egen bestilling.

eksempel sterkt underrepresentert sammenliknet med tall fra det nasjonale informasjonssystemet KOSTRA. Ved inngangen til 2023 var det registrert til sammen 104 814 kommunalt disponerte utleieboliger i KOSTRA. Dette innebærer at kommunalt disponerte utleieboliger utgjorde om lag 17 prosent av den totale utleieboligmassen i Norge.² Den lave andelen kommunale leiere i levekårsundersøkelsen kan blant annet skyldes at det har vært vanskelig å nå denne gruppen. Det legges derfor til grunn at kommunale utleieboliger utgjør 17 prosent, som er et mer troverdig anslag.

6.2 Privatpersoner som leier ut sekundærboliger

Sekundærboliger er utleieboliger der utleieren er en privatperson som selv ikke bor i huset. Disse boligene utgjør om lag fire av ti utleieboliger, se figur 6.1. Det kan være ulike grunner til at folk eier eller leier ut en sekundærbolig. For noen har boligen større affeksjonsverdi enn salgsv verdi, eller de har kjøpt en bolig som de selv eller barna skal flytte inn i senere. I enkelte bydeler i storbyene der prisveksten er høy, investerer privatperso-

ner i en sekundærbolig for å oppnå en kapitalgevinst, i tillegg til inntekt fra husleien.³

Siden slutten av 80-tallet har sekundærboliger utgjort en relativt stabil andel av leiemarkedet på rundt 40 prosent. Fra 2019 til 2023 falt andelen sekundærboliger fra 15,4 prosent til 14,5 prosent av den totale boligmassen i landet, tilsvarende om lag 8 000 boliger. Nedgangen var særlig stor i Oslo, fra 17,5 prosent til 14,9 prosent.⁴ Det foreligger ikke informasjon om hvor mange av disse boligene som var utleid. Kun halvparten av landets sekundærboliger kan knyttes til leieinntekter, men andelen er noe høyere i de store byene og sentrale strøk.⁵

Det er flere mulige årsaker til nedgangen i sekundærboliger. Formuesbeskatningen på sekundærbolig har økt gradvis. Det svake leiemarkedet under pandemien kan også ha bidratt. Etterspørselen i leiemarkedet har imidlertid tatt seg opp. Fra 2023 er også særkravet om belåningsgrad av bolig i Oslo fjernet fra utlånsforskriften, slik at det generelle kravet til maksimal belåningsgrad på 85 prosent også gjelder for lån til sekundærboliger.⁶

² Statistisk sentralbyrå, tabellene (2022) 12008 og (2023) 11346

³ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 23

⁴ Norges Eiendomsmeidlerforbund (2024), s. 6.

⁵ Abrahamsen (2023)

⁶ Finansdepartementet (2022)

6.3 Utleie av sokkelboliger

Når utleieren selv bor i boligen, kalles gjerne utleiedelen for en sokkelbolig, også når boligen befinner seg på loftet eller på hovedplanet. Sokkelboliger utgjør anslagsvis tre av ti utleieboliger. Andelen er størst utenfor de store byene.⁷ I disse leieforholdene bor leier og utleier tett på hverandre. Det gjør den daglige oppfølgingen og det løpende vedlikeholdet av leieboligen enklere. Jevnt over er mange leiere i sokkelboliger derfor godt fornøyd med leieforholdet.⁸ Samtidig er begge avhengig av at naboskapet fungerer godt.

Sokkelboligmarkedet er i likhet med sekundærboligene regnet som særlig følsomt for endringer, varierer i omfang, og har blitt omtalt som boliger «leid ut i øyeblikket».⁹ Eierne av et bolighus med mulighet til å leie ut deler av huset, kan enten velge å disponere boligen selv, eller å supplere inntekten sin med leieinntekter.¹⁰ Å leie ut en sokkel kan for mange gjøre det mulig å kjøpe en større bolig. Når husholdningen senere trenger plassen, er det ikke uvanlig at de slutter å leie ut.¹¹

Lappegård og Nordvik (1998) undersøkte hvilke faktorer som påvirker beslutningen om å leie ut en sokkelbolig mest. De fant at leieinntekter og husholdningens disponible inntekt er de to faktorene som sterkest påvirker beslutningen om å leie ut.¹²

6.4 Næringsdrivende utleiere

Private utleievirksomheter står for om lag hver tiende leiebolig i Norge, se figur 6.1. Utleievirksomheter kan være selskap som leier ut bolig, men det kan også være privatpersoner som har investert i et større antall utleieboliger. I statistisk sammenheng trekkes ofte grensen mellom småskala utleie og utleievirksomheter ved fem boenheter, i tråd med skattereglenes grense for hva som regnes som *virksomhet* i relasjon til boligutleie,¹³ men det finnes ingen offisiell definisjon. I det følgende vil utvalget bruke begrepet «næringsdrivende» eller utleievirksomhet når det snakk om private som leier ut i større skala. Utval-

get diskuterer begrepet «profesjonell» nærmere i punkt 21.9

I Norge utgjør utleievirksomheter en liten andel av leiemarkedet sammenliknet med andre europeiske land. Det er først og fremst i de største byene det finnes et slikt tilbud av stort omfang. I Oslo leier om lag fire av ti av utleievirksomheter.¹⁴ I distriktskommunene er denne andelen én av ti.¹⁵ Motivasjonen for å leie ut er i hovedsak kapitalavkastning og stabile inntekter fra husleie, men en del større aktører uttrykker at de ønsker å bidra til et bedre utleietilbud. I sentrale strøk, der boligprisene er høye, er kapitalgevinst viktigere enn i distriktene.¹⁶

6.5 Kommunale leieboliger

Ved inngangen til 2023 var det om lag 105 000 kommunalt disponerte leieboliger i Norge. Det tilsvarer rundt 17 prosent av alle leieboliger i Norge. Kommunene eier de fleste av disse boligene selv, men videreutleier også boliger fra private aktører eller skaffer boliger gjennom en disposisjonsrett.¹⁷ En del av de kommunalt disponerte boligene er eid av kommunalt opprettede boligstiftelser. Fra 2023 har kommunene fått en midlertidig mulighet til å oppheve stiftelsene. Dette kan føre til at flere kommuner velger å ta over eierskapet til boligene.

Norsk boligpolitikk bygger på forutsetningen at hver enkelt har ansvar for å skaffe seg et sted å bo. Kommunene har imidlertid en plikt til å «gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet».¹⁸ Kommunale leieboliger er et av flere virkemidler som kommunene kan bruke for å oppfylle denne lovfestede plikten overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. De inngår i et spekter av virkemidler, sammen med bostøtte, råd og veiledning, startlån og tilskudd.

Kommunale leieboliger er som regel sterkt behovsprøvd, og boligene skal tildeles etter et forvaltningsvedtak til vanskeligstilte på boligmarkedet. Årsaken til at en husholdning er vanskeligstilt på boligmarkedet, kan for eksempel være en kombinasjon av lav inntekt, utilstrekkelig kunnskap om boligmarkedet og ulike helse- og rusproblemer. Behovet for kommunal leiebolig kan også oppstå fordi husholdningen har behov for en bolig

⁷ Benedictow mfl. (2023a), s. 17–18

⁸ Benedictow mfl. (2023a), s. 30

⁹ Nordvik (1996), s. 18

¹⁰ Lappegård og Nordvik (1998), s. 63

¹¹ Lappegård og Nordvik (1998), s. 24

¹² Lappegård og Nordvik (1998), s. 77

¹³ Skattedirektoratet (2023), s. 1 700

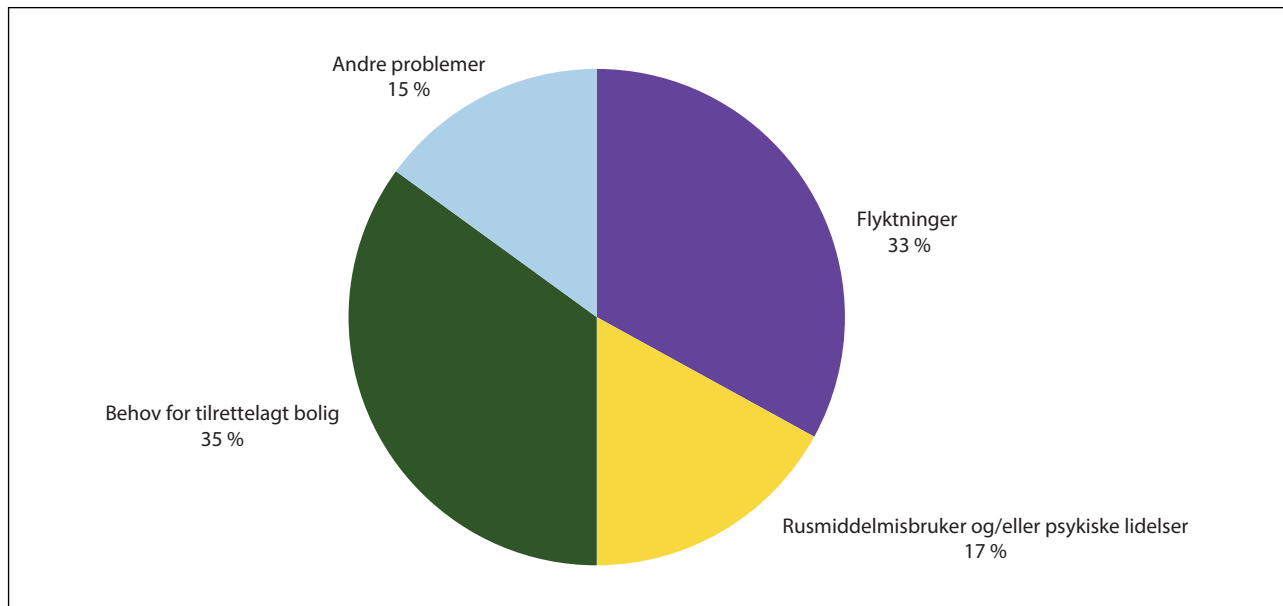
¹⁴ Statistisk sentralbyrå (2023), leiemarkedsundersøkelsen, tabell 09896

¹⁵ Benedictow mfl. (2023a), s. 20

¹⁶ Benedictow mfl. (2023a), s. 23

¹⁷ Statistisk sentralbyrå, tabell 12008

¹⁸ Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 6



Figur 6.2 Nyinnflyttet i kommunalt disponert bolig etter kjennetegn ved husholdningen (oppgitt som andel tildelte som prosent) – 2022

Kilde: Statistisk sentralbyrå (2022), KOSTRA, kommunale boliger, tabell 13140. N = 15 298

med fysisk tilpasning som ikke finnes i det ordinære boligmarkedet, eller fordi kommunen yter oppfølgingstjenester i et såpass stort omfang at dette må skje innenfor rammen av et tilpasset botilbud. Kommunene rapporterer hvert år inn hvilke målgrupper som flytter inn i en kommunal leiebolig i løpet av et år, se figur 6.2.

Kommunens utleie skiller seg fra forretningsmessig utleie ved at kommunene ikke har økonomisk gevinst som motivasjon. Like fullt har kommunene et behov for å finansiere kjøp, oppføring og vedlikehold av boligene. Den viktigste finansieringskilden er husleieinntektene. Husleiene ligger tett opptil resten av markedet. I en spørreundersøkelse fra 2023 oppga 69 prosent av kommunene at de tok gjengs leie eller markedsleie. De øvrige benyttet kostnadsdekkende leie, utgiftsdekkende husleie, historisk husleie eller husleie basert på betalingsevne.¹⁹

Kommunale leieboliger er et knapphetsgode i de fleste kommuner, og mange kommuner har ventelister. Streng behovsprøving og utstrakt bruk av tidsbestemte husleieavtaler skal sørge for at også husholdninger på venteliste får tilgang til en kommunal utleiebolig. Samtidig har mange kommunale leiere behov for botrygghet. Kommunene står altså i et dilemma mellom å ivareta behovene til nåværende leiere og til framtidige leiere.²⁰

¹⁹ Osnæs og Sørvoll (2023), s. 59

6.6 Studentsamskipnader og stiftelser som leier ut til studenter

Studentboliger leies i hovedsak ut av studentsamskipnader, men også av boligstiftelser. Studentsamskipnadene er organisasjoner som er underlagt studentsamskipnadsloven og som har til oppgave å ta seg av studentenes velferdsbehov. I alt er det 14 studentsamskipnader tilknyttet utdanningsinstitusjoner rundt om i landet. Studentsamskipnadene bygger boliger med statlige tilskudd. Til sammen leier de ut om lag 45 000 hybelenheter.²¹ Boligene huser 14,8 prosent av studentene i Norge.²² Samskipnadenes husleier varierer etter standard og beliggenhet, men de ligger i gjennomsnitt noe lavere enn leienivået i det private leiemarkedet.²³ Normalt tildeles kontraktene kun for ett år av gangen.

Det finnes også kommersielle aktører som bygger studentboliger uten tilskudd. De kan motta lån fra Husbanken dersom det er gitt vedtak om at boligene skal være studentboliger.

I tillegg til å huse studenter fra hele landet er studentboligene viktig for å legge til rette for at internasjonale studenter skal få mulighet til å stu-

²⁰ Sørvoll (2023a), s. 2, 6–18

²¹ Direktoratet for høyere utdanning og kompetanse (2023), samletabell, note 24

²² Norsk studentorganisasjon (2023)

²³ Benedictow mfl. (2022), s. iv

dere i Norge. Norsk Studentorganisasjon har et overordnet mål om en nasjonal dekningsgrad på minst 20 prosent, altså nok studentboliger til å huse en av fem studenter i Norge.²⁴

6.7 Elevboliger

Elevboliger leies ut til elever i videregående opplæring. Dersom det ikke er mulig å skaffe et sted å bo for elevene innenfor en avstand der det er mulig med daglig skyss til en av de fylkeskommunale skolene, følger det av opplæringsloven at fylkeskommunen må bygge elevboliger. Fylkeskommunen må imidlertid ikke drifte slike boliger selv. Boligene leies ut av for eksempel stiftelser eller større private utleievirksomheter, men også i noen tilfeller av fylkeskommunen selv.

Minst 1 600 elever i videregående opplæring er innlosjert i en offentlig finansiert boløsning. Det varierer mellom fylkeskommunene hvor stor del av de borteboende elevene som er innlosjert i en slik boløsning.²⁵

6.8 Andre stiftelser og ideelle organisasjoner

Det finnes omkring 670 stiftelser som leier ut boliger. Historisk har stiftelser vært et viktig instrument for å tilby helsetjenester og husly til vanskeligstilte personer som ikke kan forsørge seg selv.²⁶ Hovedkjennetegnet ved en stiftelse er at den ikke har eiere, og at ingen kan ha eierinteresser i stiftelsen, hverken direkte eller gjennom andeler. Stiftelser omtales ofte som «selveiende», i den forstand at det hverken finnes medlemmer eller andelseiere som kan ha medbestemmelse eller innflytelse over stiftelsens disposisjoner. Det betyr også at ingen kan ta ut et overskudd, og fordi stiftelsene i prinsippet skal leve «evig», vil dette langt på vei sikre opprettholdelsen av boligtilbudet. En stiftelse kan likevel selge boligeiendommer eller dreie virksomheten vekk fra boligtuleie dersom vedtektene tillater dette.

De fleste stiftelser har et sosialt formål, for eksempel å leie ut boliger til personer som på grunn av helse, alder eller økonomi trenger ekstra bistand. Boligstiftelser kan også være et mellomtilbud mellom kommunale boliger og det private leiemarkedet ved å tilby rimelige boliger til leiere

som ikke nødvendigvis kvalifiserer for kommunal bolig. Noen tilbud retter seg spesifikt mot én gruppe, for eksempel elever, studenter eller seniorer. Stiftelser kan gjerne være tilknyttet organisasjoner, menigheter, eller de bygger på legater og testamentariske gaver. Mange av landets kommuner opprettet fra 1960- og 70-tallet boligstiftelser, noe som vedvarte til utover 90-tallet. I 2022 fantes det 112 boligstiftelser som var etablert av kommuner.²⁷

6.9 Tjenesteboliger

Tjenesteboliger var vanligere før, men er i dag et ganske lite utbredt fenomen. Både offentlige og private aktører tilbyr tjenesteboliger til sine ansatte. Med tjenesteboliger forstås boliger som leieren leier i egenskap av arbeidstaker og som normalt sett fraflyttes når arbeidsperioden er over. Det at arbeidsgiver stiller bolig til rådighet, kan være nødvendig, eller i alle fall en fordel, for å rekruttere arbeidskraft på steder med tynne bolig- og leiemarkeder. Som en ytelse er tjenestebolig ikke opplagt økonomisk gunstig for leieren, siden fordelene ved en helt eller delvis fri bolig, med noen unntak, er skattepliktig for arbeidstakere.²⁸

Forsvaret disponerer om lag 1 650 boliger og 6 000 hybler til ansatte som er beordret til stillinger på baser rundt omkring i landet. Hyblene er i hovedsak etablert inne på den enkelte base, mens boliger er enten eid av Forsvaret eller innleid.²⁹ *Staten* tilbyr enkelte tjenesteboliger. Statsbygg disponerer om lag 330 tjenesteboliger. Målgruppen er departementenes politiske ledelse i Oslo, ansatte i Longyearbyen og i Nord-Norge. I tillegg tilbyr andre statlige aktører boliger direkte til sine ansatte, for eksempel sykehusforetakene. *Fylkene* har tjenesteboliger av et lite omfang. *Kommunene* disponerer noen ganger tjenesteboliger for ansatte. I en undersøkelse fra 2018 kom det fram at halvparten av landets kommuner tildeler boliger uten behovsprøving, men de fleste kommuner oppgir at dette dreier seg om få boliger. Disse boligene vil ofte være tjenesteboliger som tilbys ansatte i kommunen, men det kan også være benyttet til andre formål. Undersøkelsen viste at små kommuner i langt større grad en større kommuner har slike boliger.³⁰ Dette tyder på at

²⁷ Prop. 135 L (2021–2022), s. 5

²⁸ Skattedirektoratet (2023), s. 268 som henviser til skatteloven § 5-1 første ledd, jf. § 5-12

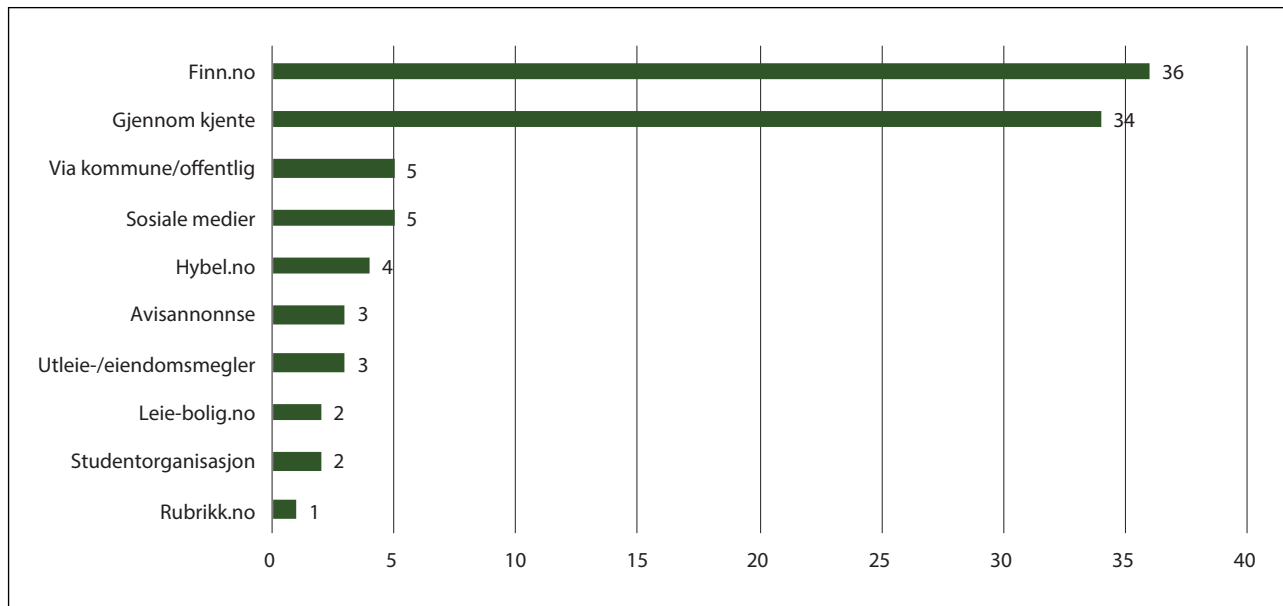
²⁹ Opplysningene er levert av Forsvarsbygg 13.12.2023

³⁰ Holmøy (2018), s. 11–12

²⁴ Norsk studentorganisasjon (2023), s. 5

²⁵ Prop. 1 S (2018–2019), s. 38

²⁶ Prop. 135 L (2021–2022), s. 7



Figur 6.3 Hvordan leierne finner sin bolig (prosent).

Kilde: Forbrukerrådet (2021), s. 25, N=1 490

boligene brukes som et virkemiddel for å skaffe kvalifisert arbeidskraft i områder der det ikke er et godt utviklet leiemarked. *Den norske kirke* disponerer om lag 145 presteboliger i rekrutteringsøyemed. *Private arbeidsgivere* har også tjenesteboliger, sannsynligvis for å tiltrekke seg kvalifisert arbeidskraft. Det er lite tilgjengelig kunnskap om omfanget.

6.10 Formidlingskanaler

Leiere finner fram til boligen både gjennom formelle og uformelle kanaler. De vanligste kanalene er nettplattformer som Finn.no, eller gjennom bekjente, se figur 6.3.

Boligformidlingen ser ut til å være mer formell i storbyene. Der brukte 43 prosent av leierne Finn.no til å søke etter bolig. I mindre byer og landlige strøk er det vanligere å finne bolig gjennom venner og kjente. Innvandrere bruker i

større grad nettplattformer, mens nettverk og kjente spiller en mindre rolle.³¹

6.11 Kortidsutleie

For en del utleiere er kortidsutleie et alternativ til å leie ut boligen over lengre tid. Kortidsutleieforhold av ferie- og fritidsboliger er ikke omfattet av husleieloven.

Kortidsutleie gjennom delingsplattformer har hatt en betydelig årlig økning de siste årene i Norge og i EU-landene. I perioden 2018–2023 økte omfanget hvert år, med unntak av koronaåret 2020.

Omfanget av kortidsutleie er regulert både i borettslag og eierseksjonssameier. I eierseksjonssameier er den øvre grensen 90 utleiedøgn per år. I borettslag gjelder en øvre grense på 30 døgn per

³¹ Forbrukerrådet (2021), s. 25

Tabell 6.1 Antall overnattinger via Airbnb, Booking.com, Expedia og Tripadvisor (millioner) og endring for hele perioden (prosent)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Økning 2018–2023
Norge	2,7	3,2	2,3	2,7	4,2	5,6	93 %
EU-landene	378,8	439	258,1	346,3	536,5	633	67 %

Kilde: Eurostat, Guest nights spent at short-stay accommodation offered via collaborative economy platforms by country of residence of the guest – experimental statistic

år.³² Den som eier hele boligbygninger selv, er derimot ikke omfattet av lovmessige begrensninger til å drive korttidsutleie.

Korttidsutleie av *egen bolig* inntil 30 dager er skattefritt opp til 10 000 kroner. For inntekter over 10 000 kroner skal 85 prosent bli regnet som skattepliktig inntekt. Skattesatsen er som kapitalinn-

tekt og for inntektsåret 2023 utgjør dette 22 prosent.

Korttidsutleie av *sekundærbolig* skattes som vanlig utleie med 22 prosent kapitalskatt. På vanlig måte kan det også trekkes fradrag for utgifter. Drives slik utleie i større omfang, kan utleien imidlertid bli vurdert som næringsvirksomhet, med dertil høyere skatt.

³² Eierseksjonsloven § 24, sjuende ledd, borettslagsloven § 5-4.

Foreløpig utgave

Kapittel 7

Hva påvirker tilbud og etterspørsel i leiemarkedet?

I dette kapittelet drøftes mekanismer som forklarer sammenhengen mellom tilbud, etterspørsel og pris i leiemarkedet.

7.1 Forskjellen mellom å leie og å eie bolig

Leieboliger og eide boliger ses ofte på som substitutter i boligmarkedet, både på tilbudssiden og etterspørselssiden. Utleieboliger kan konverteres til eierboliger eller omvendt, og innbyggerne kan velge mellom å leie og eie bolig.¹ Det å leie bolig skiller seg imidlertid fra boligeierskap på flere viktige områder. Å leie bolig har noen grunnleggende fordeler. For det første gir det høy grad av fleksibilitet og lavere økonomisk risiko.² Kostnadene ved å bytte bolig er lavere for leiere, både i form av kapital og risiko. Normalt trenger en husholdning høyere inntekt og formue for å kjøpe en bolig enn de ville trenge for å leie den samme boligen. Det innebærer også at deler av befolkningen har begrenset tilgang til eiermarkedet.³ De fleste leier sin første bolig, det gjelder både unge og innvandrere, men går etter hvert over til å eie.⁴

Samtidig er det en viss risiko knyttet til det å bli stående utenfor eiemarkedet over tid når boligprisene øker fordi det påvirker mulighetene for senere boligkjøp.⁵ Å eie en bolig gir dessuten høyere grad av selvråderett enn å leie. Leieren disponerer en annens bolig, og utleieren ønsker vanligvis å beholde en viss råderett over boligen. Dette legger i utgangspunktet begrensninger på leierens kontroll over sin egen bosituasjon. Et særlig kjennetegn ved leieforhold er også at leieren og utleieren står i et avhengighetsforhold over tid.

¹ Røed Larsen og Sommervoll (2011); Oust mfl. (2023); Bø (2023)

² Bø (2024)

³ Lindquist mfl. (2023)

⁴ Statistisk sentralbyrå, tabell 11033

⁵ Nordvik (2001)

7.2 Hva påvirker etterspørselen i leiemarkedet?

Hvor mange som til enhver tid ønsker eller trenger å leie bolig, er både avhengig av befolkningens størrelse og av husholdningenes økonomiske ressurser og boligvalg.

7.2.1 Befolkningsvekst

Befolkningsvekst og innvandring har hatt stor betydning for den samlede boligetterspørselen de seneste ti årene. Statistisk sentralbyrås framskrivninger viser at befolkningen skal øke fra om lag 5,5 millioner innbyggere i 2023 til om lag 5,8 millioner innbyggere i 2035. Det vil si en økning på om lag 300 000 innbyggere.⁶ Dette er lavere gjennomsnittlig årsvekst enn de seneste ti årene.⁷ Den første boligen for flyktninger og andre migranter i Norge er som regel en leiebolig. Migranter som blir boende i Norge over tid, er mer tilbøyelig til å kjøpe bolig etter hvert, men andelen innvandrere som leier, er fortsatt høyere enn blant resten av befolkningen.⁸ Det er vanskelig å forutse hvor mange som skal bosettes, og tilstrømningen av flykninger kan øke mye i løpet av kort tid. I 2022 og 2023 ble det til sammen bosatt om lag 65 000 flykninger.⁹ Historisk sett er dette et høyt antall.

7.2.2 Valget mellom å eie eller leie – og de som ikke kan velge

De strukturelle betingelsene på det norske boligmarkedet, som et utleietilbud av begrenset størrelse og skattesystemets eiervennlighet, gjør det rasjonelt for mange husholdninger å eie egen bolig. Den norske kulturen for utbredt selveier-

⁶ Statistisk sentralbyrå, tabell 13599, hovedalternativet MMM

⁷ Statistisk sentralbyrå, tabell 10211

⁸ Normann (2017a)

⁹ Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (2023), statistikk og nøkkeltall

skap trekker i samme retning. I land med en sterk eierlinje oppfattes gjerne boligeie som den eneste måten å skape et stabilt hjem på.¹⁰ I Norge er også kostnadene ved å kjøpe og selge bolig lavere enn i mange andre land, og selveide boliger har oftere høyere standard enn leieboliger,¹¹ noe som motiverer husholdninger til å kjøpe framfor å leie.

Samtidig kan det være rasjonelt eller strengt tatt nødvendig for noen å leie bolig. Ikke alle som ønsker å kjøpe bolig, har tilstrekkelige økonomiske ressurser til å etablere seg i eid bolig på sitt foretrukne bosted. Da er leie en nødvendighet, ikke et aktivt valg. Boutgifter og andre utgifter tar opp en større andel av inntekt etter skatt for leiere enn for eiere. Mange leiere har derfor liten mulighet til å spare midler til å kjøpe bolig. Utlånsforskriftens vilkår om betjeningsevne, gjeldsgrad og belåningsgrad begrenser husholdningenes lånopptak, og kan innskrenke tilgangen til å kjøpe bolig.¹² Om lag nitti prosent av husholdningene som i dag leier, har ikke nok midler til å oppfylle egenkapitalkravene i utlånsforskriften, slik at de er i stand til å kjøpe bolig.¹³

For dem med lavest inntekt setter inntekten grensen for boligkjøpekraften. De øvrige delene av befolkningen er i større grad påvirket av endringer i boligpriser og rentenivået.¹⁴ Ulike indekser som beregner kjøpekraften i deler av befolkningen, viser at det er vanskelig for kjernepersonell,¹⁵ lavinntektshusholdninger¹⁶ og førstegangskjøpere¹⁷ å kjøpe bolig i flere av de store byene, særlig i og rundt Oslo. Enslige og barnefamilier har dårligere kjøpekraft enn par uten barn.¹⁸

Husholdninger som verdsetter fleksibilitet og lave flyttekostnader, vil ofte velge å leie. Dette er typisk de leierne man kaller *livsfaseleiere*. Jo kortere tidshorisont, jo mer attraktivt er det å leie i stedet for å kjøpe bolig. På individnivå vil disse holdningene endre seg gjennom livet. På makronivå er det vanskeligere å finne et mønster for å forutsi om leie i framtiden blir mer aktuelt for en større del av befolkningen. Mulige faktorer kan være graden av midlertidighet i arbeidslivet,

arbeidsinnvandring og annen migrasjon, andelen studenter og antall samlivsbrudd.

7.2.3 Fleksible husholdninger

Beslutningen om å bli boende hjemme eller flytte for seg selv, når man etablerer seg med egen familie eller oppløser et samliv i to husholdninger, påvirker også etterspørselen. Disse livsvalgene er delvis kulturelt betinget, men påvirkes også av bolig- og leieprisene og tilgangen til leie- og eie markedet. Også pendlere kan ha en tilpasningsdyktig etterspørsel etter leiebolig. Hotellpriser, samt tilgjengeligheten av hybler og leieboliger spiller sannsynligvis en rolle for deres valg.

7.2.4 Hvordan reagerer leiere på endringer i leiepris?

Generelt ser det ut til at etterspørselen etter bolig er relativt lite sensitiv for prisendringer, såkalt *uelastisk*. Dersom boligprisene endrer seg, endres etterspørselen prosentvis mindre. Dette er logisk med tanke på at det er betydelige flyttekostnader, og at bolig er en nødvendighet for alle innbyggere.¹⁹ Priselastisiteten i bolig etterspørselen ser ifølge internasjonale studier ut til å ligge mellom -0.4 og -1 .²⁰ Det betyr at en prisøkning på 1 prosent reduserer etterspørselen med mellom 0,4 prosent og 1 prosent.

Det er imidlertid ikke rett fram å overføre disse sammenhengene til det norske leiemarkedet. Også for leiere er bolig et nødvendig gode, noe som tilsier at en økning i leieprisene fører til en relativt mindre nedgang i etterspørselen. Det er imidlertid ikke gitt at en nedgang i leiepriser ville føre til en tilsvarende økning i etterspørselen etter leieboliger, siden etterspørselen ser ut til i stor grad å være bestemt av forhold utenfor leiemarkedet. Det er heller ikke utenkelig at det å leie, særlig i den norske kulturelle konteksten, oppfattes som et såkalt «mindreverdig gode», slik at etterspørselen går ned når husholdningenes inntekt øker.

7.3 Hva påvirker tilbudet i leiemarkedet?

7.3.1 Utleiernes beslutning om å leie ut

Det norske leiemarkedet er segmentert og består av mange ulike typer utleiere.²¹ Grovt sett kan vi

¹⁰ Rubaszek og Rubio (2020), s. 234

¹¹ Revold mfl. (2018), s. 55

¹² Finansdepartementet (2024)

¹³ Lindquist, Solheim og Vatne (2023), s. 22

¹⁴ Lindquist og Vatne (2019)

¹⁵ Norberg-Schulz (2023); Eiendomsverdi (2024)

¹⁶ Lindquist og Vatne (2019)

¹⁷ Mamre (2021)

¹⁸ Norberg-Schulz (2023), s. 5

¹⁹ Astrup mfl. (2014), s. 75

²⁰ Borge og Falch (2002) som sitert i Astrup mfl. (2014)

likevel dele utleiery i det norske leiemarkedet i tre hovedkategorier, som hver har ulike rammevilkår og sin egen beslutningsrasjonalitet – *næringsdrivende utleiery, småskalautleiery og kommunale og ideelle utleiery*. Utleiery av sekundærboliger befinner seg et sted mellom næringsdrivende og småskalautleiery, avhengig av motivet for utleiery, nærheten til boligene og antallet boliger.

I den private delen av leiemarkedet påvirkes tilbudet kort sagt av gevinsten ved å leie ut.²² Utleiernes kostnader avhenger blant annet av boligprisenivået i det lokale boligmarkedet, kommunale avgifter, skatt, rente, forsikring og vedlikeholdskostnader.²³ Boligeiere og utleiery har ulike kostnader. De fleste utleiery betaler høyere skatt enn dem som disponerer boligen selv. Det er også vanlig å regne med mer slitasje i leieboliger,²⁴ i tillegg til at kort botid gjerne gir lavere eierskapsfølelse til boligen og dermed høyere vedlikeholdskostnader. Næringsdrivende utleiery betaler mest skatt, etterfulgt av sekundærboligutleiery, mens utleiery i egen bolig som regel er skattefritt.²⁵ Dessuten får privathusholdninger generelt gunstigere lånerente når de skal kjøpe bolig enn næringsdrivende aktører.²⁶ På den andre side har næringsdrivende utleiery stordriftsfordeler når det gjelder vedlikehold og tilbakeføring av boligen.

Inntektene kan komme både i form av løpende husleie og utsikter til framtidig fortjeneste i form av verdistigning på boligen. Likevel er det forskjell på hvor viktig inntektene er for ulike grupper utleiery. *Næringsdrivende utleiery* har som regel et avkastningskrav for boliginvesteringene som gjenspeiler den avkastningen de kan få i andre investeringer, for eksempel ved å investere pengene i næringsseiendom, aksjer eller obligasjoner.²⁷ Går inntjeningen under denne grensen over tid, vil de trekke seg ut av markedet. I tillegg vil investoren ta hensyn til forventningene i vekst i leieinntekter og risikoen ved å investere i leieboliger. Jo høyere leieinntekter og lavere risiko knyttet til framtidige inntekter, jo mer attraktivt er det å investere i leieboliger.²⁸ Dette gjelder også i stor grad *sekundærboligutleiery*, selv om selve avkastningskravet kan tenkes å være mindre eksplisitt uttrykt.

Småskalautleiery, særlig utleiery av sokkelboliger, regnes som mer fleksibelt og mindre forutsigbart med tanke på endrede markedsforhold.²⁹ Privatpersoner vil ofte i tillegg til leieinntekter, kostnader og alternative investeringer vurdere om de ønsker å ta i bruk boligen selv. Det norske leiemarkedet har dessuten ikke bare livsfaseleiery, men også *livsfaseutleiery*, det vil si personer som leier ut når privatøkonomien og familiesituasjonen bidrar til å gjøre utleiery rasjonelt. Både sokkelboliger og sekundærboliger kan ha vekslende verdi for en familie, henholdsvis som inntektskilde eller boareal. Disse utleieryne forholder seg like mye til egen livsfase som til etterspørsel, leiepris og andre rammevilkår på leiemarkedet.

Det er heller ikke sikkert at utleiery responderer på alle endringer i markedsvilkår. Det er mulig at utleiery tar beslutningen om å leie ut på visse kostnads- eller prisnivå. Disse tersklene er imidlertid vanskelige å identifisere. Det er også sannsynlig at det er asymmetri i når utleiery velger å trekke boliger ut av markedet og når de velger å utvide tilbudet, særlig for sokkelboligutleiery. *Næringsdrivende utleiery* vil i større grad tilpasse seg kontinuerlig i den forstand at de opp- og nedskalerer driften etter hvert som marginene endrer seg. For *sokkelutleiery* eller *utleiery av én til to sekundærboliger* kan det i større grad være et spørsmål om å bli eller trekke seg helt ut.

Det kommunale leiemarkedet skiller seg fra tilbudet fra private aktører og påvirkes først og fremst av behovet for boliger til vanskeligstilte, kommunenes økonomi og statlige tilskudds- og låneordninger. Også *studentsamskipnader* og *boligstiftelser* styres i større grad av formålet med virksomheten og behovet for leieboliger.

7.3.2 Risiko

Graden av usikkerhet og den enkelte utleierys holdning til risiko påvirker vurderingen av framtidig inntjening. For utleiery er det to primære kilder til risiko *innenfor* leiemarkedet. Risiko er for det første knyttet til forhold som påvirker framtidige inntekter – etterspørselen etter den aktuelle leieboligen, nåværende og framtidige leietakeres økonomiske soliditet og stabilitet og regulatoriske forhold som skatter og leieprisreguleringer. For det andre kan risiko knyttes til skader, slitasje og utgifter ved boligen. Også forhold i eiendomsmarkedet som konkurransesituasjonen i byggemarkedet, forventet boligprisvekst og makroøkon-

²¹ Emblem (2024), s. 12

²² Bø (2023), s. 5

²³ Oust mfl. (2023)

²⁴ Bø (2023), s. 2

²⁵ Oust mfl. (2023), s. 15

²⁶ Statistisk sentralbyrå, tabell 10729

²⁷ Emblem (2024), s. 9; Oslo Economics (2024), s. 8–11

²⁸ Emblem (2024), s. 22–24

²⁹ Sandlie og Sørvoll (2017); Gulbrandsen og Nordvik (2007); Lappegård og Nordvik (1998)

miske forhold spiller en rolle. Siden eiendom er mindre likvid enn mange andre (finansielle) investeringer, kan investering i utleieboliger generelt beskrives som relativt risikofyllt.³⁰

Næringsdrivende utleiery vil sannsynligvis forholde seg mer nøytralt til risiko enn småskalautleiery, som kan tenkes å være mer opptatt av at boligen skal holdes i samme stand for eksempel fordi den har affeksjonsverdi eller fordi de selv bor i huset og derfor blir direkte berørt. Småskalautleiery kan heller tenkes å prøve å unngå risiko i det hele tatt, ved å velge ut leiere som de tror behandler boligen pent, eller ved å trekke seg helt ut av markedet. Næringsdrivende aktører har i tillegg mulighet til å spre risiko over flere leieforhold, mens mindre utleiery ikke er i like god stand til å ta enkelttap. I sum påvirker dette aktørenes risikohåndtering.

Risiko vil normalt gjenspeiles i høyere leiepriser i form av en *risikopremie*.³¹ Kjennskap eller slektskap ser ut til å gjenspeiles i et relativt stort prisavslag, se punkt 7.4.2, noe som kan indikere at risikopremien i en del leieforhold ikke er ubetydelig.

7.3.3 Hva vet vi empirisk om tilbudets respons på leiepris?

Tilbudet i det norske leiemarkedet beskrives ofte som fleksibelt i den forstand at boliger kan komme kjapt ut i markedet eller trekkes tilbake avhengig av etterspørselen, særlig sokkelboliger.³² Likevel antar man som regel at beholdningen av leieboliger er noe mindre fleksibel på kort sikt enn på lang sikt fordi det tar tid å øke og å redusere beholdningen.³³ Studier av tilbudselastisiteten i boligmarkedet som sådan tyder på at norske boligprodusenter er mer responsive enn gjennomsnittet i OECD-land, men mindre enn i Sverige, Danmark og USA.³⁴ En studie fra 2019 estimerte den norske tilbudsresponsen til 1,2, noe som vil si at tilbudet øker med 1,2 prosent dersom prisen øker med 1 prosent.³⁵ Dette er mer enn en dobling fra en tilsvarende undersøkelse i 2011.³⁶

³⁰ Emblem (2024), s. 8–9

³¹ Emblem (2024), s. 8

³² Gulbrandsen & Nordvik (2007)

³³ Emblem (2024), s. 6

³⁴ Caldera Sánchez og Johansson (2011); Cavalleri mfl. (2019)

³⁵ Cavalleri mfl. (2019), s. 40

³⁶ Caldera Sánchez og Johansson (2011), s. 21

Generelt er prisleisomheten avhengig av utleiers krav til avkastning og kostnaden ved å anskaffe flere boliger.³⁷ Det finnes ingen studier av hvor responsivt tilbudet i det norske leiemarkedet er, så vidt utvalget vet. Astrup og Sørvoll (2024) argumenterer imidlertid for at det store innslaget av småskalautleiery i det norske leiemarkedet gjør at markedet kan ha en iboende responstreghet. Resonnementet er at småskalautleiery har begrenset med vilje og mulighet til å tilføre leiemarkedet flere boliger som et svar på prisøkninger.³⁸ Samtidig vil økt pris alltid stimulere tilbudet i en viss grad. Det vil være tale om grader av responstreghet og prisleisomhet. Selv sokkelutleiery som dels motiveres av skiftende behov for boareal avhengig av livsfase, vil etter alt å dømme øke sin tilbøyelighet til å leie ut ved kraftige økninger i etterspørselen eller store prisstimulanser. Tilbudsresponsen på flyktningtilstrømmingene i 2015 og 2022 kan tyde på at det finnes en slik fleksibilitet i denne delen av markedet.

7.3.4 Hva vet vi om lønnsomheten i leiemarkedet?

Hvor lønnsomt det er å leie ut bolig, varierer altså over tid. En rapport laget på oppdrag fra utvalget, indikerer at lønnsomheten av investeringer i leieboliger er vesentlig dårligere i dag enn i 2014. Utrederne konkluderer med at boligprisene må ned eller at leieprisene må øke for at det skal lønne seg å investere i leieboliger med dagens utsikter til rentenivå og prisvekst.³⁹ Utredningen peker også på at forholdene i boligmarkedet for tiden er uforutsigbare, noe som også tilsier høyere avkastningskrav fra utleiers side.⁴⁰ Forhold som skaper usikkerhet om tilbudet og etterspørselen i bolig- og leiemarkedet er blant annet nybyggingstakten, rentenivå, kostnadsnivå, befolkningsutvikling, utvikling i regelverk og byutvikling. Også beregninger fra en annen rapport utvalget har bestilt, viser at lønnsomheten, målt ved brutto yield er relativt lav i det norske leiemarkedet.⁴¹ Dette er imidlertid et øyeblikksbilde. På sikt kan eksempelvis leieprisene stige, noe som kan øke lønnsomheten.

³⁷ Emblem (2024), s. 1; Andrews mfl. (2011)

³⁸ Sørvoll og Astrup (2024), s. 26

³⁹ Oslo Economics (2024), s.4

⁴⁰ Oslo Economics (2024), s. 13

⁴¹ Oust m.fl. (2023), s. 17. Brutto yield måler forholdet mellom leieinntekt og investeringskostnaden (boligpris).

7.4 Prisdannelsen i leiemarkedet

7.4.1 Hva bestemmer prisnivået i leiemarkedet?

I det norske leiemarkedet står utleiere og leiere fritt til å avtale den leieprisen de ønsker idet de inngår en leieavtale, så lenge den ikke avviker urimelig mye fra husleiene for liknende boliger i samme område. Det betyr at leieprisen følger samspillet mellom tilbud og etterspørsel. Høyere etterspørsel vil, alt annet likt, føre til høyere priser, og omvendt. Høyere tilbud fører til lavere priser, og omvendt. *Markedsleien* er den leieprisen som sørger for at tilbudet møter etterspørselen i leiemarkedet. Markedsleien for den enkelte bolig reflekterer markedsforholdene på det tidspunktet leieavtalen ble inngått og forventninger til framtiden, herunder makroøkonomiske forhold, lokale markedsforhold, etterspørsel og tilbudet fra andre utleiere.⁴²

Går leieprisen under en bestemt grense, vil utleiere slutte å leie ut. Denne grensen kalles ofte *reservasjonsleien* og er individuell for hver utleier. Næringsdrivende utleiere, og nok mange private småskalautleiere, vil som regel ha et mer eller mindre uttalt avkastningskrav når de kjøper en bolig for utleie, i tillegg til et påslag for risiko, som beskrevet i punkt 7.3.2. Også virksomhetens egen effektivitet og drift spiller en rolle. Småskalautleiere kan ha et mer sammensatt motiv for å leie ut, og dermed en lavere reservasjonsleie. Rentekostnadene utgjør en viktig del av svært mange utleieres kostnader, og endringene i leieprisene vil derfor over tid også som regel reflektere renteutviklingen.⁴³

Hva leierne er villige til å betale, avhenger av inntekten deres og boligens størrelse, beliggenhet og kvalitet.⁴⁴ Leieprisene har over lengre tid utviklet seg omtrent i samme takt som lønnsøkningen.⁴⁵ Det kan tilsi at leiernes betalingsvilje eller betalingsmulighet er med på å begrense hvor mye leieprisene kan øke.

7.4.2 Relasjoner og andre systematiske variasjoner

Fordi et leieforhold er en langsiktig relasjon, og fordi leieboliger ofte har høyere slitasje enn eide boliger, spiller imidlertid flere mekanismer en

rolle for leieprisen i det enkelte leieforhold.⁴⁶ Utleiere har et økonomisk og sosialt motiv til å velge ut leierne de tror vil behandle boligen godt. Da kan det også være aktuelt å tilby leieren en litt lavere leiepris. Det ser også ut til at den personlige relasjonen mellom utleier og leier påvirker leieprisen i deler av markedet. Hvis utleier og leier er venner eller i familie, har en undersøkelse funnet en reduksjon i leieprisen på omtrent 15 prosent sammenliknet med større utleievirksomheter. Tidsbestemte leieavtaler er derimot forbundet med høyere leiepris. Det er også boliger som leies ut av næringsdrivende utleiere. Norge har ingen prisregulert sektor, men det ser likevel ut til at kommuner og studentsamskipnader setter noe lavere husleie enn resten av markedet, omtrent ti prosent.⁴⁷ Totalt svarte om lag 15 prosent av leierne i Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse i 2023 at de betalte leie under markedsnivå.⁴⁸

Det relasjonelle perspektivet på leiepriser er først og fremst nyttig for å forstå prisdifferensieringen mellom leiere, men i mindre grad når det gjelder å forstå bevegelsene i leiemarkedet, og hvordan endringer i rammebetingelsene påvirker prisnivået i leiemarkedet.

Utleiere kan også velge å akseptere en relativt sett lavere leie i en periode for å beholde opsjonen til å selge på et senere tidspunkt. En forutsetning er likevel at utleierne får dekket kostnadene sine.

7.5 Hva skjer når myndighetene regulerer?

Restriksjoner som virker begrensende for utleierens gevinst, kan påvirke tilbudet negativt dersom ikke leieprisene øker tilsvarende, for eksempel på grunn av begrensninger i leiernes betalingsmulighet. Slike restriksjoner kan være leieprisregulering eller regler som øker kostnadene for utleiere.⁴⁹

7.5.1 Hvorfor regulere leiemarkedet?

Leieprisregulering kan, noe upresist, defineres som en offentlig inngripen i prisdannelsen i leiemarkedet gjennom regulering. Formålet, og resultatet, er typisk at markedsprisen blir lavere enn den ville blitt uten regulering, se 7.5.3. Når regule-

⁴² Emblem (2024), s. 6

⁴³ Oust mfl. (2023), s. 18–19

⁴⁴ Røed Larsen og Sommervoll (2011), s. 3

⁴⁵ Oust mfl. (2023), s. 19

⁴⁶ Røed Larsen og Sommervoll (2011); Benedictow mfl. (2022); Gulbrandsen og Nordvik (2007)

⁴⁷ Benedictow mfl. (2022), s. 4–5

⁴⁸ Statistisk sentralbyrå (2023), levekårsundersøkelsen, boforhold, tabell 14064

⁴⁹ Bø (2023), s. 5

ringen bidrar til lavere pris, i hvert fall på kort sikt, påvirkes fordelingen av det knappe godet som leieboliger er. Lavere pris gir husstander mulighet til å øke boligkonsumet sitt i større grad enn hva de ellers ville klart. Dette kan for eksempel være kjærkomment for husstander med lav inntekt og dårlig økonomi, som på denne måten kan få mulighet til å oppnå adekvate boforhold og en levelig boutgiftsbelastning. Denne fordelingsvirkningen av leieprisregulering kan i noen tilfeller være den primære politiske motivasjonen for å gripe inn i markedet.

Annengenerasjons leieregulering⁵⁰, som det norske leieprisvernet regnes som en del av, har ikke som formål å løse sosiale utfordringer, men å redusere ulike former for markedssvikt i leiemarkedet og fremme effektivitet. Siden markedssvikt i leiemarkedet kan ta ulike former, har det også oppstått flere nye former for husleieregulering eller leieprisvern.⁵¹ Et eksempel er leieprisvern som åpner for at utleiery generelt kan ta markedisleie, men som begrenser utleierens adgang til å sette husleien over dette nivået. Flere økonomer legger vekt på betydningen av at leieren er den avhengige parten i leieforholdet, og at utleiery er i en sterkere posisjon når husleien skal forhandles.⁵² Betydelige flytte- og transaksjonskostnader kan oppstå ved bytte av bolig.⁵³ En slik asymmetri kan utnyttes av utleiery, og kan for eksempel motvirkes ved at det gis forbud mot å ta en høyere leie enn markedisleie ved fornyelse av en leiekontrakt, eller at det finnes et tak på hvor mye leien kan økes hvert år i løpende leieforhold. Det siste kjenner netegner det norske leieprisvernet. Utleiery i en monopolliknende situasjon kan også ta husleie som ligger over markedsnivå. Årsaken kan være at leieren har behov for å fortsette å bo i akkurat den boligen, i akkurat det nabolaget.

Dersom det ikke finnes en underliggende svikt i markedet, regnes imidlertid direkte økonomiske overføringer til utsatte husholdninger som et mer effektivt virkemiddel.⁵⁴ Det innebærer at fordelingsutfordringer og levekårsproblemer som regel bør løses på et mest mulig generelt nivå,⁵⁵ det vil si gjennom skatte- og trygdepolitikken.

Hvis myndighetene derimot forsøker å løse fordelingsproblemer direkte gjennom markedregulering, for eksempel i form av maksimalpris,

kan dette få uheldige tilleggseffekter i form av svekkede insentiver til nybygging, kødannelse og økt selektivitet blant utleiery, og omgøelser i form av svarte kontrakter,⁵⁶ se også 7.5.3 for nærmere beskrivelse av markedsvirkninger. I tillegg vil fordelingsgevinstene ofte være nokså tilfeldige og lite målrettede. Husleieregulering tilgodeser alle beboere i de regulerte boligene, ikke bare husstander med lave inntekter.

7.5.2 Fordelingen av kostnader og fordeler ved reguleringer

Dersom lovgiver pålegger flere krav i kontraktene, vil normalt utleiery prøve å dele hele eller noe av kostnadsøkningen med leierne. Hvem som til slutt bærer kostnaden eller får fordeler av reguleringer, trenger altså ikke å henge sammen med hvem som betaler kostnaden direkte. Det er den av partene som i minst grad kan tilpasse seg, som vil bære den største delen av kostnadene. Tilpasningsgraden måles gjerne i form av tilbuds- og etterspørselastisiteter. Er etterspørselen uelastisk, betyr det at leiere vil bære hele kostnaden ved en eventuell regulering. En helt elastisk etterspørsel tilsier at utleiery vil måtte bære hele kostnaden. Se 7.2.4 og 7.3.3 for nærmere omtale.

For utleiery vil tilpasning kunne innebære å redusere vedlikeholdskostnadene, selge boligen eller å ta den i bruk selv. Hvis det er enkelt å finne en annen leiebolig, alene eller sammen med andre, flyttekostnadene er lave, eller mulighetene for å kjøpe bolig selv er gode, stiller leier også i en bedre forhandlingsposisjon overfor utleiery.

Også fordeler av reguleringer vil fordeles etter samme prinsipp. For eksempel kan redusert skatt på utleieryboliger gi lavere husleie for leieren, og motsatt.

7.5.3 Nærmere om mulige virkninger av prisregulering

Leieprisregulering har i likhet med de fleste offentlige reguleringer både ønskede effekter og sideeffekter.⁵⁷ Litteraturen trekker fram tre hovedkategorier av effekter av leieprisregulering: Priseffekter, effekter for utleiery og tilbudet, og etterspørsels- og fordelingseffekter.⁵⁸ Effekten av regulering avhenger både av graden og typen av regulering. Oftest undersøker studier regulerings-

⁵⁰ Arnott (1995)

⁵¹ Lind (2001)

⁵² Kholodilin (2024); Nordvik (2001)

⁵³ Nordvik (2001)

⁵⁴ Emblem (2024)

⁵⁵ Tobin (1970) s. 264

⁵⁶ Medby mfl. (2009)

⁵⁷ Kholodilin (2024), s. 1

⁵⁸ Se blant annet Arnott (1995) og Kholodilin (2024)

tilfeller hvor også inngangsleien er helt eller delvis regulert.

De fleste studier finner at leieprisregulering fører til lavere husleie i de leieforholdene som er omfattet av regulering.⁵⁹ Lavere leiepris er selve målet med reguleringen – en ønsket effekt man kan forvente. Leiere i boliger som derimot ikke er omfattet av reguleringen, for eksempel nybygg eller deler av privatmarkedet, ser ut til å risikere høyere priser eller lavere boligkvalitet.⁶⁰ Når husleien kun reguleres underveis i løpende leieforhold, vil hovedeffekten være en forsikring mot svingninger i husleie som leierne også betaler en slags forsikringspremie for.⁶¹ Utleiere som blir underlagt regulering av leiepris underveis i leieforholdet, vil presumtvt forsøke å prise inn forskjellen mellom utviklingen i markedsleie og det prisreguleringen tillater, når leieavtalen inngås. I praksis betyr det at man kan forvente at markedsorienterte utleiere setter husleien noe høyere i starten av leieforholdet.⁶² En annen effekt er at utleiere blir mer selektive, for eksempel ved at de forsøker å finne leiere med kort tidshorison.⁶³

Et flertall av studiene som har undersøkt effekten på boligbygging, finner at prisregulering har en negativ påvirkning på nybygging.⁶⁴ Kostnadsbesparelser kan også bidra til dårligere vedlikehold, noe som over tid vil forringe kvaliteten på leieboligmassen.⁶⁵ De fleste studiene finner en negativ effekt på leieboligers kvalitet av prisregulering, selv om noen eldre studier finner at moderat prisregulering ikke påvirker kvaliteten på boligene.⁶⁶

Leieprisregulering ser ut til å føre til at leiere flytter sjeldnere,⁶⁷ noe som trekkes fram som positivt for leieres botrygghet, men negativt for

mobiliteten og arbeidsmarkedet. Påvirkningen på utnyttelsen av boligmassen er ikke entydig. Leieprisregulering kan føre til lavere tomgangsleie fordi leiere blir boende lengre, noe som gjør at leieboligmassen blir bedre utnyttet.⁶⁸ På den andre side kan det føre til at boligmassen utnyttes dårligere ved at leiere blir boende i for store boliger.⁶⁹ Påvirkningen på bostedsløshet kan gå i to retninger. På den ene siden kan lavere husleie redusere risikoen for at lavinntektshusholdninger misligholder leieforholdet. I den grad prisreguleringen gjør at utleierne reduserer tilbudet, vil det imidlertid bli vanskeligere å finne en leiebolig, noe som kan føre til flere bostedsløse.⁷⁰ Siden leiere ofte har lav inntekt, kan leieprisregulering bidra til en jevnere inntektsfordeling og mindre segregering, ved at leiere med lav inntekt får råd til å bli boende i områder med høye boligpriser.⁷¹ Kholodilin og Kohl (2023) fant også at perioder med streng leieprisregulering har ført til mindre inntektsulikhet, men fant ikke holdepunkter for at mild leieprisregulering har påvirket ulikhet. Andre mulige effekter er økt diskriminering og penger under bordet.⁷²

7.5.4 Virkningen av oppsigelsesvern og minste avtaletid

Prisregulering har som regel liten virkning uten samtidige reguleringer av kontraktslengde eller adgangen til oppsigelse fra utleiers side. Slike former for regulering kan ses som en del av prisreguleringen, men har også en selvstendig betydning i form av innskrenkning av utleiers råderett over boligen.⁷³

⁵⁹ Kholodilin (2024), s. 5

⁶⁰ Kholodilin (2024), s. 5

⁶¹ Ball (2012), sitert i Emblem (2024), s. 22

⁶² Emblem (2024), s. 22

⁶³ Basu og Emerson (2000)

⁶⁴ Kholodilin (2024), s. 6

⁶⁵ Kholodilin (2024)

⁶⁶ Kholodilin (2024), s. 6

⁶⁷ Kholodilin (2024), s. 5

⁶⁸ Kholodilin (2024), s. 3

⁶⁹ Kholodilin (2024), s. 3; Glaeser og Luttmer (2003)

⁷⁰ Kholodilin (2024), s. 4

⁷¹ Kholodilin (2024), s. 4; Kholodilin og Kohl (2023)

⁷² Kholodilin (2024), s. 2

⁷³ Bø (2023)

Kapittel 8

Det norske leiemarkedet i en europeisk kontekst

8.1 Leiemarkedets størrelse og innretning

Hvor vanlig det er å leie, varierer stort blant europeiske land. I gjennomsnitt leier om lag 30 prosent av befolkningen i EU-landene bolig, se figur 8.1. I Norge leier til sammenlikning om lag 20 prosent av befolkningen.

Det er liten sammenheng mellom et lands velstandsnivå og størrelsen på leiemarkedet, slik man kanskje kunne forvente basert på norske forhold. Leiesektorens størrelse og innhold i ulike europeiske land bygger derimot på en kombinasjon av skattepolitikk, tradisjoner og politiske valg.¹ Norge regnes som et spesielt eiervennlig land i europeisk sammenheng, både gjennom

bruk av økonomiske og juridiske virkemidler og når det gjelder eiervennlige politiske målformuleringer.²

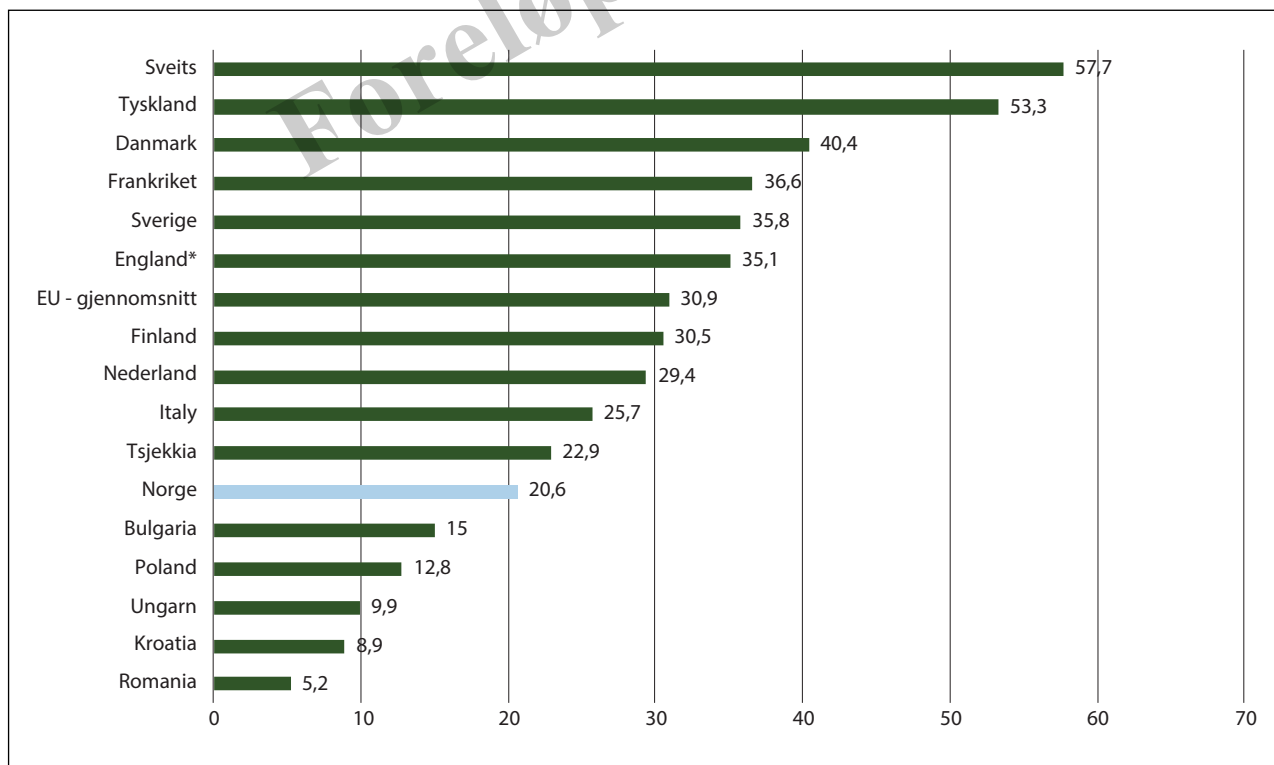
8.2 Nærmere om leiemarkedet i noen utvalgte land

Sverige har et vesentlig større leiemarked enn Norge. I Sverige leier 35,8 prosent av husholdningene. Sverige kan karakteriseres som et middels eiervennlig land.³ Sverige har også en langt større

¹ Rubaszek og Rubio (2020)

² Aarland og Sørvoll (2021)

³ Aarland og Sørvoll (2021), s. 107



Figur 8.1 Andel husholdninger som leier bolig i noen EU-land og England 2022 (prosent)

Kilde: EU-landene: Eurostat (2022 a)

Kilde England: Department for Levelling Up, Housing & Communities (2021), s. 25

kommunal utleiesektor enn Norge. De kommunale boligene er organisert gjennom Allmännyttan og utgjorde om lag 17 prosent av boligene i Sverige i 2018.⁴ Boligene ble etablert i form av kommunale boligselskaper på 1940- og 1950-tallet som et ledd i den sosiale boligforsyningen. Boligene tildeles med tidsubestemte leieavtaler og er potensielt sett et hjem for livet. Husleien fastsettes gjennom forhandlinger mellom leieboerforeningen, kommunale og private boligselskaper. Allmännyttan er i prinsippet åpen for alle etter et køsystem.⁵ Likevel viser flere studier at de kommunale leierne har lavere inntekt enn boligeiere. Kommunen leier også boliger fra private og kommunale selskaper og framleier dem videre til vanskeligstilte ved hjelp av såkalte sosiale kontrakter.⁶

Danmark har Nordens største leiemarked. Der utgjør leiemarkedet drøyt 40 prosent av alle boliger. Allmenne utleieboliger utgjør om lag halvparten av leiemarkedet. Disse boligene eies og drives av 561 ideelle boligorganisasjoner. I prinsippet er boligene innrettet mot hele befolkningen, men kommunene har rett til å tildele inntil 25 prosent av boligene til vanskeligstilte husholdninger.⁷ Husleieavtalene er som hovedregel tidsubestemte, og leiere har et sterkt rettsvern. Boligene er selvfinansierte, og overskuddet investeres i prinsippet i drift, vedlikehold og ombygging. I 2015 ble det gjort endringer i planloven som gir kommunene mulighet til å stille krav om at opptil 25 prosent av boligmassen i et nytt lokalplanområde skal forbeholdes allmenne boliger.⁸

I *Finland* utgjør leiemarkedet 30,5 prosent av den totale boligmassen, noe som er omtrent på gjennomsnittet i EU. En betydelig del av leieboligene er finansiert med gunstige lån (rentestøtte) gjennom det statlige boligfinansierings- og utviklingssenteret ARA. Til sammen utgjør disse leieboligene om lag 13 prosent av alle boliger i landet. ARA-boliger tildeles de husholdninger som har størst behov for en leiebolig, men dette hensynet balanseres opp mot en sosialt sett blandet beboersammensetting. Det er et tak for hvor høy formue husholdningen kan ha, men ingen inntektsgrense. Boligene drives etter et non-profit prinsipp, og husleiene skal beregnes etter selvkost. Det er beregnet at markedsleiene ellers ligger om lag 30 prosent høyere enn for ARA-boli-

ger. I det mer markedsstyrte leiemarkedet utgjør private småskalautleiere (7 prosent) en litt mindre andel enn utleievirksomheter (11 prosent).⁹

Island har i nordisk sammenheng et ganske begrenset leiemarked på 26,4 prosent og er i så måte et eierland som Norge.

I *Tyskland* leier 53 prosent av husholdningene boligen sin, noe som er høyt i europeisk sammenheng. Tysk boligpolitikk har ikke hatt noen stortilt politisk villet overgang fra leie til eie.¹⁰ Landet regnes som relativt leievennlig, og kostnadene ved salg av bolig er så høye som 5 til 15 prosent av kjøpesummen. Det er heller ikke fradragsrett for gjeldsrenter. Den sosiale utleiesektoren er liten, og utgjør 3,3 prosent av landets boligmasse. Av disse boligene eies 60 prosent av private selskaper. Resten eies av kooperative og offentlige organisasjoner. Disse aktørene mottar offentlige lånesubsidier med en betingelse om at de leier ut til bestemte sosiale vilkår. Blant annet er det et vilkår om begrensninger i husleienivået. Betingelsene opphører når lånet er tilbakebetalt.¹¹

Englands leiemarked utgjør drøye 35 prosent av alle landets boliger. England regnes som midtels eiervennlig i Europa.¹² Leiere av sosiale boliger har rett til å kjøpe sine boliger, men England har ikke fradragsrett for gjeldsrenter. Bostøtte gis til dem som leier bolig, men ikke til boligeiere. Leiemarkedet består av en sosial sektor, som utgjør om lag 17 prosent av alle landets boliger (tall fra 2016), og en privat leiesektor på 18 prosent (tall fra 2011).¹³ Boligforeningene (*housing associations*) utgjør den største delen av den sosiale boligsektoren, med om lag 60 prosent av boligene (tall fra 2016). Kommunenes andel har over tid sunket som et resultat av kommunale leieres rett til å kjøpe boligen sin, og dette har vært uttrykk for et politisk mål om en privatisering av boligsektoren.¹⁴ De kommunale utleieboligene i England tildeles etter en relativt streng behovsprøving, siden det er få boliger å tildele. Dette henger sammen med at det store flertall i disse boligene har livsvarige leiekontrakter.¹⁵ Nasjonale regler om husleiefastsettelse sikrer at boligene leies ut under markedspris. I 2006/2007 ble husleien i den sosiale utleiesektoren beregnet til 60 prosent av markedsnivå. I den private leiesekto-

⁴ Gustafsson (2019) i Aarland og Sørvoll (2022), s. 97

⁵ Medby mfl. (2012), s. 26–28

⁶ Aarland og Sørvoll (2021), s. 99

⁷ Aarland og Sørvoll (2021), s. 112

⁸ Aarland og Sørvoll (2021), s. 115–116, 120

⁹ Runfeldt og Bengtsson (2021), s. 5–14

¹⁰ Aarland og Sørvoll (2021), s. 147

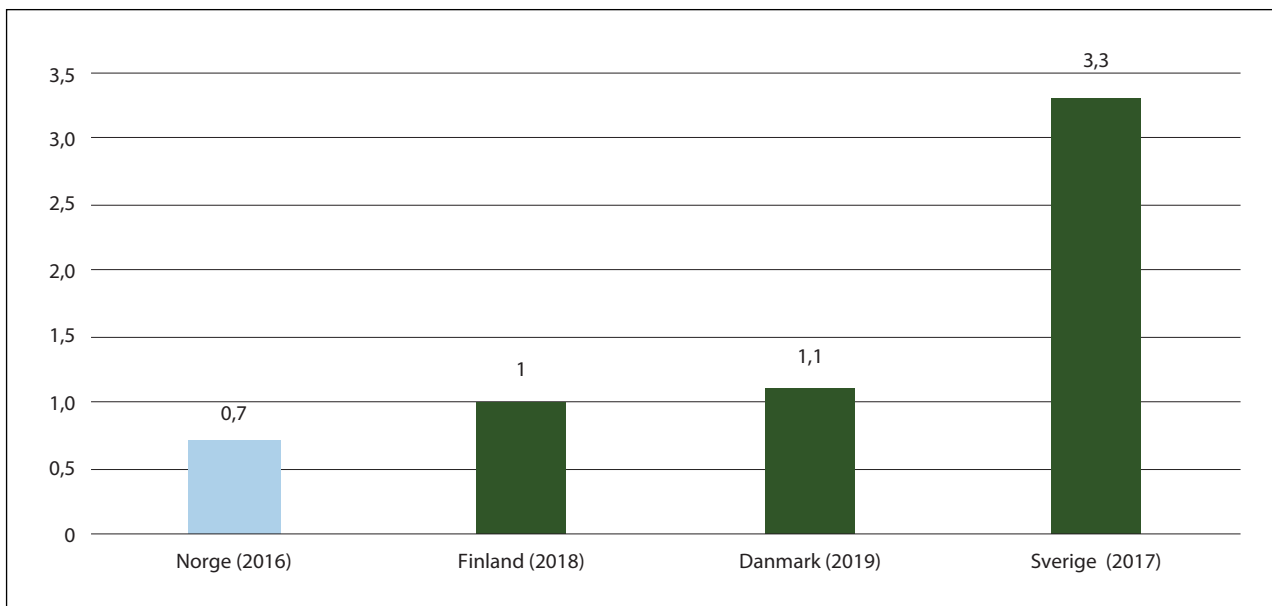
¹¹ Aarland og Sørvoll (2021), s. 138–149

¹² Aarland og Sørvoll (2021), s. 165, 170

¹³ Aarland og Sørvoll (2021), s. 165

¹⁴ Aarland og Sørvoll (2021), s. 162

¹⁵ Aarland og Sørvoll (2021), s. 166–167



Figur 8.2 Bostedsløse i landene i Norden, unntatt Island (antall personer pr. 1 000 innbyggere) – 2020 eller seneste tilgjengelige

Kilde: OECD (2022). HC3.1. Homeless population.

ren viser tall fra 2021 at 51 prosent av boligene leies ut av en utleier som har inntil fire boliger, mens 48 prosent av leieboligene eies av utleiere som har fem eller flere utleieboliger.¹⁶

8.3 Bostedsløshet

De fire nordiske landene Norge, Sverige, Danmark og Finland har alle kartlagt bostedsløse over lang tid, og bygger tellingene på samme metode.¹⁷ Til tross for visse nasjonale forskjeller i definisjoner og metodevalg, er kartleggingene likevel såpass like at det går an å sammenlikne resultatene.¹⁸ Figur 8.2 viser bostedsløshet i de nordiske landene, med unntak av Island. Alle de nordiske landene har relativt få bostedsløse sammenliknet med andre land i Europa og ellers i verden. Norge har lavest andel bostedsløse, Finland og Danmark ligger relativt likt, mens det i Sverige er en større andel av befolkningen som står uten bolig. En lav andel bostedsløshet kan både si noe om et lands boligpolitikk, men også om hvordan velferdspolitikken fungerer i helhet, blant annet med hensyn til inntektssikring.

¹⁶ Department for Levelling Up, Housing & Communities (2021), figur og tabellvedlegg til kapittel 2

¹⁷ Dyb og Zeiner (2021), s. 18–19

¹⁸ Benjaminsen mfl. (2020), s. 159

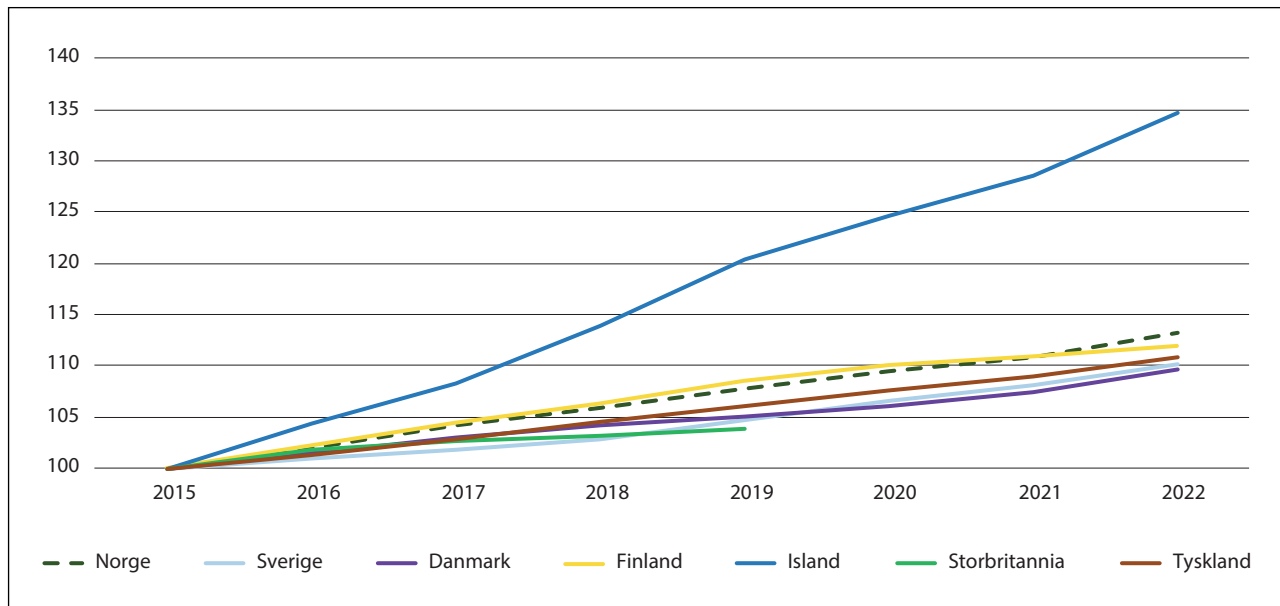
8.4 Leiepriser

Utviklingen i husleiene spiller en rolle for dem som leier bolig, men kan også være et tegn på ubalanse i markedet dersom veksten er spesielt høy eller lav. Figur 8.3 viser utviklingen i husleiene i de nordiske landene, Storbritannia og Tyskland. Utviklingen tar utgangspunkt i en indeks med basis i 2015 som viser hvordan husleien i det enkelte land har utviklet seg i forhold til utgangspunktet. Island har hatt en spesielt sterk økning i husleier med om lag 35 prosent. I de øvrige landene har økningen ligget mellom om lag 10 til 13 prosent, der Norge er landet som har hatt størst økning.

8.5 Boutgiftsbelastning

Hvor tyngende husleien er for leiere, avhenger både av husleienivået og husholdningenes inntekter. Husholdningenes boutgiftsbelastning angir hvor stor andel boutgiftene utgjør av husholdningenes inntekt. I nasjonal og internasjonal sammenheng er det vanlig å regne boutgiftsbelastningen som høy når boutgiftene ligger et sted mellom 25 og 40 prosent av inntekten.¹⁹ Statistisk sentralbyrå regner boutgiftsbelastningen som høy når boutgiftene er mer enn 25 prosent av husholdningens disponible inntekt etter skatt.²⁰

¹⁹ Normann (2017b), s. 37



Figur 8.3 Indeksert husleieutvikling for landene i Norden, og i tillegg Storbritannia og Tyskland for perioden 2015–2022 (2015=100)

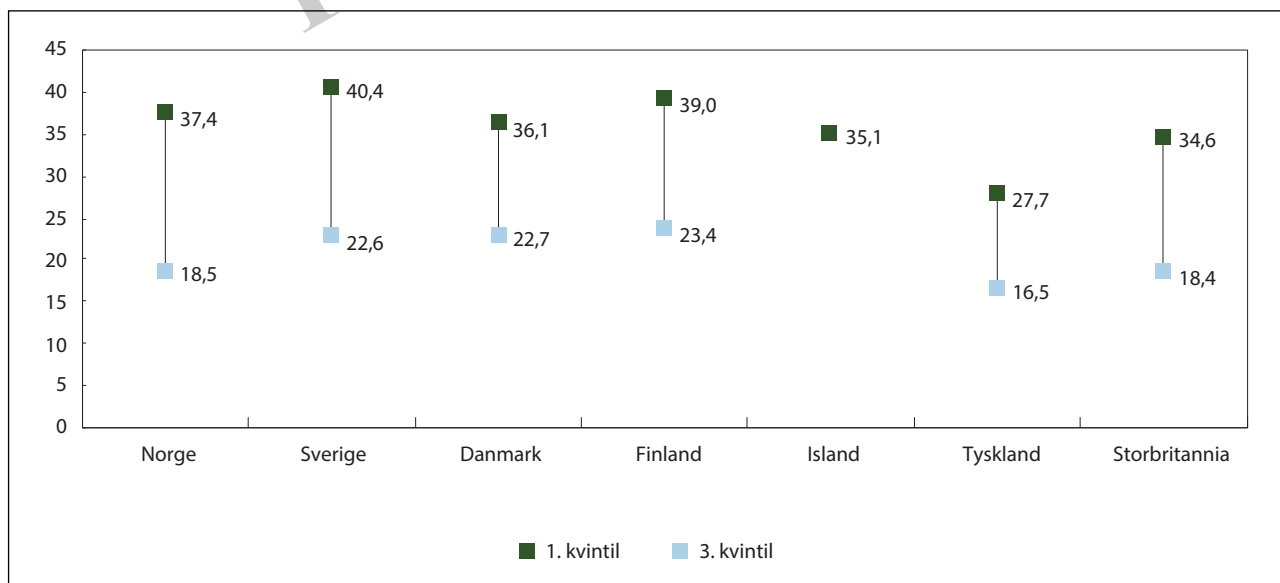
Indeksen er oppgitt i nominelle tall. Tallserien for Storbritannia opphører etter 2019.
Kilde: Eurostat (2022b)

Figur 8.4 viser boutgiftsbelastningen blant leiere i de nordiske land, Tyskland og Storbritannia. I figuren er det gjort en framstilling av leierne i nederste og midterste inntektskvintil.²¹ Et kvintil representerer 20 prosent av befolkningen. Gene-

relt har lavinntektsusholdninger en høyere boutgiftsbelastning enn dem som tjener mer. Det framkommer også i figur 8.4. Det er noe variasjon mel-

²⁰ Statistisk sentralbyrå, levekårsundersøkelsen (2023), levekårsundersøkelsen definisjoner

²¹ Husholdningene er inndelt i fem like store deler basert på inntekt etter skatt per forbruksenhet. Personer i første inntektskvintil tilhører en husholdning i de 20 prosent av husholdningene med lavest inntekt, andre kvintil tilhører nest laveste 20 prosent av inntektsfordelingen, og så videre.



Figur 8.4 Boutgiftsbelastning blant leiere i første og tredje inntektskvintil i Norden, Storbritannia og Tyskland. 2020 eller sist tilgjengelige (prosent)

For Island mangler det data for gruppen i første kvintil.
Kilde: OECD (2020), tabell HC1.2.2

lom landene, men hovedtrekkene er like. De husholdningene med middels høy inntekt (tredje inntektskvartil) som leier, ligger i gjennomsnitt under terskelen for høy boutgiftsbelastning. I alle land har husholdningene med lavest inntekt (første kvartil) en boutgiftsbelastning som er høyere enn

25 prosent. I Norge, Sverige og Finland er det størst forskjell mellom boutgiftsbelastningen blant middelinntektshusholdningene og lavinntektshusholdningen. Dette kan både henge sammen med stor spredning i inntekter og stor spredning i boforhold innad i landene.

Foreløpig utgave

Kapittel 9

Juridisk kontekst

9.1 Eiendomsretten og kontraktsrettslige prinsipper

Eierens rett til å overlate bruken av boligen til en leier springer ut av *den alminnelige eiendomsretten*. Eiendomsretten er et sentralt juridisk begrep, som kjennetegnes av rettslig og faktisk rådighet over et bestemt gode. I grove trekk innebærer eiendomsretten både en rett til faktisk bruk og til å nekte andre slik faktisk bruk, samt juridisk rådighet til å selge, pantsette, leie ut, og å nekte andre å disponere juridisk over det aktuelle godet.¹ Gjennom eiendomsretten har utleieren altså rett til å inngå leieavtale og dermed overlate bruken av boligen til en annen.

Husleieloven tilhører *kontraktsrettens område*. Kontraktsretten omfatter reglene om gjensidig betingede yteplikter av formuerettslig karakter – typisk rettsforhold som gjelder utveksling av varer og tjenester mot vederlag. Eksempler er reglene om kjøp, leie, tilvirkning og utføring av arbeid på fast eiendom eller løsøreting.² Kontraktsretten bygger på noen felles grunnleggende prinsipper som er ment å sikre rettferdige og balanserte avtaleforhold. Blant de mest sentrale finner vi prinsippene om avtalefrihet, at avtaler skal holdes, gjensidighet og lojalitetsplikt. De sammenfallende bakenforliggende hensynene gjør at reglene om ulike kontrakttypers innhold og rettsvirkninger har mange likhetstrekk, med liknende regler for blant annet oppfyllelse og virkningen av kontraktsbrudd.³

Avtalefrihet er et grunnleggende prinsipp i kontraktsretten. Prinsippet innebærer at partene står fritt til å inngå avtaler med hvem de vil, i hvilken form de vil og på hvilke vilkår de ønsker.⁴ Slik sikres fleksibilitet og tilpasning til partenes behov. Avtalefriheten gjelder imidlertid ikke ubegrenset. I tillegg til generalklausuler som forbyr uredelige

eller urimelige avtaler jf. avtaleloven §§ 33 og 36 generelt, har lovgiver på flere rettsområder lagt begrensninger på hva som lovlig kan avtales gjennom ufravikelig lovgivning. Formålet med slik ufravikelig lovgivning er å redusere muligheten for at den «sterke part» bruker posisjonen sin til å oppnå fordeler på bekostning av den andre. Når to parter ikke er jevnbyrdige, kan det blant annet skyldes markedsrett, skjevfordelt informasjon eller at en part har særlig kunnskap om kontrakts-gjenstanden. I husleieloven blir avtalefriheten innskrenket med en rekke ufravelige bestemmelser. I hovedsak er begrensningene innrettet for å beskytte leiers rettigheter. For leie av bolig kan ikke lovens regler fravikes til ugunst for leieren, jf. § 1-2. Dette sikrer en balanse mellom fleksibilitet og beskyttelse av svake parten.

Gjensidighetsprinsippet er et grunnleggende prinsipp som sjelden blir uttrykt i avtaler, men som er underforstått.⁵ Prinsippet innebærer at yteplikten for en kontraktspart er betinget av at den andre parten også yter. I husleieavtaler innebærer dette for eksempel at leierens bruksrett til husrommet er betinget av at vedkommende yter vederlag, jf. husleieloven § 3-1, og etterlever vedlikeholdsplikter og andre plikter som følger av lov eller avtale.

Reglene om kontraktsbrudd er også utformet med utgangspunkt i avhengigheten mellom partenes ytelser. Dette gjelder tilbakeholdsrett ved manglende oppfyllelse fra den annen part, rett til å endre sin yteplikt, for eksempel gjennom prisavslag, eller bortfall av yteplikt, ved heving.⁶ Gjensidigheten gjelder også tidspunktet for utveksling av ytelsene. Som regel har partene krav på at egen ytelse og vederlaget blir utvekslet samtidig.

Prinsippet om at avtaler skal holdes, innebærer at partene binder seg til å unnlate å gjøre noe eller til å oppfylle sine forpliktelser i henhold til avtalen. Dette skaper forutberegnelighet og tillit i avtaleforholdet. Forutberegnelighetshensynet kan både

¹ Falkanger (2023), s. 37–38

² Lilleholt (2019), s. 224

³ Woxholth (2024), s. 45–47

⁴ Woxholth (2024), s. 31–32

⁵ Giertsen (2019), s. 6

⁶ Giertsen (2019), s. 6

få betydning ved fastlegging av bakgrunnsretten og ved tolkning av avtaler. Forutberegnelighets-hensynet må ofte avvies mot behovet for fleksibilitet. Læren om bristende forutsetninger og avtale-loven § 36 er utslag av at det av og til kan være behov for endring av partenes plikter i avtaletiden. Flexibilitetshensyn blir ofte mer aktuelle og kan få større vekt i langvarige avtaleforhold.

Prinsippet om avtalerettens bindende virkning og forutberegnelighetshensynet kommer til uttrykk i husleieavtaler ved at både utleier og leier er forpliktet til å oppfylle sine forpliktelser i henhold til leiekontrakten, som for eksempel betaling av leie og vedlikehold av boligen. Samtidig kan det oppstå behov for fleksibilitet, ved for eksempel skader på husrommet, eller behov for omfattende rehabilitering underveis i leietiden. I slike tilfeller kan det bli behov for å revidere avtalen gjennom for eksempel leieavslag, jf. husleieloven § 5-7.

Selv om egeninteressen normalt er førende for om en part vil inngå en avtale, er det grenser for hvor langt en part kan prioritere denne egeninteressen på bekostning av den andre parten. *Lojalitetsprinsippet* forplikter partene til å opptre lojalt og ta hensyn til hverandres interesser både ved inngåelsen og gjennomføringen av avtalen. Dette innebærer blant annet en plikt til å gi nødvendige opplysninger, særlig om svakheter ved egen ytelse.⁷ Lojalitetsplikten innebærer også en plikt til å varsle dersom kontraktsforholdet utvikler seg annerledes enn forutsatt, eller man blir forhindret i å oppfylle avtalen. I rettspraksis ser det ut til at kravet til lojalitet i kontraktsforhold har blitt skjerpet de siste årene.⁸ Lojalitetsprinsippet reflekteres i husleielovens bestemmelser om partenes plikt til å gi hverandre nødvendig informasjon, som for eksempel utleiers plikt til å opplyse om feil og mangler ved boligen ved avtaleinngåelsen. Dette bidrar til å sikre at husleieavtalen er basert på et informert grunnlag.

9.2 Internasjonale menneskerettslige forpliktelser

Staten er folkerettslig forpliktet til å følge internasjonale menneskerettslige konvensjoner som er ratifisert. Det er nedfelt i Grunnloven § 92 at staten skal «respektere og sikre menneskerettighetene slik de er nedfelt i denne grunnlov og i for Norge bindende traktater om menneskerettighe-

ter». Lover og regler må derfor utformes i samsvar med ratifiserte konvensjoner. Menneskerettsloven inkorporerer flere internasjonale konvensjoner, inkludert den europeiske menneskerettighetskonvensjon (EMK), FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (ØSK), FNs konvensjon om sivile og politiske rettigheter (SP) og FNs barnekonvensjon (BK). Selv om en konvensjon ikke er inkorporert i norsk rett, må likevel lover og regler utformes i samsvar med konvensjoner som er ratifisert. Videre følger det av det alminnelige presumsjonsprinsippet at norsk rett så langt som mulig skal tolkes i samsvar med Norges internasjonale rettslige forpliktelser. Det innebærer at ved eventuell motstrid mellom norsk lov og en internasjonal rettslig forpliktelse skal norsk lov normalt tolkes slik at den tar hensyn til den internasjonale rettslige forpliktelsen. I det følgende gis det en kort oversikt over noen internasjonale menneskerettigheter som er relevante for husleieforhold.

9.2.1 FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter

FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (ØSK) har størst betydning for Norges internasjonale menneskerettslige forpliktelser på boligfeltet. ØSK artikkel 11 nr. 1 slår fast at alle har rett til en «tilfredsstillende levestandard for seg selv og sin familie», herunder «bolig, samt til stadig bedring av sine leveforhold». Bestemmelsen krever at konvensjonspartene, det vil si statene, skal treffe nødvendige tiltak for å sikre virkeliggjørelsen av denne retten. FNs komité for økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (ØSK-komiteén) har uttalt at retten til tilfredsstillende bolig etter artikkel 11 ikke skal tolkes snevert, men at den skal anses som «the right to live somewhere in security, peace and dignity».⁹ ØSK-komiteén trekker også fram at retten til tilfredsstillende bolig blant annet inkluderer aspekter som rettslig beskyttelse mot tvangsfravikelse, adgang til fasiliteter ved boligen som er essensielle for helse og trygghet, beskyttelse mot urimeelige leiepriser eller leieprisøkninger og tilgjengelighet for blant annet eldre og personer med funksjonsnedsettelse.¹⁰

⁷ Giertsen (2019), s. 8

⁸ Hagstrøm (2021), s. 84

⁹ General comment No. 4: The right to adequate housing (art. 11 (1) of the Covenant) punkt 7, vedtatt på komitéens sjette sesjon (1991)

¹⁰ General comment No. 4: The right to adequate housing (art. 11 (1) of the Covenant) punkt 8, vedtatt på komitéens sjette sesjon (1991)

9.2.2 Den europeiske menneskerettskonvensjon

Retten til respekt for privatliv og familieliv

Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) har ingen bestemmelser som handler direkte om bolig. Innbyggerne gis likevel et indirekte vern om bolig gjennom artikkel 8. Det følger av artikkel 8 nr. 1 at enhver har rett til respekt for sitt privatliv og familieliv, sitt hjem og korrespondanse.

Det følger av EMK artikkel 8 nr. 2 at det ikke skal skje noe inngrep av offentlig myndighet i utøvelsen av denne rettighet «unntatt når dette er i samsvar med loven og er nødvendig i et demokratisk samfunn av hensyn til den nasjonale sikkerhet, offentlige trygghet eller landets økonomiske velferd, for å forebygge uorden eller kriminalitet, for å beskytte helse eller moral, eller for å beskytte andres rettigheter og friheter». EMK artikkel 8 har en parallell i Grunnloven § 102 første ledd: «Enhver har rett til respekt for sitt privatliv og familieliv, sitt hjem og sin kommunikasjon. Husransakelse må ikke finne sted, unntatt i kriminelle tilfeller.» I likhet med EMK artikkel 8 handler ikke § 102 om bolig direkte. Kravet til respekt for den enkeltes «hjem» setter grenser for myndighetenes adgang til å foreta husransaker som ledd i etterforskning av straffesaker og husundersøkelser som ledd i forvaltningsmessig kontroll.¹¹ Det finnes også en sammenlignbar rettighet i FNs konvensjon om sivile og politiske rettigheter (SP) artikkel 17.

I menneskerettslig forstand har begrepet privatliv et vidt anvendelsesområde og omfatter både en persons fysiske og psykiske integritet.¹² I dette ligger blant annet den enkeltes identitet i videste forstand, menneskers personlige autonomi, friheten til personlig utvikling og livsutfoldelse, og mulighet til å etablere relasjoner med andre.¹³ Statens forpliktelse etter artikkel 8 er todelt. Staten må selv avstå fra å gripe inn i individets privatliv med mindre vilkårene for dette er oppfylt. Samtidig har staten en viss positiv forpliktelse til å hindre at private krenker hverandre, jf. EMK artikkel 1.¹⁴ Sistnevnte omtales som statens sikringsplikt. Sikringsplikten er imidlertid ikke absolutt. Staten forventes ikke å avverge enhver fare for krenkelser begått av private. Kravet til aktivitet fra staten beror blant annet på det aktuelle saksområdet,

krenkelsens art og hvorvidt det er rimelig å forvente at staten griper inn.¹⁵ Hvor sårbar vedkommende er, er også et relevant moment.¹⁶

Det kan stilles spørsmål ved om EMK artikkel 8 kan overtres i boligleieforhold. Ordlyden er vag, og det er begrenset med rettspraksis fra den europeiske menneskerettsdomstolen knyttet til artikkel 8 og boligleieforhold. Det er likevel lagt til grunn i Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) at artikkel 8 kan komme til anvendelse i boligleieforhold.¹⁷

I boligleieforhold kan aktuelle inngrep fra staten i retten til privatliv være begrensninger i retten til å oppta familiemedlemmer og til å nyte alkohol.¹⁸ I lys av statens sikringsplikt kan det være aktuelt å vurdere om husleielovens regler i tilstrekkelig grad sikrer privatlivets fred ved fare for krenkelser mellom partene i et husleieforhold, for eksempel om reglene om leierens bruksrett til boligen og i hvilken utstrekning utleieren har adgang til boligen, er tilstrekkelige.

Retten til privatliv er ikke absolutt og må avveies mot andres rettigheter. I denne sammenheng er det særlig aktuelt å veie leierens rett til privatliv opp mot utleierens eiendomsrett.

Vern om eiendom

Eierens rett til å overlate bruken av boligen til en leier springer ut av den alminnelige eiendomsretten eieren har til boligen, se nærmere omtale i punkt 9.1. Eiendomsretten er vernet etter artikkel 1 i EMKs første tilleggsprotokoll (P1-1). I P1-1 første ledd første punktum slås det fast at enhver i utgangspunktet har rett til å benytte sin eiendom i fred, slik hen selv ønsker. Det følger av første ledd annet punktum at ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper. Eiendomsretten er dermed ikke absolutt. Eieren kan på visse vilkår være nødt til å avstå eiendom. Annet ledd slår fast at første ledd ikke er til hinder for at statene kan håndheve lover som er nødvendige for å kontrollere at eiendom blir brukt i samsvar med allmenhetens interesse eller for å sikre betaling av skatter eller andre avgifter eller bøter.

Det er eierens økonomiske interesser som er vernet etter P1-1.¹⁹ Den europeiske menneske-

¹¹ Stub (2021), s. 1148

¹² Dokument 16 (2011–2012), s. 170

¹³ HR-2015-206-A, avsnitt 58

¹⁴ Stub (2021), s. 1144. Se også HR-2013-881-A, premiss 41

¹⁵ Stub (2020), s. 1144. Se også HR-2013-881-A, premiss 45–49

¹⁶ Söderman v. Sweden, avsnitt 81, hvor privatlivskrenkelsen gjaldt et barn

¹⁷ Ot.prp. nr. 74 (2007–2008), s. 10

¹⁸ Ot.prp. nr. 74 (2007–2008), s. 10

¹⁹ Jorem (2021), s. 83

rettsdomstolen (EMD) har derfor lagt vekt på hvilken økonomisk betydning inngrep i eiendomsretten har for eieren. Vernet etter P1-1 har blitt prøvd i husleieforhold i flere saker, blant annet *Mellacher and others v. Austria* og *Hutten-Czapska v. Poland*. Førstnevnte sak gjaldt østerriksk lovgivning om leiereduksjon som hadde som formål å redusere leieprisene til et sosialt mer akseptabelt nivå. EMD mente at staten hadde et legitimt formål med lovgivningen og at leiereduksjonene ikke var en uforholdsmessig byrde for utleierne, selv om reduksjonene var betydelige.²⁰ EMD kom til at det dermed ikke var brudd på P1-1. *Hutten-Czapska v. Poland* gjaldt polsk lovgivning som satte en øvre grense for hvor høy husleie huseierne kunne kreve. Lovgivningen innskrenket også huseiernes adgang til å heve gjeldende leieavtaler. I denne saken kom EMD til at P1-1 var overtrådt fordi begrensningene i den polske lovgivningen påla huseierne en urimelig byrde.²¹

Endringer i husleieloven som innebærer en innskrenking i eierens eiendomsrett over boligen, må derfor utformes slik at de ikke kommer i konflikt med P1-1.

9.2.3 FNs konvensjon om barnets rettigheter

Artikkel 3 nr. 1 i FNs konvensjon om barnets rettigheter (barnekonvensjonen) slår fast at barnets beste skal være et «grunnleggende hensyn» ved alle handlinger som berører barn, enten de foretas av offentlige eller private velferdsorganisasjoner, domstoler, administrative myndigheter eller lovgivende organer. Bestemmelsen har en parallell i Grunnloven § 104 annet ledd: «Ved handlinger og avgjørelser som berører barn, skal barnets beste være et grunnleggende hensyn.»

FNs barnekomité har utarbeidet en ikke-uttømmende liste over momenter som skal tas i betraktning ved vurderingen av hva som er barnets beste. Følgende momenter skal tas i betraktning: barnets synspunkter, barnets identitet, bevaring av familiemiljøet og opprettholdelse av relasjoner, omsorg, beskyttelse og sikkerhet for barnet, sårbarhetssituasjon, barnets rett til helse og barnets rett til utdanning.²²

Barnekonvensjonen artikkel 27 har en liknende bestemmelse som ØSK artikkel 11. Etter

artikkel 27 nr. 1 har barn rett til en levestandard som er tilstrekkelig for barnets fysiske, psykiske, åndelige, moralske og sosiale utvikling. Det er foreldrene som har det grunnleggende ansvaret for å sikre de levevilkår som er nødvendige for barnets utvikling, jf. artikkel 27 nr. 2. Det er likevel staten som skal treffe egnede tiltak for å hjelpe foreldre til å oppfylle denne rettigheten, jf. artikkel 27 nr. 3.

Endringer i husleieloven vil kunne berøre barn. Det er derfor relevant å ta hensyn til barnets beste ved utformingen av endringsforslag i husleieloven, og i vurderingene som ligger bak disse.

9.2.4 FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne

FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) skal sikre respekt for rettighetene til funksjonshemmede. Konvensjonen er ratifisert av Norge i 2013, men den er ikke inkorporert i norsk rett. Presumsjonsprinsippet medfører likevel at norsk lovgivning så langt som mulig skal tolkes i overensstemmelse med konvensjonen. En utredning om inkorporering av konvensjonen var på høring våren 2024.²³

Noen av de sentrale prinsippene i konvensjonen er ikke-diskriminering og tilgjengelighet. Artikkel 4. nr. 1 pålegger staten å sikre og fremme full virkeliggjøring av alle menneskerettigheter og grunnleggende friheter for alle personer med nedsatt funksjonsevne, uten diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Staten skal følgelig forby enhver form for diskriminering på grunn av funksjonsnedsettelse. Frihet fra diskriminering er en grunnleggende menneskerettighet som er nedfelt i Grunnloven § 98 og andre menneskerettskonvensjoner. Forbudet er gjennomført i likestillings- og diskrimineringsloven og flere andre lover, inkludert husleieloven § 1-8.

Artikkel 9 nr. 1 pålegger staten å treffe hensiktsmessige tiltak for å sikre at funksjonshemmede får tilgang til det fysiske miljøet, transport, informasjon, kommunikasjon og andre tilbud og tjenester som er åpen for eller tilbys av allmennheten. Etter bestemmelsens bokstav a skal disse tiltakene blant annet gjelde for boliger. Tilgjengelighet er sentralt for realiseringen av flere av rettighetene i konvensjonen. Retten til tilgjengelighet er gjennomført i norsk lov i likestillings- og diskrimineringslovens bestemmelser om universell utforming og individuell tilrettelegging, i tillegg til en rekke andre sektorlover. I husleieloven § 5-4

²⁰ Mellacher and others v. Austria, avsnitt 56

²¹ Hutten-Czapska v. Poland, avsnitt 223–225

²² General comment No. 14 (2013) on the right of the child to have his or her best interest taken as a primary consideration (art. 3, para. 1) punkt 52 flg, vedtatt på komitéens 62. møte (2013)

²³ Kultur- og likestillingsdepartementet (2024)

tredje ledd første og tredje punktum er det regler om leierens adgang til å gjøre fysiske tiltak som er nødvendige på grunn av leierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne.

Artikkel 19 forplikter staten til å erkjenne at alle mennesker med nedsatt funksjonsevne har samme rett som andre til å leve i samfunnet og med de samme valgmuligheter. Staten skal treffe effektive og hensiktsmessige tiltak for å legge til rette for at mennesker med nedsatt funksjonsevne skal kunne gjøre full bruk av denne rettigheten, blant annet ved å sikre at mennesker med nedsatt funksjonsevne har anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de skal bo, på lik linje med andre, og ikke må bo i en bestemt boform, jf. artikkel 19 bokstav a. I norsk lov er forpliktelsene etter artikkel 19 gjennomført i blant annet helse- og omsorgstjenesteloven, sosialtjenesteloven og lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet.

9.3 EU- og EØS-rett

Gjennom EØS-avtalen er Norge pålagt å gjennomføre en rekke rettsakter vedtatt av Den europeiske union (EU). I husleiesammenheng er det relevant å omtale forbrukeravtaledirektivet og forbrukerrettighetsdirektivet, som begge har betydning for avtaler inngått mellom en forbruker og en næringsdrivende.

Forbrukeravtaledirektivet gjelder når vilkår i en avtale ikke er individuelt framforhandlet. Dette omfatter blant annet vilkår i standardavtaler, men også vilkår der forbrukeren ikke har hatt noen reell mulighet til å påvirke innholdet. Direktivet vil gjelde for boligleieavtaler der utleier er næringsdrivende og leieren er forbruker.²⁴ Direktivet verner forbrukeren mot urimelige avtalevilkår og er gjennomført i norsk rett gjennom vedtakelse av avtaleloven § 37 som supplement til § 36.²⁵ Ifølge § 37 kan avtalevilkår som ikke er individuelt framforhandlet, og som inngår i en avtale mellom en forbruker og en næringsdrivende, settes til side hvis avtalevilkåret medfører en betydelig skjevhet til skade for forbrukeren. Avtalen for øvrig blir stående. Forbrukeravtaledirektivet krever også at avtalevilkårene skal være

klare og forståelige for en gjennomsnittsforbruker.²⁶ Ved tvil om tolkningen av et vilkår, skal det tolkes til gunst for forbrukeren, jf. avtaleloven § 37. Ettersom avtaleloven §§ 36 og 37 skal oppfylle forbrukeravtaledirektivet, må tolkningen av bestemmelsene gjøres med stor vekt på EU-domstolens forståelse av denne.²⁷

Forbrukerrettighetsdirektivet gjelder fjernsalg og avtale inngått utenfor fast forretningssted, men også andre forbrukeravtaler. Direktivet pålegger den næringsdrivende en opplysningsplikt. Blant annet må det før avtaleinngåelsen opplyses om blant annet tjenestens viktigste egenskaper, pris, avtalens varighet med mer. Selv om direktivet i seg selv ikke omfatter boligleie, har Norge gjennomført direktivet også for denne avtaletypen gjennom avtaleloven §§ 38a og 38b, samt angrettploven.²⁸

Direktivene gjelder bare avtaler mellom en forbruker og en næringsdrivende. En «forbruker» defineres som enhver fysisk person som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet.²⁹ En «næringsdrivende» er definert som enhver fysisk eller juridisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet enten den utøves innen privat eller offentlig virksomhet.³⁰ Den nærmere forståelsen av begrepet «næringsdrivende» gis innhold av EU-domstolen, og varierer fra avtaletype til avtaletype. For boligleieforhold kan en legge til grunn at en aktør med mange utleieboliger og profesjonalisert drift klart omfattes av begrepet, mens privatpersonen som leier ut sokkelen i eget hus, faller utenfor. I spennet der imellom må det antakelig ses hen til blant annet omfang og varighet av utleieaktiviteten for å fastslå om utleieren er å anse som næringsdrivende.

²⁶ Giertsen (2021), s. 278

²⁷ Giertsen, (2021), s. 264

²⁸ Se omtale av angrettploven i punkt 27.5

²⁹ Jf. forbrukeravtaledirektivet art. 2 bokstav b. Forbrukerrettighetsdirektivet knytter definisjonen av forbruker på liknende vis til enhver fysisk person som «handler for formål som ikke er knyttet til vedkommendes forretnings-, industri-, håndverks- eller yrkesvirksomhet», jf. art. 2 nr. 1.

³⁰ Jf. forbrukeravtaledirektivet art. 2 bokstav c. Forbrukerrettighetsdirektivet definerer næringsdrivende på liknende vis som «enhver fysisk eller juridisk person, privat eller offentlig, som i forbindelse med avtaler som omfattes av dette direktiv, handler for formål som gjelder vedkommendes forretnings-, industri-, håndverks- eller yrkesvirksomhet», jf. art. 2 nr. 2.

²⁴ C-488/11 *Jahani*

²⁵ Giertsen (2021), s. 263

Kapittel 10

Utvalgets vurderinger av botrygghet og leiemarkedet

10.1 Hvordan forstår utvalget begrepet botrygghet?

Boligen er et fundament for den enkeltes deltakelse i arbeidslivet og andre sentrale samfunnsarenaer. Dette forutsetter imidlertid at både leiere og boligeiere kan stole på at deres grunnleggende botrygghet beskyttes i en boliglovgivning som håndheves. Botrygghet på leiemarkedet betyr at leiere har mulighet til å skape seg et hjem med en viss tidshorisont. Det avgjørende i denne sammenheng er forutberegnelighet i leieforholdets varighet og et leieprisnivå som gjør det mulig for leiere å betale husleien og samtidig opprettholde annet nødvendig forbruk.

10.2 Leiernes situasjon og botrygghet

Leiemarkedet skal dekke ulike behov for en svært sammensatt gruppe. Utvalget mener at det er viktig at husleieloven fungerer for de ulike gruppene på leiemarkedet og legger til rette for både korte og langvarige leieforhold. Det er særlig behov for forutsigbarhet og valgfrihet for dem som leier over lang tid.

En del leiere har et relativt kortsiktig perspektiv på sin tilværelse som leier. For mange livsfaseleiere, som utgjør om lag halvparten av leierne, vurderer utvalget den juridiske og faktiske botryggheten som tilfredsstillende. Det finnes imidlertid noen grupper leiere som i dag ikke har tilstrekkelig botrygghet, som deler av langtidsleierne og grupper med svak økonomi. Selv om mange leiere får kontrakten sin fornyet, kan korte tidsbestemte kontrakter bidra til usikkerhet og selvopplevd utrygghet i boforholdet. Husholdninger som i utgangspunktet er livsfaseleiere, kan også ha liten botrygghet hvis de opplever plutselige omveltninger i livet som alvorlig sykdom, samlivsbrudd, dødsfall i nær familie, arbeidsledighet eller andre uforutsette omstendigheter. Botrygghet på leiemarkedet er slik sett ikke bare av stor betydning for husholdninger som til enhver tid har et langt perspektiv på sin leietilværelse, men også av stor

verdi for alle andre som mer eller mindre uventet beveger seg fra å bli livsfaseleier til langtidsleier.

10.3 Tilbudet i leiemarkedet

For at leiemarkedet skal fungere godt og sørge for gode og stabile boforhold for leiere, må også utleiere ha forutsigbarhet, slik at det stimuleres til utleie. Et tilbud av en viss størrelse er viktig for å sikre valgfrihet for leiesøkende. Mindre press i leiemarkedet styrker også leieres posisjon når avtaler skal inngås eller fornyes.

Tilbudet i leiemarkedet er ikke konstant og påvirkes blant annet av hvor lønnsomt det er å leie ut. Utleiere kan velge å investere i noe annet enn leieboliger, eller de kan bruke boligene på andre måter. Småskalautleiere, særlig dem som leier ut en del av boligen sin, trenger mer fleksibilitet i vilkårene enn større utleiere trenger.

Situasjonen i leiemarkedet er et resultat av mer enn husleielovgivningen. Det er for eksempel rimelig å hevde at innretningen av skattelovgivningen bidrar til å opprettholde leiesektorens struktur og begrensete størrelse.

10.4 Husleielovens rolle for leieres botrygghet

I del 3 i denne delrapporten kommer utvalget med sin vurdering av hvilken rolle husleieloven kan spille for å øke botryggheten for leiere. Utvalget mener husleieloven har mange bestemmelser av stor betydning for leieres botrygghet. Samtidig påvirkes deres botrygghet også av mange andre faktorer, som den generelle takten i boligbyggingen og offentlige virkemidler. Både den brede boligpolitikken og den sosiale boligpolitikken er nødvendig for å skape trygge og forutsigbare boforhold for alle innbyggere. Boligsosiale virkemidler som bostøtte og kommunale boliger kan for eksempel hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å oppnå en trygg boligsituasjon.

Foreløpig utgave

Del III
Lovutredning

Foreløpig utgave

Foreløpig utgave

Kapittel 11

Husleieloven

11.1 Innledning

Lov nr. 17 av 26. mars 1999 om husleieavtaler (husleieloven) trådte i kraft 1. januar 2000. Loven har som formål å regulere avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag. Samtidig skal loven ivareta sentrale mål i boligpolitikken. Loven skal medvirke til at leiere av bolig kan ha en stor grad av botrygghet. Det kommer til uttrykk ved at leiere av bolig har et særlig vern i husleieloven. Loven skal også bidra til et godt fungerende boligmarked. Det innebærer blant annet at utleierens motivasjon for å leie ut blir ivaretatt i loven.¹

Loven er bygget opp slik at den innledningsvis regulerer leieforholdets oppstart, deretter forhold underveis i leieperioden og til slutt leieforholdets avslutning. Loven har også egne regler for visse boligleieforhold, samt alminnelige og prosessuelle bestemmelser. Det er grunn til å trekke fram noen av de alminnelige bestemmelsene i lovens kapittel 1, siden disse gir viktige rammer og kontekst for utvalgets lovutredning.

Paragraf 1-1 angir lovens virkeområde. Loven gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag. Loven gjelder dermed både for leie av bolig og for leie av lokale. Det kreves at leieren yter vederlag, enten i form av husleie eller andre ytelser. Ifølge bestemmelsens fjerde ledd gjelder ikke loven hoteller, pensjonater og liknende overnattingssteder og deres gjester. Husleieloven gjelder heller ikke leie til fritids- eller feriebruk. Femte ledd inneholder lovens definisjon av bolig og lokale. Reglene om leie av lokale er ikke omfattet av utvalgets mandat og omtales ikke videre.

Paragraf 1-2 regulerer lovens fravikelighet. I henhold til § 1-2 første ledd kan ikke partene avtale eller gjøre gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven. Det betyr at det verken er tillatt å inngå eller å håndheve avtalevilkår som stiller leieren dårligere enn lovens regler. Det innebærer

videre at det er tillatt å avtale vilkår som er *gunstigere* for leieren enn lovens regler.

Paragraf 1-4 lovfester formfrihet om selve leieavtalen. Avtalen kan inngås skriftlig eller muntlig, men begge parter kan kreve at en muntlig leieavtale gjøres skriftlig.

Paragraf 1-5 gir regler om risikoen for sending av meldinger mellom partene. Regelen omtales nærmere i punkt 30.2.2.

11.2 Håndheving av loven

Når det oppstår uenighet om leieforholdet mellom utleier og leier, kan hver av partene bringe saken inn til avgjørelse for rettsapparatet. I saker om leie av bolig er Husleielovutvalget obligatorisk førsteinstans hvis det følger av rettergangslovgivningen at behandling i forliksrådet ellers ville vært nødvendig, jf. § 12-5 fjerde ledd første punktum.

11.2.1 Husleietvistutvalget

Husleietvistutvalget har en sentral rolle i håndhevingen av husleieloven. Husleietvistutvalget er et partssammensatt tvisteløsningsorgan som mekler mellom partene og avgjør uenigheter med bindende virkning. Samfunnsoppdraget er å bidra til rask rettsavklaring og økt rettssikkerhet til lav kostnad for leiere og utleiere.

Husleietvistutvalgets saksbehandling er et lavterskeltilbud som er enklere og billigere enn domstolsbehandling. Gebyret for å behandle en sak er 1 277 kroner for utleier og 255 kroner for leier pr. 1. januar 2024.² Det skal heller ikke være nødvendig å stille med juridisk bistand.

Vedtak eller forlik i Husleietvistutvalget blir bindende hvis ingen av partene tar saken inn for tingretten. De fleste saker som bli klaget inn for Husleietvistutvalget, finner sin endelige løsning

¹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 15

² Husleietvistutvalget (2024a)

der. I 2023 gikk knappe tre prosent av sakene videre til behandling i tingretten.³

Husleietvistutvalget er i tillegg et rettshjelps- og velferdstiltak. Husleietvistutvalget gir informasjon om husleieloven og veileder privatpersoner. Målet er at partene skal ha nok kunnskap slik at de selv kan avklare problemer før det blir en tvist.⁴

11.2.2 Takstnemnd

Hvis partene er uenige om hva som er markedsleie etter husleieloven § 3-1, hva som er gjengs leie etter § 4-3 eller hva som er riktig vederlag for forbedringer etter § 10-5, kan hver av dem kreve at det settes ned en takstnemnd. Takstnemnda skal bestå av tre medlemmer med innsikt i det lokale leiemarkedet,⁵ og oppnevnes av tingretten i den rettskretsen hvor utleieeiendommen ligger. Utvalget vet ikke hvor ofte takstnemnd oppnevnes i boligleieforhold, men antar at Husleietvistutvalget benyttes oftere enn takstnemnd, blant annet fordi gebyret for å behandle en sak i Husleietvistutvalget er relativt lavt sammenliknet med risikoen for å måtte betale godtgjøring til takstnemndas medlemmer.

³ Husleietvistutvalget (2024), s. 16, 20. I 2023 behandlet Husleietvistutvalget 2 524 saker, hvorav 2 349 saker førte til realitetsvedtak, mens 175 saker førte til forlik.

⁴ Husleietvistutvalget (2023), s. 8

⁵ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 215

11.3 Innretningen av regelverket i andre nordiske land

I Sverige reguleres avtale om leie av bolig i kapittel 12 i Jordabalk (1970:994). Kapittel 12 kalles gjerne «hyreslagen». Kapitlet gjelder også leie av lokaler. Fra 2013 har Sverige også en lov om utleie av egen bolig, lag (2012:978) om utthyrning av egen bostad, som utfyller hyreslagen og kun gjelder ved utleie av egen bolig som privatperson. I tillegg finnes det en lov som regulerer kollektive forhandlinger mellom utleier og leietakerorganisasjoner, hyresförhandlingslagen (1978:304).

I Danmark har det nylig vært endringer i husleielovgivningingen som har resultert i helt nye lover. Leie av bolig reguleres i lejeloven (341/2022) og almenlejeloven (928/2019). Sistnevnte gjelder kun for leie av almene utleieboliger. Erhvervslejeloven er også del av den danske leielovgivningingen, men regulerer ikke leie av bolig og omtales ikke nærmere her.

I Finland reguleres avtale om leie av bolig i lag om hyra av bostadslägenhet (481/1995). Loven er utgitt i både finsk og svensk versjon. Det henvises her til den svenske versjonen.

På Island reguleres leie av boliger i húsaleigulög (36/1994), som trådte i kraft i 1994. Loven regulerer både leie av bolig og leie av lokale.

Reglene som gjelder i de nordiske landene, omtales i de ulike temakapitlene. I kapitlene som gjelder leieavtalens varighet og avslutning, omtales reglene i samtlige nordiske land. I øvrige kapitler omtales stort sett bare reglene i Sverige og Danmark.

Kapittel 12

Overordnede betraktninger

12.1 En pedagogisk lov

12.1.1 Klart språk og tydelige regler

Mandatet peker på at brukervennlige regler er et vesentlig siktemål med utvalgets arbeid. Lovforslaget bør dessuten ha god systematikk og et enkelt og klart språk. Husleieloven berører mange og blir lest av mennesker både med og uten juridiske forkunnskaper. For at reglene skal bli riktig praktisert, må loven være enkel å forstå og finne fram i.

Utvalget foreslår å forenkle språket i loven der det er mulig uten at det går ut over presisjonen, og har fått bistand av Språkrådet til dette. Utvalget foreslår likevel å beholde sentrale og innarbeidede juridiske begreper som «mislighold» og «tvangsfravikelse». Der utvalget har gjort språklige endringer av pedagogiske hensyn, er dette kommentert i bestemmelsenes særmerknader. Utvalget har bevisst brukt uttrykket «hen» i lovteksten som et alternativ til «vedkommende» eller «leieren» eller «utleieren», som et grep for å unngå repetisjon i lovteksten.

Å forenkle lovtekst på en presis måte er tidkrevende, også i de tilfellene hvor det ikke gjøres materielle endringer i reglene. Rammene har ikke tillatt en språklig gjennomgang av hele loven. Utvalget har prioritert å oppdatere språket i de bestemmelsene utvalget behandler materielt. I tillegg har utvalget gjort mindre språklige justeringer i enkelte paragrafer når dette har vært nødvendig som en konsekvens av andre endringer. De språklige endringene er størst i paragrafene som regulerer krav til boligen, partenes plikter i leietiden, misligholdssanksjoner, beboermedvirkning og leieforholdets varighet og avslutning. Språket i gjeldende lov kapittel 11 som gir særregler for visse leieforhold, er også noe endret som følge av utvalgets forslag til omplassering av disse. Utvalget anbefaler at departementet jobber videre med språklig forenkling av bestemmelsene der dette er mulig, særlig de bestemmelsene i loven som utvalget ikke har behandlet.

I valg av struktur og oppbygning har utvalget lagt vekt på at loven skal være enkel å finne fram i, og at oppbygningen skal være logisk. Det innebærer at svarene på de spørsmålene som ofte stilles i en og samme situasjon, er plassert sammen. Dersom paragrafer i ulike kapitler er relevante i samme situasjon, har utvalget enkelte ganger lagt inn henvisninger mellom disse i lovteksten. For eksempel er det lagt inn en henvisning fra regelen om leierens rett til å holde tilbake leie for å sikre sine krav til bestemmelsen om at leieren kan deponere omtvistet leie.

Kapittelrekkefølgen i dagens lov har i grove trekk en kronologi som følger leieforholdets livsløp. Utvalget mener dette er en naturlig oppbygning. Av pedagogiske hensyn foreslås imidlertid enkelte endringer i kapittelinnstillingen i lovutkastet. Kapitlene som regulerer krav til boligen og mangler, og reglene om partenes rettigheter og plikter i leietiden, er plassert etter hverandre. Umiddelbart etter disse kapitlene kommer de alminnelige sanksjonene partene har til rådighet ved avtalebrudd. Sanksjonsreglene foreslås løftet opp i et eget kapittel for å synliggjøre virkemidlene. Reglene om leieforholdets avslutning og tilbakelevering av boligen er plassert mot slutten av lovutkastet. Særreglene for visse leieforhold som i dag er plassert i kapittel 11, foreslås plassert i tilknytning til de bestemmelsene særreglene gjør unntak fra, slik at de enklere fanges opp. Se nærmere omtale av innplassering av særreglene om oppsigelse og kontraktslengde i kapittel 26.

12.1.2 Utvalget foreslår en egen lov om leie av bolig

Mandatet ber utvalget vurdere om det er mest hensiktsmessig med en revidering av dagens lov eller en ny lov.

I dag gjelder husleieloven for både leie av bolig og leie av lokaler. Reglene om lokalleie ligger imidlertid utenfor utvalgets mandat, og er ikke vurdert. Mange av reglene for boligleie og lokalleie er like. Ordlyden er utformet på en slik

måte at reglene skal kunne gjelde for begge typer leieforhold. I tillegg finnes det enkelte regler som bare gjelder for enten bolig- eller lokalleie. De fleste av reglene er fravikelige for lokalleie.

Utvalget foreslår en egen lov om leie av bolig. Denne løsningen vil etter utvalgets mening være pedagogisk heldig for partene i både boligleieforhold og lokalleieforhold. Særlig vil det være nyttig for boligleiere, som ofte er privatpersoner med mindre forutsetning for å tolke lovtekst enn det en profesjonell part har. Loven vil være enklere å forstå dersom reglene i størst mulig grad er relevant for leserens egen situasjon. I tillegg gir en egen boligleielov mulighet til å tilpasse språket til boligleieforhold og gjøre det mer forståelig. Det vil bidra til å styrke rettssikkerheten for både leiere og utleiere av bolig hvis man enkelt kan forstå hvilke rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet. Den fremste ulempen med en ny boligleielov er at mange regler vil være felles for denne og loven som fortsatt skal gjelde for lokalleie. Selv om repetisjon og stor grad av likhet mellom lover bør unngås, mener utvalget at fordelene ved en egen boligleielov veier tyngst. Flere av de materielle endringene som utvalget foreslår, ville også ha krevd vesentlig omredigering i gjeldende lov. Det endelige resultatet ville lett bli uoversiktlig. Ved å foreslå en egen boligleielov reduseres også risikoen for utilsiktede endringer av lokalleiereglene, som ligger utenfor mandatet.

Disse hensynene lå også til grunn i utvalgets første leveranse. I første leveranse vurderte utvalget kun reglene om kontraktslengde og oppsigelse. Utvalget foreslo et nytt kapittel 9 A i husleieloven som bare gjelder boligleieforhold. Når utvalget nå har sett på vesentlig flere deler av loven, framstår behovet for å skille ut boligleiereglene i et separat regelverk enda større, framfor å bare gjøre endringer i gjeldende lov.

Utvalgets utkast til ny boligleielov står i kapittel 37. Utvalget overlater til departementet å foreslå opphevelse av bestemmelsene som bare gjelder boligleie i dagens husleielov.

12.2 Barns beste

Som redegjort for i punkt 9.2.3, slår både Grunnloven og barnekonvensjonen fast at barns beste skal være et grunnleggende hensyn ved handlinger og avgjørelser som berører barn. Endringer i husleieloven vil kunne berøre barn, og det er derfor relevant å ta hensyn til barnets beste i utformingen av lovendringer i husleielovgivningen, og i vurderingene som ligger bak disse.

I punkt 5.3 redegjør utvalget for det som er kjent om barns bosituasjon i leieboliger og hvordan boforhold særlig påvirker barn. Barnefamilier med lav inntekt leier oftere enn andre. Det betyr at husleielovens vern av leiere er viktig for en ellers utsatt gruppe. Hvordan husleieloven best kan bidra til å realisere gode og trygge boforhold for barn, er likevel ikke alltid opplagt. Husleieloven er et sentralt juridisk rammeverk som regulerer leieforhold. Loven må imidlertid ses i sammenheng med resten av bolig- og velferdspolitikken.

Utvalgets diskusjon om hva som er til barns beste, har i stor grad handlet om å avveie ulike hensyn og effekter av rettighetsskjerpene tiltak. Barns boforhold har sentral betydning for levekår og oppvekst. Det er til barns beste å ha en stabil bosituasjon og å kunne bo trygt og godt. På et overordnet nivå kan det derfor argumenteres for at lovendringer som styrker leieres rettigheter og bidrar til å sikre botrygghet, generelt vil være til det beste for barn. Tilgangen til trygge og gode leieboliger er imidlertid også et viktig hensyn. Lovendringer som potensielt kan føre til en reduksjon av tilbudet av leieboliger på markedet, vil kunne svekke tilgangen til leiemarkedet, særlig for familier med lav inntekt. Slik sett vil mange av de samme vurderingene gjøre seg gjeldende for barn som for voksne leiere.

Også hensynene til ulike grupper av barn kan være forskjellige. Det som er det beste for langtidsleiene familier, kan skille seg fra behovene til familier som kortvarig, men akutt må leie en bolig. Disse ulike behovene gjør seg også gjeldende i vurderingen av de konkrete lovendringene.

Utvalget har særlig vurdert følgende behov når utvalget har sett på lovendringer:

- Leieboliger skal være trygge og ikke til skade for helsen (kapittel 14). Barn er særlig utsatt for negativ påvirkning fra bomiljøet.
- Utvalget har lagt vekt på barns særlige behov for bostabilitet og at familier skal ha mulighet for å knytte seg til boligen og nærmiljøet (kapittel 21–23 og 28). Et flertall ønsker å legge til rette for større bostabilitet for barnefamilier ved å tilrå en hovedregel om økt minstetid for tidsbestemte leieavtaler og rett til å forlenge visse tidsbestemte leieavtaler under nærmere vilkår. Et mindretall er bekymret for at dette vil gjøre det vanskeligere å finne en leiebolig, særlig for utsatte husholdninger, og tilrå ikke endringen.
- Det å leie bolig skal ikke redusere muligheten for normal livsutfoldelse (kapittel 15). Utvalget

tilrår å tydeliggjøre at leieren har eksklusiv rett til å bruke boligen. Utvalget har blant annet lagt vekt på at barnefamilier skal ha et sterkt vern av sin private sfære og at barn skal få utfolde seg normalt, med tanke på støy og bruk av boligen.

- Å kunne gjøre en leiebolig til et hjem er viktig for alle, men kanskje særlig for familier som skal bo til leie over tid (kapittel 17). Flertallet tilrår at leiere uten utleiers samtykke skal kunne henge opp bilder, hyller og liknende, noe som også inkluderer barnesikring av møbler.
- Muligheten for å håndtere husleien er viktig for bostabilitet. Familiers inntektsnivå spiller også inn på forhold som trangboddhet og boligkvalitet. Utvalget tilrår ikke å regulere inngangsleien strengere enn i dag, blant annet fordi det kan gjøre tilgangen til leiemarkedet vanskeligere for enkelte husholdninger (kapittel 19). Flertallet tilrår også noe større innslag av justering til markedspris underveis i leieforhold. Dette vil ikke direkte bidra til å øke barns botrygghet, men kan stimulere tilbudet på leiemarkedet og bidra til mer bruk av tidsubestemte avtaler, slik at det samlet sett er til barns fordel. Et mindretall ser derimot behov for sterkere regulering underveis i leieforholdet, blant annet for å bidra til at barnefamilier ikke skal behøve å flytte fordi de ikke kan håndtere husleieøkningen. Mindretallet mener derimot at barnefamiliers behov for stabile og trygge leieforhold bedre ivaretas om leieprisen bare kan justeres med endringer i konsumprisindeksen gjennom hele leieforholdets lengde. KPI-tilpasning av leien vil normalt samsvare med eller ligge noe under inntektsutviklingen til barnefamilier. Mindretallet frykter at markedstilpasning av leien kan føre til langt kraftigere leieøkninger enn barnefamilier evner, med den konsekvens at de ufrivillig må flytte. I kapittel 32 omtales også andre sentrale inntektssikringsordninger.

12.3 Vurdering av behovet for utleierspesifikke regler

Dagens husleielov skiller ikke mellom ulike utleiere, selv om det blant annet gjelder noen særregler for private utleiere som leier ut del av egen

bolig. Utvalget ble bedt om å vurdere om det burde være ulike regler for *småskala privat utleie* og *profesjonell utleie* og i så fall på hvilke områder.

Mandatet sier ikke noe om hvorfor utvalget skal vurdere ulike regler. Det har imidlertid vært pekt på to hovedgrupper av beveggrunner for særregler for næringsdrivende utleiere. For det første blir det pekt på behovet for å profesjonalisere leiemarkedet. For det andre trekkes næringsdrivende utleiere fram som bedre rustet til å håndtere økte rettigheter for leiere enn småskalautleiere.

Utvalget ser argumentene for en særskilt regulering for næringsdrivende utleiere. Ressursulikheten mellom partene som regel størst når utleieren er næringsdrivende. Det er mulig å trekke en parallell til forbrukerkjøpsloven, som gir kjøper større vern når selger er næringsdrivende og kjøper forbruker. EU-direktivene omtalt i punkt 9.3 pålegger også næringsdrivende særskilte plikter overfor forbrukere, som også gjelder ved leieavtaler. Når utvalget ikke har gått inn for egne regler for næringsdrivende utleiere i husleieloven, har utvalget lagt vekt på flere hensyn. For det første ser utvalget behov for en lov som er enkel å forstå. Utvalget mener også at økte rettigheter for leiere i størst mulig grad bør komme alle leiere til gode. De fleste leier av privatpersoner. Utvalget har også ønsket å unngå terskler for tilpasning utover de som allerede eksisterer på bakgrunn av skatteregelverket. Det er etter utvalgets syn heller ikke gitt at alle næringsdrivende utleiere er bedre rustet til å håndtere økte rettigheter for leiere sammenliknet med småskalautleiere. «Næringsdrivende utleiere» er ikke en ensartet kategori utleiere, men aktører med ulik grad av administrative og økonomiske ressurser. Det kan derfor være uheldig å pålegge denne utleierkategorien særskilte regler som kan hemme deres konkurransevne i forhold til andre utleiere.

I store trekk anbefaler utvalget å videreføre dagens differensiering som gir utleiere av egen bolig, eller deler av den, noe sterkere rettigheter enn andre utleiere. Begrunnelsen for differensieringen er i stor grad å bidra til å opprettholde det samlede tilbudet av boliger som leies ut. Utleiere som leier ut egen bolig ved midlertidig fravær, eller del av egen bolig, må innen visse rammer gis noe større råderett over boligen og blant annet kunne avslutte leieforholdet som ledd i omdisponering.

Kapittel 13

Protokoll ved leierens innflytting og utflytting

13.1 Innledning

I henhold til mandatet skal utvalget vurdere lovendringer som kan forebygge og dempe konflikter i leieforhold. Utvalget er med dette formålet for øyet bedt om å vurdere om det bør lovfestes en plikt til å føre protokoll ved leierens innflytting og utflytting.

13.2 Gjeldende rett

Det er ingen regler om protokollføring i husleieloven.

Overlevering og tilbakelevering av boligen er regulert i henholdsvis husleieloven kapittel 2 og kapittel 10. Tidspunktet for når utleieren er forpliktet til å overlevere boligen og når overleveringen anses for å ha skjedd, reguleres i § 2-1. De generelle kravene til boligens tilstand er regulert i § 2-2. Det vises til nærmere omtale av de generelle kravene til boligens stand i punkt 14.2.1. Korresponderende regler om når leieren er forpliktet til å levere tilbake boligen, når tilbakeleveringen anses for å ha skjedd og hvilken stand boligen da skal være i, finnes i § 10-2 første ledd. Hvis boligen leveres tilbake i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i loven, kan utleieren kreve nødvendige utgifter til utbedring erstattet, jf. § 10-3 annet ledd. Hvis utleieren fremmer et slikt krav og det oppstår tvist om kravet, er det utleieren som har bevisbyrden. Det vises for øvrig til nærmere omtale av disse reglene i punkt 17.2.

13.3 Reglene i Sverige og Danmark

13.3.1 Sverige

På samme måte som i Norge, er det i den svenske husleielovgivningen ingen regler om protokollføring ved leie av bolig.

13.3.2 Danmark

I den danske lejeloven finnes det regler om protokollføring både ved leierens innflytting og utflytting. Det følger av lejeloven § 90 første ledd at utleiere som leier ut mer enn én bolig, plikter å avholde en befaring av boligen i forbindelse med leierens innflytting og utarbeide en innflyttingsrapport. Leieren skal innkalles til befaringen. Formålet med befaringen er å konstatere og dokumentere leieboligens tilstand ved overleveringen.¹ Alt vesentlig i boligen skal konstateres på befaringen og registreres i rapporten. Utover dette stilles det ingen formelle krav til innholdet eller formen på rapporten. Fotodokumentasjon kan benyttes. Innflyttingsrapporten skal utleveres til leieren ved befaringen, eller senest to uker etter befaringen hvis leieren ikke deltok på befaringen eller ikke vil kvittere for mottakelse av rapporten, jf. § 90 annet ledd. Hvis utleieren ikke overholder kravene til utarbeidelse og utlevering av innflyttingsrapport, mister hen retten til å kreve istandsetting av boligen ved tilbakelevering av boligen, med mindre kravet skyldes skader som leieren er ansvarlig for, jf. § 90 tredje ledd.

Ved leierens utflytting skal befaringen avholdes senest to uker etter at utleieren er gjort kjent med at utflytting har funnet sted. Leieren skal som hovedregel innkalles til befaringen med minst en ukers varsel, jf. § 187 tredje ledd. Utleieren skal utarbeide en fraflyttingsrapport i forbindelse med befaringen og overlevere denne til leieren på befaringen, eller senest innen to uker etter befaringen hvis leieren ikke deltok på befaringen eller ikke vil kvittere for mottakelse av rapporten, jf. § 187 fjerde ledd. Hvis utleieren ikke overholder disse kravene, mister hen retten til å kreve istandsetting av boligen, med mindre det er snakk om mangler som først har kunnet oppdage etter mer enn to uker, det vil si skjulte mangler, jf. § 187 femte ledd, jf. annet ledd.

¹ Folketingstidende 2021–2022, tillæg A, L 47, s. 216

13.4 Dagens situasjon

Det finnes flere eksempler på at protokoll brukes, både blant næringsdrivende utleiere og småskalautleiere. Leieboerforeningen og Huseierne har laget en felles mal for overtakelsesprotokoll for småskalautleiere. Utleiemegleren, som stort sett representerer småskalautleiere, opplyser også at de bruker innflyttingsprotokoll med tekst og bilder i de leieforholdene de forvalter.

Bruk av overtakelsesprotokoll med bilder er også et av flere kriterier for større næringsdrivende aktører i bransjens forslag til ny merkeordning for utleiere, Boligmerket. Dette kan tyde på at næringsdrivende utleiere ønsker å bruke protokoller som et ledd i en profesjonalisering av utleiebransjen. Store næringsdrivende utleiere som Heimstaden og Selvaag Utleiebolig bruker allerede protokoll ved inn- og utflytting.

Samskipnadsrådet opplyser at flere studentsamskipnader benytter digitale inn- og utflyttingsprotokoller. De fleste kommuner dokumenterer rutinemessig leieboliger ved inn- og utflytting, som regel også med bilder.

En gjennomgang av et utvalg saker fra Husleievistutvalget etterlater likevel et inntrykk av at det varierer om partene i fellesskap har ført protokoll i saker som behandles der. I en del saker framgår det at en av partene ensidig har ført protokoll eller tatt bilder av boligens tilstand.

Gjennomgående ser det ut til at de fleste protokoller inneholder opplysninger om målerstand for strøm og vann, samt en inventarliste for møbler og annet. Noen supplerer med bilder. Noen protokoller består kun av et enkelt skjema. Det varierer om leier skriver under på protokollen, eller om kun utleier godkjenner den. Plattformer som husleie.no og hybel.no tilbyr protokoll som en del av et elektronisk forvaltningssystem. I disse protokollene kan leier og utleier legge inn informasjon og bilder i protokollen før den signeres av begge parter. Disse systemene brukes både av større næringsdrivende aktører og småskalautleiere.

Til sammenligning er overtakelsesprotokoll utbredt ved kjøp og salg av boliger, særlig når det skjer gjennom eiendomsmegler, men bruken er ikke lovpålagt. Ved overtakelse av en nyoppført bolig er det i boligoppføringsloven § 15 fjerde ledd en regel som oppfordrer til at det føres overtakelsesprotokoll.

13.5 Innspill til utvalget

Utvalget har mottatt flere innspill om bruken av protokoll ved inn- og utflytting. Det vises blant annet til to eksempler fra privatpersoner:

«Leiligheten/hybelen/enheten som leies ut må være besøkt og sjekket av utleier og leieboer når kontrakten begynner, og når kontrakten tar slutt. Det må skrives ned hvilke skader det er i enheten slik at de to delene kan sammenlikne før og etter.»

«Boligen må fotograferes før innflytt og være en del av kontrakten som en sikkerhet for begge partene. Samt sjekkliste for evt. ikke synlige feil/mangler før innflytt.»

Organisasjoner som Kontoret for fri rettshjelp i Oslo kommune, Gatejuristnettverket, Norsk studentorganisasjon og Samskipnadsrådet har også gitt innspill om bruken av protokoll. Norsk studentorganisasjon mener det må innføres en plikt til å dokumentere leilighetens tilstand både ved inn- og utflytting med bilder/video i form av en «tilstandsprotokoll» som må signeres av både leieren og utleieren, og at det bør være et krav om at partene skal gjennomgå leiligheten. Kontoret for Fri rettshjelp i Oslo kommune og Gatejuristnettverket støtter også en lovfestet plikt til å føre protokoll. Samskipnadsrådet peker på behovet for å tillate digitale og fleksible løsninger, hvis utvalget anbefaler å lovfeste en plikt til å føre protokoll. Det vises til at inn- og utflyttingsvolumet hos studentsamskipnadene er konsentrert i noen begrensede perioder i løpet av året og at det kan medføre store kostnader hvis digitale og fleksible løsninger ikke kan benyttes. Samskipnadsrådet peker også på at det kan bli svært kostnadsdrivende og praktisk utfordrende hvis utleieren og leieren skal være til stede samtidig ved utfylling av protokollen.

13.6 Utvalgets vurdering av dagens regler og situasjon

Inn- og utflyttingsprotokoll kan være et godt verktøy for å dempe konflikter. Slik dokumentasjon kan gjøre det enklere for partene å bli enige om hvordan boligen var ved innflytting og utflytting. Forutsetningen er imidlertid at protokollen er tilstrekkelig grundig slik at den gir et dekkende bilde av boligens tilstand og at protokollen er lik ved inn- og utflytting. En kortfattet innflyttingsprotokoll og en utfyllende utflyttingsprotokoll gir

ikke nødvendigvis et godt grunnlag for dialog og konfliktløsning. Særlig vil en protokoll supplert med bilder eller video av boligens tilstand være god dokumentasjon og vil kunne ha sentral bevisverdi ved en eventuell tvist for domstolene. Når det først foreligger en tvist og domstolene må avgjøre den, vil bildebevis ha større verdi enn bare en ren tekstlig protokoll, som partene i større grad kan være uenige om.

Selve gjennomgangen gir partene mulighet til å dele kunnskap om boligen og kan bidra til å bygge en relasjon mellom leier og utleier, særlig ved oppstarten av leieforholdet. Denne kontakten mellom leier og utleier kan senke terskelen for videre dialog og samhandling om både forhold ved boligen og leieforholdet for øvrig. En felles gjennomgang og presentasjon av boligen kan også bidra til riktig bruk av boligen.

De fleste næringsdrivende utleiere går gjennom boligen sammen med leieren og dokumenterer boligens tilstand. Det kan være positivt om denne praksisen tas i bruk i større grad i resten av leiemarkedet også. Det kan bidra til økt profesjonalisering av leiemarkedet.

Samtidig kan det i en del tilfeller være utfordrende å føre protokoll og gjennomgå boligen på en tilfredsstillende måte. Det kan være tid- og ressurskrevende, særlig der omfanget av inn- og utflytting er stort i et begrenset tidsrom. I noen kommunale leieforhold, for eksempel i leieforhold med botilbud som tilrettelagte boliger for personer med alvorlige samtidige rus- og psykiske helsetproblemer, kan det være praktiske utfordringer med å få til en tilfredsstillende gjennomgang av boligen. I situasjoner hvor det kan være utfordrende å gjennomgå boligen i fellesskap og føre protokoll, vil dokumentasjon av boligens tilstand utarbeidet av kun en av partene ofte ha betydelig bevisverdi.

13.7 Utvalgets tilrådning

Utvalget har vurdert ulike måter å regulere protokollføring på. Utvalget har også vurdert hva som bør være rettsvirkningene av brudd på en eventuell plikt til å føre protokoll.

Utvalget har vurdert om det er hensiktsmessig å lovfeste en *plikt* til å gjennomgå boligen i fellesskap og føre protokoll ved innflytting og utflytting. En pliktregel som utleieren må følge, vil antakelig ha sterkere oppdragende effekt og i større grad føre til økt bruk av protokoll. Samtidig kan det være tidkrevende å inspirere og dokumentere boligens tilstand. Det kan også medføre noen

kostnader med å opprette formell protokoll, særlig for dem som ikke allerede bruker protokoll. I enkelte leieforhold kan det også være lite hensiktsmessig med protokollplikt, for eksempel der utleieren leier ut del av boligen sin til nær familie. Det kan også oppleves som et paradoks at en leieavtale kan være muntlig, jf. husleieloven § 1-4, mens en protokoll neppe kan være muntlig.

Utvalget har også vurdert om det er hensiktsmessig med en regel som innebærer at hver av partene kan *kreve* at det føres protokoll. En slik regel tar hensyn til at noen utleiere og leiere kanskje ikke vil føre protokoll av ulike grunner. Samtidig kan det være utfordrende å regulere rettsvirkningene av brudd på en slik regel. Det kan være grunn til å ha ulike rettsvirkninger avhengig av hva brudd på en slik regel skyldes. Det kan være forskjell på at en part nekter eller unnlater å føre protokoll og at partene ikke blir enige om hva innholdet i protokollen skal være. Det kan også oppstå uenighet eller tvil om hvem av partene som er skyld i at regelen er brutt.

Dersom det lovfestes en plikt til å føre protokoll eller partene gis rett til å kreve protokoll, må det vurderes nærmere hvilke rettsvirkninger det skal ha at protokoll ikke blir ført. En mulig rettsvirkning kan være at utleieren eller den parten som nekter å føre protokoll, mister adgangen til å kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring senere. Det er grunn til å tro at en slik rettsvirkning vil ha klart oppdragende effekt på utleier. Samtidig kan det i en del tilfeller være en uforholdsmessig stor konsekvens. Det kan medføre store kostnader for utleieren når boligen leveres tilbake. Med en regel som gir partene rett til å kreve protokoll og der leieren bryter en slik regel, vil det være en stor ulempe for leieren hvis hen ikke får fremmet misligholdssanksjoner mot utleieren for mangler ved boligen.

En annen mulig rettsvirkning kan være at utleieren eller den parten som nekter eller ikke medvirker til å føre protokoll, tillegges bevisbyrden ved vurdering av kravet som fremmes. Dette vil også være et insentiv for å føre protokoll. En slik rettsvirkning kan imidlertid gi dårlig regelsystematikk, være utfordrende å praktisere og gi urimelige utslag.

Utvalget har også vurdert om det er hensiktsmessig å innføre en bestemmelse som *oppfordrer* partene til å gjennomgå boligen og føre protokoll ved leierens innflytting og utflytting, inspirert av boligoppføringsloven § 15 fjerde ledd. Bestemmelsen knytter ikke rettsvirkninger til manglende protokollføring. En liknende bestemmelse ved leie av bolig kan ha bevisstgjørende og oppdra-

gende effekt på både utleieren og leieren. Det synliggjør protokoll som et nyttig verktøy som kan ha stor bevisverdi, særlig hvis protokollen suppleres med bilder eller video. En felles gjennomgang av boligen og føring av protokoll kan forebygge misforståelser mellom partene og virke konfliktdepende. På den annen side er det usikkert i hvilken grad en lovfestet oppfordring fører til økt bruk av protokoll hos de aktørene som i dag ikke bruker protokoll.

Utvalget mener at både en eventuell lovfestet plikt til å føre protokoll og en eventuell regel som gir hver av partene rett til å kreve protokoll, er uhensiktsmessig. Det er flere utfordringer med de aktuelle rettsvirkningene av manglende protokoll, og de kan ramme begge parter på en urimelig belastende måte. *Utvalget* ser også praktiske og ressursmessige utfordringer med å lovregulere dette på en absolutt måte. På denne bakgrunn mener *utvalget* at det er mest hensiktsmessig å innføre bestemmelser som *oppfordrer* partene til å gjennomgå boligen sammen og føre protokoll ved leierens innflytting og utflytting i kapitlene om overlevering av boligen og tilbakelevering av boligen. Det synliggjør protokoll som et nyttig verktøy som kan ha stor bevisverdi, samtidig som at det tar høyde for at protokollføring ikke nødvendigvis vil være praktisk i alle leieforhold.

Utvalget tilrår dermed en bestemmelse i lovutkastets § 2-2 som fastsetter at partene ved overleveringen bør gjennomgå boligen sammen og

anmerke boligens tilstand i en innflyttingsprotokoll eller på annen egnet måte. Dokumentasjonen bør underskrives av begge parter. *Utvalget* tilrår en tilsvarende bestemmelse i lovutkastets § 12-2 som fastsetter at partene ved tilbakelevering av boligen sammen bør gjennomgå boligen og anmerke boligens tilstand i en utflyttingsprotokoll. Tilsvarende bør dokumentasjonen underskrives av begge parter.

13.8 Mulige effekter av tilrådingene

Dersom flere leiere og utleiery i fellesskap gjennomgår boligen og fører protokoll, vil det virke konfliktdepende, noe som i neste omgang vil være prosessdepende. Når Husleietvistutvalget skal avgjøre tvister, er det tidsbesparende dersom det foreligger dokumentasjon av boligens tilstand ved innflytting og utflytting, særlig når det er enighet mellom partene om dokumentasjonen og når den inneholder bilder. En oppfordring til å føre protokoll vil høyst sannsynlig ha mindre effekt enn en plikt med rettsvirkninger for partene. *Utvalget* mener likevel at begge parter har så stor interesse av å gjennomgå boligen i fellesskap og føre protokoll at effekten av en oppfordring kan være stor.

Å opprette formell protokoll kan medføre noen kostnader, hovedsakelig i form av ressursbruk. Merkostnaden er likevel begrenset.

Kapittel 14

Krav til boligen

14.1 Innledning

Utvalgets mandat trekker fram at leiere har dårligere boforhold enn eiere, og ber utvalget vurdere om det er behov for å endre hvilke krav husleieloven stiller til leieboliger. Herunder skal utvalget vurdere om husleieloven bør ha en kobling til offentligrettslige krav.

I dette kapitlet drøfter utvalget hvilke krav som skal stilles til boligens tilstand idet leieren overtar den. Alle bestemmelsene om krav til boligen og mangler i husleielovens kapittel 2 er behandlet, bortsett fra § 2-16 om rettsmangler. Kapitlet omtaler også de offentligrettslige kravene som stilles til en leiebolig, og forholdet mellom disse kravene og husleielovens krav.

Selv om boligen er i god stand ved overlevering, kan det oppstå skader, mangler eller vedlikeholdsbehov underveis i leieforholdet. Reglene om partenes plikt til å vedlikeholde boligen i leietiden omtales i kapittel 16.

14.2 Gjeldende rett

Husleieloven kapittel 2 regulerer hvilken tilstand boligen skal være i når den overleveres til leieren. Hvis boligen ikke oppfyller kravene i kapitlet, har boligen en mangel. Leieren kan da reklamere og gjøre gjeldende såkalte misligholdsbeføyelser eller misligholdssanksjoner overfor utleieren, for eksempel kreve retting eller prisavslag. Sanksjonene omtales nærmere i kapittel 18.

14.2.1 Generelle krav til boligens tilstand

Partene har stor frihet til å avtale hvilken tilstand boligen skal være i når leieren overtar boligen. Lovens utgangspunkt er at leieboligen ved overlevering skal være i samsvar med de kravene som følger av leieavtalen, jf. § 2-2 første ledd første punktum. Hvis partene ikke har avtalt noe annet, skal boligen med tilbehør være «ryddet, rengjort og i vanlig god stand», jf. annet punktum. I vurde-

ringen av om boligen er i «vanlig god stand», skal det ses hen til boligens alder, beliggenhet, leiens størrelse med mer.¹

Det følger av § 2-2 annet ledd at boligen også skal passe til de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til. I tillegg skal boligen passe til de særlige formål som leieren etter avtalen skulle bruke den 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.

Avtalefriheten i § 2-2 betyr at det kan avtales at boligen skal være i dårligere stand enn hva en vanligvis kan forvente. Utleieren kan ta konkrete forbehold i avtalen, slik som at en peis ikke fungerer, eller at det er fukt i kjelleren. Motsatt er konkrete lovnader i avtalen også bindende, slik som at boligen leies ut med nyrenovert bad, at den leveres med nytt kjøleskap, internett og liknende. Utleieren har også adgang til å ta alminnelige forbehold om boligens tilstand ved å leie den ut «som den er». Dette betyr at utleieren fraskriver seg ansvar for feil og mangler ved boligen. Det er likevel en grense for hva leieren må akseptere selv om et slikt forbehold er tatt, se nærmere om dette under punkt 14.2.3

14.2.2 Utleierens opplysningsplikt

Det følger av § 2-3 at boligen har en mangel hvis den ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt av utleieren eller på utleierens vegne. Etter § 2-4 har boligen dessuten en mangel hvis leieren ikke har fått opplysninger om forhold ved husrommet som utleieren kjente eller måtte kjenne til, og som leieren hadde grunn til å regne med å få. Til sammen gir paragrafene utleier en plikt til å gi relevante opplysninger om kjente forhold ved boligen, og stiller krav om at de opplysningene som gis skal være korrekte. Overtredelser av disse bestemmelsene kan sanksjoneres hvis opp-

¹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 153

lysningssvikten kan antas å ha virket inn på avtalen.

Både §§ 2-3 og 2-4 er ufravikelige i boligleieforhold. Utleieren kan altså ikke fraskrive seg ansvar for uriktige eller tilbakeholdte opplysninger.

14.2.3 Boliger som leies ut «som de er»

Partene kan avtale at boligen leies ut «som den er». Dette betyr i utgangspunktet at leieren overtar boligen i den stand den er, og begrenser leierens mulighet til å holde utleieren ansvarlig for feil og mangler.

Det følger av § 2-5 at selv om boligen er leid ut «som den er», kan utleier likevel holdes ansvarlig ved brudd på opplysningsplikten etter §§ 2-3 og 2-4. Det samme gjelder hvis boligen er i «vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med etter leiens størrelse og forholdene ellers». I vurderingen av om boligen er i «vesentlig dårligere stand», gir forarbeidene anvisning på en helhetsvurdering av hva leieren hadde grunn til å regne med, og at det viktigste momentet gjerne vil være leiens størrelse. At bestemmelsen viser til at «forholdene ellers» må tas i betraktning, henviser til en bred skjønnsmessig vurdering. Om avviket er vesentlig bedømmes objektivt – det kreves ikke at utleieren har opptrådt klanderverdig.²

Det er forholdsvis lite rettspraksis om hva som skal til for at boligen er i «vesentlig dårligere stand» i husleieretten. I avhendingsretten har Høyesterett uttalt at regelen er et sikkerhetsnett som skal beskytte mot «åpenbare misforhold» mellom eiendommens tilstand og kjøperens berettigede forventninger.³

14.2.4 Offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger

Husleieloven § 2-17 fastsetter at «bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende dersom den avtalte bruk hindres av bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov». Regelen gjelder når generelle bestemmelser eller enkeltvedtak fastsetter innskrenkninger i bruken av det aktuelle husrommet. Dette omfatter innskrenkninger satt gjennom både formell lov, landsdekkende og regional forskrift, kommunale vedtekter eller planer, samt enkeltvedtak truffet av organ for stat, fylkeskommune eller kommune.⁴ Kravet om at den avtalte bruk må hindres,

innebærer at lovlig bruk innskrenkes i forhold til det som er avtalt. Det er ikke nødvendig at bestemmelsene eller vedtaket hindrer bruken totalt.⁵ Manglende ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller manglende godkjenning av det utleide arealet til beboelsesformål, er eksempler på forhold som normalt vil omfattes av § 2-17.⁶

At «reglene om mangler gjelder tilsvarende», innebærer at offentligrettslige rådighetsbegrensninger skal betraktes på linje med fysiske mangler, slik at utleieren har risikoen for at husrommet lovlig kan brukes til det formål som er avtalt.⁷ Sanksjonene i lovens kapittel 2 kan dermed gjøres gjeldende på samme måte som ved mangler. Etter sin ordlyd innebærer § 2-17 at også de reglene om mangler som begrenser utleiers mangelsansvar gjelder ved offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger. For eksempel kan dermed et krav tapes hvis reklamasjonsfristen i § 2-8 oversittes, eller om leieren er kjent med rådighetsinnskrenkningen før avtaleinngåelse etter § 2-6. Hvis boligen leies ut «som den er», vil en rådighetsbegrensning bare være en mangel hvis forholdet innebærer at boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva leieren kunne regne med, eller hvis utleier har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om forholdet, jf. § 2-5.⁸

14.2.5 Forutsetninger for å kunne gjøre krav gjeldende

Paragraf § 2-6 slår fast at leieren ikke kan gjøre gjeldende mangler hen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Leieren har ingen plikt til å undersøke boligen før avtalen inngås, men hvis dette er gjort, kan forhold som burde vært oppdaget ved undersøkelsen ikke gjøres gjeldende som mangler. Det samme gjelder hvis utleieren oppfor-

⁴ NOU 1993: 4, s. 122–123

⁵ NOU 1993: 4, s. 122

⁶ Se blant annet HTU-2022-2922 og HTU-2022-1146 og Bragdø-Ellenes og Parelus (2023), s. 122

⁷ NOU 1993: 4, s. 23; HR-2005-89-A

⁸ Husleieloven § 2-17 skal ifølge Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 167 forstås på samme måte som § 17 i husleieloven av 1939. Det framstår som at 1939-loven ikke åpnet for at generelle forbehold om boligens tilstand kunne avskjære et mangelkrav på grunnlag av brukshindringer. Ettersom dagens § 2-17 skal forstås på samme måte, kan det stilles spørsmål ved om det var lovgivers intensjon at «som den er»-forbehold skulle begrense leierens adgang til å påberope offentligrettslige brukshindringer. I juridisk teori og praksis fra Husleietvistutvalget har det likevel blitt lagt til grunn at «som den er»-klausuler kan være relevante ved vurderingen av om offentligrettslige brukshindringer er en mangel, se for eksempel Wyller (2023) s. 78, HTU-2019-472 og HTU-2018-56.

² Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 156

³ HR-2017-1073-A, premiss 27

dret leieren til å undersøke boligen, men leieren uten rimelig grunn unnlot å gjøre det. Hvis utleieren har holdt tilbake negative opplysninger om boligen, går likevel ikke utleieren fri for ansvar selv om forholdet kunne ha vært oppdaget ved en undersøkelse. Dette framgår av bestemmelsens tredje ledd, som sier at § 2-6 ikke gjør innskrenkninger i § 2-4.

Det er bare mangler som var til stede på tidspunktet for overleveringen, som utleieren er ansvarlig for etter mangelsreglene i kapittel 2, jf. § 2-7. Det kreves ikke at manglene oppdages ved overleveringen. Selv om leieren først oppdager en mangel en tid etter innflytting, kan mangelen gjøres gjeldende så lenge leieren reklamerer innen rimelig etter hen burde ha oppdaget den. Se nærmere i punkt 18.2.2.

14.2.6 Forholdet mellom husleieloven og offentligrettslige krav

Spørsmålet om boligen har en mangel i forholdet mellom leier og utleier, avgjøres av leieavtalen og husleielovens bestemmelser. Det er ingen regel i husleieloven som sier at brudd på offentligrettslige krav generelt, er en mangel. Hvis offentligrettslige krav hindrer bruken av boligen, følger det som nevnt av § 2-17 at lovens bestemmelser om mangler gjelder. Det finnes derimot ikke en slik kobling til offentligrettslige krav som *ikke* hindrer bruken.

Selv om brudd på offentligrettslige krav i utgangspunktet ikke er en mangel etter husleieloven, kan de offentligrettslige kravene likevel spille en rolle i mangelsvurderingen. Hvis brudd på offentligrettslige krav gjør at boligen avviker fra avtalt eller «vanlig god stand», vil boligen ha en mangel etter § 2-2. At boligen skal være i samsvar med hva som kan ventes av sammenlignbare boliger, vil vanligvis innebære at leieren har en berettiget forventning om at de offentligrettslige kravene som gjelder for eiendommer av samme karakter og alder er oppfylt, med mindre annet er avtalt.⁹ Dette må imidlertid vurderes konkret i lys av omstendighetene i hver sak. Til illustrasjon uttalte lagmannsretten følgende i LA-2019-90715 i forbindelse med spørsmålet om brudd på regler om brannsikringstiltak etter brann- og eksplosjonsvernloven utgjorde en mangel ved et utleid næringsbygg: «*Hvorvidt utleieobjektet tilfredsstillende offentligrettslige regler og påbud er åpenbart et element av betydning ved vurderingen av begrepet «vanlig god stand». Det er likevel ikke slik at ethvert*

avvik innebærer at leieobjektet ikke er i «vanlig god stand».

I leieavtaler med «som den er»-klausuler vil brudd på offentligrettslige krav utgjøre en mangel i leieforholdet bare hvis utleieren har brutt opplysningsplikten sin etter §§ 2-3 og 2-4, eller om bruddet gjør at boligen er i vesentlig dårligere stand enn leieren kan forvente, jf. § 2-5.¹⁰ Terskelen er altså høyere for at brudd på et offentligrettslig krav utgjør en mangel i disse tilfellene. Grove brudd på offentligrettslige krav, slik som brudd på brannforskrifter, krav til elektrisk anlegg og liknende, vil antakelig ofte anses som mangler selv med en «som den er»-klausul i avtalen. Det samme gjelder hvis mindre alvorlige avvik samlet sett gjør at boligen er vesentlig dårligere enn hva som normalt kan forventes.¹¹

14.2.7 Offentligrettslige krav som stilles til en leiebolig

De fleste offentligrettslige regler om hvilke egenskaper en bolig skal ha, gjelder for alle boliger uavhengig av om disse skal brukes til utleie eller ikke. Enkelte særregler for utleieboliger finnes likevel, slik som krav om energiattest og tiltaksplikt ved for høye radonnivåer. Her gis en overordnet oversikt over offentligrettslige krav som stilles til boliger i dag. Oversikten er ikke uttømmende.

Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift

Før en bolig bygges, må det sendes søknad til kommunen, og kommunen må ha gitt tillatelse til tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 20-2. Boligen skal oppføres i tråd med tekniske krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas, jf. § 29-5. Nærmere føringer for byggemåten følger av den byggt tekniske forskriften som gjelder på søknadstidspunktet. Boliger oppført etter 1. juli 2017 skal innfri kravene i forskriften fra 2017 (TEK17). Forskriften stiller en rekke krav til bygget. Blant annet stilles det krav til romhøyde, bad, bod og ulike bygningsdeler som dør, trapp, rekkverk. Det er også regler om inneklima og helsevern, slik som luftkvalitet, lyd, dagslys og fuktsikring, og maksimalverdier for radon. Brannsikkerhet og rømningsveier er ytterligere eksempler på krav som følger av TEK17.

⁹ Advokatfirmaet Hjort (2013), s. 15

¹⁰ Se nærmere omtale i punkt 14.3.2

¹¹ Advokatfirmaet Hjort (2013), s. 27

Boligen kan tas i bruk når kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette utstedes etter det er sendt inn sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Plan- og bygningsloven krever ikke at boligen oppgraderes i tråd med forskriftsendringer som kommer etter at boligen er bygget. Hvorvidt en bolig er i tråd med bygningsregelverket, vurderes ut fra de normene som gjaldt på byggetiden. Gjøres det større endringer i boligen, eller hvis bruken av boligen forandres, kan dette utløse søknadsplikt. Ved slike tiltak må de bygningsmessige kravene som gjelder på søknadstidspunktet oppfylles for de relevante delene av bygningen, jf. plan- og bygningsloven kapittel 29 og § 31-2.

Plan- og bygningsloven stiller få krav til eksisterende bygg som brukes som forutsatt, og som det ikke gjøres endringer i. Lovens § 31-1 pålegger imidlertid eieren å holde eksisterende bygg i forsvarlig stand, «*slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø*». Regelen pålegger den ansvarlige å opprettholde en minimumsstandard. Som eksempel på forhold som må unngås, nevner forarbeidene manglende vedlikehold av et byggverk som virker skjemmende eller hindrer andre i å utvikle sin eiendom på ønsket måte, eller at det er en løs bygningsdel som kan falle ned og gjøre skade.¹²

Brann og eksplosjonsvernloven og forskrift om brannforebygging

Brann- og eksplosjonsvernloven § 6 pålegger eiere av et bygg å sikre både nye og eksisterende boliger mot brannfare. I dette ligger blant annet at eldre bygg skal oppgraderes slik at sikkerhetsnivået minst svarer til nivået som framkommer i bygningsforskrift fra 1984 eller senere byggesregler, jf. forskrift om brannforebygging § 8. Denne oppgraderingsplikten gjelder imidlertid bare så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Ellers stiller § 7 i forskriften blant annet krav om at bygg skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere og sløkkeutstyr, og at dette kontrolleres, funksjonstestes og vedlikeholdes.

Strålevernloven og strålevernforskriften

Strålevernloven har til formål å forebygge skadelige virkninger av stråling på menneskers helse, jf. § 1. Strålevernforskriften er fastsatt med hjemmel

i denne loven. Ifølge forskriftens § 6 skal det iverksettes radonreducerende tiltak i boliger hvor eieren ikke bor eller oppholder seg hvis radonnivået overstiger 100 Bq/m³. Samme bestemmelse fastslår at radonnivået ikke skal overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

El-tilsynsloven og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

El-tilsynsloven § 2 første ledd slår fast at elektriske anlegg skal prosjekteres, utføres, drives, vedlikeholdes og kontrolleres slik at de ikke frambyr fare for liv, helse og materielle verdier. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg stiller nærmere krav til hvordan elektriske anlegg i boliger skal installeres og vedlikeholdes. Forskriften pålegger blant annet både eier og bruker å sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at det elektriske anlegget tilfredsstiller nærmere angitte sikkerhetskrav, jf. § 9.

Energimerkeforskriften

Energimerkeforskriften er fastsatt med hjemmel i energiloven. Forskriften fastslår at eieren skal legge fram energiattest for leieren før avtale om utleie av bolig blir inngått. Dersom utleie av boligen markedsføres, skal energiattesten være en del av denne markedsføringen, jf. § 6 første og tredje ledd.

Folkehelseloven med tilhørende forskrifter

Folkehelselovens formål er å bidra til en sunn utvikling som fremmer folkehelsen, jf. § 1. Lovens kapittel 3 om miljørettet helsevern gjelder for både privat og offentlig eid eiendom når forhold ved disse direkte eller indirekte kan ha innvirkning på helsen, jf. § 2 annet ledd.

Forskrift om miljørettet helsevern er fastsatt med hjemmel i folkehelseloven. Forskriftens § 7 stiller krav om at eiendommer skal bygges og drives på en helsemessig tilfredsstillende måte, slik at de ikke medfører fare for helseskade eller helsemessig ulempe. Selv om forskriften i § 2 annet ledd avgrenser sitt virkeområde til ikke å gjelde miljømessige forhold som oppstår i boliger, omfatter kravene likevel forhold i leieboliger som ikke skyldes hvordan leieren selv har innrettet sin leve- måte på. Dette innebærer at det vil utgjøre et brudd på forskriften hvis forhold i boligen medfører helserisiko og hygienisk ulempe når dette ikke er forårsaket av leieren, slik som fukt- eller radonproblemer, samt manglende utbedring og

¹² Prop. 64 L (2020–2021), s. 84

vedlikehold som skyldes utleiers handlinger eller unnlatelser.¹³

Forskrift om skadedyrbekjempelse er også fastsatt med hjemmel i folkehelseloven. Forskriftens §§ 2-1 og 2-2 pålegger eier eller bruker av en bygning å forebygge, oppdage og utrydde skadedyr.

Krav som følger av enkeltvedtak

I tillegg til krav som følger av generelle lov- og forskriftsbestemmelser, vil begrepet «offentligrettslige krav» også omfatte krav stilt i enkeltvedtak som gjelder den aktuelle boligen, for eksempel krav stilt i medhold av plan- og bygningsloven.

14.3 Reglene i Sverige og Danmark

14.3.1 Sverige

Utgangspunktet i hyreslagen § 9 er at boligen ved overtakelsen skal være fullt brukbar til det avtalte formålet, basert på den allmenne oppfatningen på stedet. Det er lov å avtale at boligen skal være i bedre stand enn dette. Dårligere tilstand kan bare avtales ved leie av bolig hvis dette lovlig er inntatt som forhandlingsklausul i forbindelse med kollektiv leieforhandling.

At boligen skal være «fullt brukbar», er å anse som et minstekrav i avtalen mellom leieren og utleieren i boligleieforhold. I begrepet ligger ikke bare at de tekniske anordningene i boligen skal fungere, men også at tapet, maling og liknende skal være vedlikeholdt.¹⁴ Leieboligen kan ikke leies ut «som den er».¹⁵

Hyreslagen angir direkte hvilke sanksjoner som kan gjøres gjeldende for de ulike kategoriene av avvik fra fullt brukbar eller avtalt stand. De ulike mangelskategoriene oppsummeres her. Sanksjonene omtales i punkt 18.3.1.

Ifølge hyreslagen § 10 første ledd kan leieren gjøre sanksjoner gjeldende hvis boligen før overtakelse blir så ødelagt at den ikke kan brukes til det avtalte formålet. Får boligen mindre alvorlige feil eller mangler enn dette før overleveringen, er utleieren ansvarlig etter § 11. Mangler som gjør at boligen ikke er «fullt brukbar» i henhold til § 9, eller innfrir ytterligere krav som er avtalt, er utleieren ansvarlig for.¹⁶

Utleier er også ansvarlig hvis myndighetene på grunn av leilighetens beskaffenhet før overleveringen forbyr bruken av boligen til det avtalte formålet, jf. § 10 annet ledd. Sistnevnte omfatter blant annet at det ikke er utstedt «slutbesked» eller «interimistisk slutbesked» i henhold til plan- og bygningslovgivningen,¹⁷ som antas å svare til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i norsk kontekst. En beslutning fra myndighetene som innebærer at *deler* av boligen ikke kan brukes på grunn av boligens beskaffenhet, kan utleieren også stilles til ansvar for, jf. § 12. Dette gjelder for eksempel om ett rom i boligen ikke kan benyttes, eller om bruken av boligen på annen måte innskrenkes.¹⁸

Videre pålegges utleieren ansvar hvis boligen ikke er ferdigstilt før overleveringen i § 13, eller om tidligere beboere ennå ikke har flyttet ut, jf. § 14. Det samme gjelder om det er skadedyr i boligen etter § 17, eller om leierens bruksrett innskrenkes som følge av en konkurrerende rettighet, jf. § 18.

Hyreslagen angir også en «laveste godtakbar standard» en leiebolig kan ha i § 18a. Oppfyller ikke boligen denne standarden, kan leieren be hyresnämnden om å gi utleieren pålegg om å oppruste boligen. For å oppfylle denne standarden må boligen både ved innflytning og i leietiden ha kontinuerlig oppvarming samt varmt og kaldt vann. Toalett og vaskeanordning må være i orden, og det må finnes avløp for spillvann. Det må være strøm til et normalt husholdningsforbruk, og dessuten matlagningsmuligheter i form av komfyr, kjøleskap, vask, oppbevaring og avlastningsoverflater. Videre kreves det at det er tilrettelagt for husholdningsvask på eller i nærheten av eiendommen, og tilgang til lagringsplass. Til slutt fastslås det at boligen ikke kan ha mangler knyttet til boligens bæreevne, brannsikkerhet eller sanitære forhold som ikke med rimelighet kan aksepteres.

14.3.2 Danmark

Den danske lejeloven fastslår i § 89 at boligen ved overleveringen skal være i god og forsvarlig stand. Den skal dessuten være rengjort, rutene skal være hele, og alle utvendige dører skal ha brukelige låser med tilhørende nøkler. Det framgår motsetningsvis av § 93 at partene kan fravike § 89 til ugunst for leieren i avtale.

Paragrafene 95 og 98–100 i lejeloven handler om mangler ved boligen, og er ufravikelig til

¹³ Helsedirektoratet (2013), s. 4

¹⁴ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 96

¹⁵ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 95

¹⁶ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 101–102

¹⁷ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 99

¹⁸ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 117–118

skade for leieren, jf. § 101. Paragraf 95 angir at boligen både ved overlevering og under leieforholdet skal være i den stand leieren kan kreve etter rettsforholdet mellom leieren og utleieren. Hvilken tilstand leieren kan kreve, beror på alminnelig avtalerettslige prinsipper for tolking av leieavtalen, med utgangspunkt i den generelle regelen i § 89, eventuelt supplert av andre regler i leieloven.¹⁹

Reglene om retts- og rådighetsmangler framgår av §§ 99 og 100. Paragraf 99 omhandler bruk av leieboligen i strid med lov, forskrift, servitutt eller andre liknende rettigheter over eiendommen. Leieren kan gjøre sanksjoner gjeldende ved slike rettslige mangler i henhold til bestemmelsens første ledd.²⁰ I annet ledd gjøres det imidlertid unntak fra dette hvis leieren visste at bruken av boligen var rettsstridig, eller hvis leierens uvitenhet om dette er grovt uaktsom. Heller ikke kan sanksjoner gjøres gjeldende hvis det rettsstridige forholdet ikke har medført noen innskrenkning i leieren bruksrett og utleieren etter oppfordring straks bringer forholdet i orden. Ifølge § 100 kan sanksjoner også gjøres gjeldende hvis leieforholdet må opphøre førtidig på grunn av andre rettigheter som påhviler eiendommen, eller hvis det offentliges illegger bruksforbud.

14.4 Dagens situasjon

Undersøkelser viser at leiere generelt har dårligere boforhold enn eiere, noe som beskrives nærmere i 5.6.²¹ Mange leieboliger er kjellerleiligheter, og disse er mer utsatt for fukt og råte. Utvalget ser også at økt «hyblifisering» er et problem når hyblene har lav kvalitet.

Boligens tilstand er viktig for den som bor der. En gjennomgang av nasjonal og internasjonal forskning på boligens velferdsutfall, viser at boligens fysiske kvalitet kan påvirke helsearbeidsmarkedsutfall og barns utdanning. Det er også påvist at renovering som forbedrer boligens fysiske kvalitet, fører til bedre helse blant personer med påviste helseproblemer, særlig luftveisproblemer. Enkelte studier viser dessuten at det er sammenheng mellom boligens fysiske kvalitet og helse, noe som særlig er viktig for barn.²²

¹⁹ Edlund og Grubbe (2022), s. 102–103

²⁰ Sanksjonene omtales i kapittel 18

²¹ Revold mfl. (2018); Normann (2016); SSB levekårsundersøkelsen (2023), tabell 14076

²² Umblijs mfl. (2019), s. 35

Enkelte feil ved boligen er ukjent for leieren ved innflytting fordi det ikke er opplyst om feilene, og fordi de heller ikke er synlige ved visning. Fukt, mugg eller dårlig isolasjon er eksempler på forhold som gjerne viser seg først etter leieren har bodd i boligen en tid. Andre feil, for eksempel knuste vinduer og avrevne dørhåndtak, er synlige og mulig å oppdage før avtalen inngås. Har ikke leieren mulighet til å gå på visning, kan synlige feil likevel komme som en overraskelse. For eksempel kan dette gjelde studenter som skal flytte fra andre kanter i landet. I en del tilfeller leieren er kjent med feil ved boligen, kan press i markedet gjøre at leiere takker ja til boligen likevel, i mangel av andre alternativer. Dette kan særlig gjelde for de som er avhengig av å bo i et visst område, slik som barnefamilier som ønsker å bli boende i samme skolekrets.

Andelen saker i Husleietvistutvalget som gjelder boligens tilstand ved overlevering, er forholdsvis lav. Flere tvister dreier seg om vedlikehold. Tallene gir imidlertid neppe et dekkende bilde på i hvilken grad boliger har mangler ved overleveringen, siden mange leiere ikke bringer saken inn for Husleietvistutvalget.²³ Dette kan skyldes at utleieren ordner opp i klager, at leieren ikke bringer en uløst klagesak videre, eller at leieren unngår å ta saken opp med utleieren i det hele tatt. I den grad leiere avfinner seg med skader, kan dette være fordi skaden var opplyst om og dermed en del av avtalen, eller at boligen er leid ut «som den er», slik at leieren ikke ser det hensiktsmessig å klage fordi hen anser sannsynligheten for å nå fram som lav. Et skjevt maktforhold kan også være en medvirkende årsak til at leieren vegrer seg for å klage. Se nærmere omtale av slike hindre for å gjøre sanksjoner gjeldende i 18.4

14.4.1 Innspill til utvalget

Innspill til utvalget bidrar til å belyse situasjonen for de leierne som mener at boligen har dårlig kvalitet. Eksempler som går igjen i innspillene, er mugg, vannskader, dårlig brannsikkerhet, manglende godkjenning av boligen og manglende avtrekk og isolering. De samme temaene er gjengangere blant henvendelsene til Leieboerforeningen om mangler, som særlig handler om muggskader, skadedyr og fuktskader.²⁴ Her er tre eksempler som er spilt inn på utvalgets nettsider:

²³ Se nærmere omtale i 18.4

²⁴ Bjørkås mfl. (2022), s. 29

«Det kanskje viktigste en ny lov burde ta hensyn til, er trygge hjem. Jeg har selv bodd i leiebolig der det vokste svart mugg i vegger, og muligheter for å fikse det er få.»

«Noen studenter har alle ovner på maks, men overstiger ikke 17 grader i hjemmet sitt, samtidig som husveggen kjennes varm utenfra. Noen opplever frosne rør på vinteren, på grunn av mangel på isolasjon, og må la ovenene stå på maks selv i feriene for å ikke bli gjort økonomisk ansvarlig for sprengte rør.»

«Har selv bodd på et sted der en treroms hadde blitt gjort om til seksroms. Rommene var bittesmå og svært lite lydtette, stua hadde ikke noe vindu osv.»

14.5 Utvalgets vurdering av dagens regler og situasjon

Utvalget ser det som viktig at alle har et trygt og godt sted å bo. Mange leieboliger rundt omkring i landet er gode hjem. En del leieboliger er imidlertid gamle og dårlig vedlikeholdt. I utgangspunktet skal offentligrettslige krav til boliger sette grenser for hvilke boliger som kan bebos, men utvalget erfarer at det også leies ut boliger i dag som er i så dårlig forfatning at de ikke burde ha vært leid ut. Kommunene har liten kapasitet til å følge opp med offentlig tilsyn. Samtidig gjør press i leiemarkedet at leiere har liten forhandlingsmakt når de skal inngå en ny leieavtale.

14.5.1 Avtalefrihet om boligens tilstand

Utvalget mener avtalefriheten som grunnleggende prinsipp i kontraktsretten er viktig. Samtidig er det særtrekk ved boligleie som gjør den utstrakte avtalefriheten mindre egnet ved boligleieavtaler sammenliknet med andre kontraktstyper:

- En presset markedssituasjon og få valgmuligheter gjør at leiere ofte ikke har reell mulighet til å forhandle om kontraktsvilkår eller velge bort boligen – markedet korrigerer ikke ubalanserte kontrakter.
- Større etterspørsel enn tilbud kan åpne for useriøse aktører som tilbyr dårlige boliger.
- Handelsvaren i en leiekontrakt er bruksretten til et hjem, for kortere eller lengre tid. En dårlig bolig kan få negative følger for leierens helse og livskvalitet, særlig hvis det bor barn i disse boligene.
- Leiere er sjelden i posisjon til å oppgradere dårlige boliger selv, i motsetning til boliger som selges hvor kjøperen ofte har større økono-

miske og juridiske muligheter til å forbedre boligen og dermed vinner økt boligverdi i tillegg til bedre bokvalitet.

I lys av dette ser utvalget at den utstrakte avtalefriheten knyttet til boligens tilstand kan være uheldig. Selv om generelle bestemmelser i avtaleloven kan komme leieren til unnsetning hvis boligens tilstand er så dårlig at avtalen anses urimelig, er dette neppe særlig kjent for leierne.

Når det gjelder «som den er»-klausuler, erfarer utvalget at bruken av disse medfører at leieren får mindre informasjon om boligen før avtalen inngås. Slike generelle ansvarsfraskrivelser gir lite insentiv for utleieren til å undersøke boligen før den leies ut, og dermed reduseres sjansen for at feil oppdages og kan rettes eller opplyses om. Lite informasjon om boligen gir leierne dårligere forhandlingsposisjon før avtaleinngåelsen, og gjør at leieren kan møte negative overraskelser etter overleveringen. Ettersom terskelen for at en feil utgjør en mangel i lovens forstand når boligen er leid ut «som den er», er høyere enn ellers, må leieren leve med en del skjulte feil ved boligen som ellers ville ha vært en mangel.

Et generelt problem i husleieretten er at partene ikke alltid kjenner egne rettigheter og plikter. «Som den er»-klausuler er en del av dette bildet. Utvalget erfarer at mange leiere ikke forstår hva slike alminnelige forbehold innebærer. Klausulene kan også komplisere mangelsvurderingen ved at en leier må sannsynliggjøre opplysningssvikt hos utleieren for å vinne fram med klager om mangler som ikke når opp til vesentlighetsterskelen. Dette kan virke konfliktskapende, og er særlig uheldig i en langvarig relasjon, som partene i en leieavtale skal ha. Utvalget har også sett enkelte eksempler på utleiere som har en oppfatning av at «som den er»-klausuler alltid fritar dem fra ansvar.

Generelle forbehold kan ha en nyttig funksjon for utleierne ved å bidra til fleksibilitet og forutsigbarhet. At utleieren har mulighet til å fraskrive seg ansvar for ikke-vesentlige, skjulte mangler, kan oppleves særlig gunstig for de utleierne som bor langt unna og har begrenset mulighet til å følge opp før leieforholdet starter og underveis i leieperioden. Det kan også være gunstig for en utleier som i en midlertidig fase leier ut en tom, eldre bolig hen har andre planer for på sikt, fordi en bekjent eller en flyktning har et akutt boligbehov. Terskelen for slik spontan utleie kan være høyere hvis det ikke er rom i loven for generelle ansvarsfraskrivelser.

14.5.2 Generelle krav til boligens tilstand

Er ikke annet avtalt, skal boligen ved overlevering være i «vanlig god stand» og passe til boformål. Fordelen med at loven benytter begrepet «vanlig god stand» om boligens tilstand, er at uttrykket er såpass generelt utformet at det fanger opp ulike typer boliger og ulike typer av feil. Ulempen er at begrepet kan være uklart for leseren av loven, det kan innby til subjektive vurderinger og oppleves lite forutsigbart. At boligen skal passe til de formål den vanligvis brukes til, supplerer det generelle mangelsbegrepet, men har begrenset selvstendig betydning i boligleieforhold.

Ved utformingen av dagens lovtekst var det forrige husleielovutvalget tydelig på at leieavtalen var bestemmende for hvilke krav leieren kan stille til boligen. Dagens generelle regler om boligens tilstand ble foreslått med tanke på de tilfellene der avtalen var taus. Formålet var imidlertid bare å klargjøre mangelsbegrepet på visse sentrale punkter, og var ikke ment å være uttømmende. Forarbeidene skriver i tilknytning til det generelle mangelsbegrepet at «[h]va som er vanlig god stand vil ofte gi opphav til tvilsspørsmål fordi husrommene innbyrdes er så ulike».²⁵ At loven er skrevet både med tanke på boliger og lokaler, gjør dette ekstra tydelig. Dagens husleielovutvalg ser at synspunktet også gjelder for ulike boliger: Tilstanden det er naturlig å kreve av en leilighet i en ny bygård, vil nødvendigvis være annerledes enn til en eldre enebolig.

Det følger av forarbeidene at ved tolkningen av hva som er «vanlig god stand» må en i praksis i stor utstrekning falle tilbake på mer generelle typesynspunkter, i mangel på sammenlignbare boliger. For eksempel må leieren – hvor ikke annet er uttrykkelig avtalt – kunne gå ut fra at vindusrutene i husrommet er hele, at det elektriske anlegget er lovlig installert og funksjonsdyktig, at det ikke er vann eller fuktighet ut over det normale i kjelleren, at taket er tett, at låsene i ytterdørene er brukbare og at husrommet er utstyrt med nødvendig tilbehør som påbudt brannvernssystem. Utvalget mener synspunktene står seg også i dag.

Samlet sett mener utvalget at de generelle kravene til boligen er fornuftig utformet i husleieloven i dag, selv om det kan framstå noe uklart for partene hva som ligger i «vanlig god stand».

²⁵ NOU 1993: 4, s. 21–22

14.5.3 Offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger

Lovens § 2-17 fastsetter at reglene om mangler gjelder også for offentligrettslige brukshindringer, og skal sikre at leieren kan benytte boligen som forutsatt. Utvalget forstår regelen slik at offentligrettslige brukshindringer i utgangspunktet omfatter tilfeller der boligen ikke er godkjent for beboelse, og at det ellers ikke må være fastsatt generelle eller spesielle bestemmelser som begrenser bruken, slik som pålegg om bruksstans.

Utvalget er kjent med at et betydelig antall boliger ikke har formell godkjenning til beboelse, eller at rom som er godkjent til annen bruk, er ominnredet og leies ut uten at bruksendringen er omsøkt eller godkjent. Selv om det antakelig er en god del leieboliger som mangler riktig godkjenning, er det relativt få saker som klages inn for Husleietvistutvalget. Det som finnes av rettspraksis, er ikke entydig på om manglende godkjenning i seg selv er å anse som en mangel.²⁶ Husleietvistutvalget har for eksempel uttalt at det skal mye til for at ulovligheten utgjør en mangel hvis boligen oppfyller de tekniske kravene og det bare er den formelle søknaden som gjenstår.²⁷

14.5.4 Bostøttereglenes krav til leieboliger

Bostøtte er en statlig støtteordning som skal sikre at husstander med lav inntekt og høye bostøtter har en egnet bolig. Bostøtteleven § 5 oppstiller visse krav til boligen som må være oppfylt for at man skal kunne få bostøtte. Ett av disse kravene er at boligen er godkjent til varig opphold. Utvalget er kjent med at leiere i noen tilfeller har mistet retten til bostøtte fordi dette kravet ikke var oppfylt. Statistikk fra Husbankens statistikkbank gir imidlertid ikke mulighet for å tallfeste hvor mange av avslagene som spesifikt skyldes at boligen ikke er godkjent. Uavhengig av omfanget ser utvalget

²⁶ Se for eksempel HTU-2019-472, hvor manglende tillatelse til å bebo en kjellerleilighet ikke ble ansett som en mangel etter husleieloven. I HTU-2022-1146 ble manglende tillatelse for boformål derimot ansett å innebære en mangel, men da denne ikke ble ansett som «vesentlig» kunne leieren ikke heve avtalen. Se også HTU-2022-2922 hvor manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse var en mangel, men leieren ikke fikk prisavslag fordi ulovligheten ikke hadde redusert leieverdien. Motsatt kom lagmannsretten i LA-2006-63839 til at en kommune kunne heve en leiekontrakt på grunn av manglende godkjenning av en loftsleilighet. Under henvisning til denne dommen kom Husleietvistutvalget i HTU-2018-56 til at manglende tillatelse til å bebo en kjellerleilighet utgjorde en «vesentlig mangel» som ga leieren hevingsrett.

²⁷ HTU-2023-525

at det uheldig om leieren mister bostøtte av denne grunn.

14.5.5 Utleierens opplysningsplikt og forutsetninger for å kunne gjøre krav gjeldende

Utvalget har ikke gjort en inngående vurdering av reglene om utleiers plikt til å gi kjente og korrekte opplysninger i §§ 2-3 og 2-4. Det samme gjelder regelen om leierens forundersøkelse i § 2-7. Utvalget bemerker at medlemmene ikke kjenner til nevneverdige utfordringer knyttet til disse reglene, i hvert fall ikke utfordringer av en slik alvorlighetsgrad at det anses påkrevet med en nærmere omtale.

Utvalget har imidlertid vurdert om det bør tilrås endringer i disse reglene i lys av andre tilrådninger, se punkt 14.6.5 og 14.6.6.

14.5.6 Kobling til offentligrettslige krav

Mandatet ber utvalget vurdere om husleieloven bør kobles til offentligrettslige krav. I dag har loven kun en kobling til de offentligrettslige kravene som hindrer bruken av boligen.

Til sammenligning er det i avhendingsloven § 3-2 en kobling til offentligrettslige krav som gjelder ved forbrukerkjøp. Regelen er fravikelig, og gjelder bare så langt kjøperen bygget på selgerens sakkunnskap og vurdering, eller hadde rimelig grunn til å gjøre det. I praksis er det innfortolket et vesentlighetskrav.²⁸ En forskjell mellom en avtale om kjøp av bolig og en leieavtale er at kjøperen ved overdragelsen overtar ansvaret for å oppfylle de offentligrettslige kravene. Dette hensynet gjør seg ikke gjeldende ved leieavtaler.

Spørsmålet om det skal inntas en kobling til offentligrettslige krav i husleieloven, er ikke drøftet i husleielovens forarbeider. Det ble imidlertid vurdert i 2013. Det daværende Kommunal- og regionaldepartementet sendte et forslag på høring som innebar en synliggjøring av at brudd på offentligrettslige kvalitetskrav kan representere en mangel ved utleieobjektet.²⁹ Forslaget som ble sendt på høring, omfattet ikke alle offentligrettslige krav, men de kravene som har betydning for liv og helse. I høringsrunden var meningene delte,³⁰ og det ble ikke gjort noen endringer.

Utvalget mener at det både er fordeler og ulemper ved dagens regler. På den ene siden kan

det umiddelbart virke unaturlig for leieren at en feil ved en bolig som er et juridisk brudd på de offentligrettslige kravene, ikke også er et brudd på de privatrettslige reglene for leieforholdet. Likevel er det ikke gitt at utleieren bør kunne ilegges sanksjoner av leieren i tillegg til de som kan ilegges av det offentlige for alle brudd på offentligrettslige krav. Særlig gjelder dette hvis de aktuelle kravene er av mindre betydning og leieren ikke har grunn til å regne med at de er oppfylt. En bolig kan avvike fra de offentligrettslige kravene på flere punkter uten at dette innebærer at boligen er i dårligere stand enn hva leieren kan vente seg. Er for eksempel krav om universell utforming eller tilkobling til offentlig vann og avløp ikke oppfylt, har dette liten betydning så lenge boligen fungerer godt for den aktuelle leieren.

De offentligrettslige kravene som leieren kan forvente at boligen oppfyller, er langt på vei omfattet av lovens kapittel 2 selv om dette ikke direkte framgår av loven. Dette gjelder for eksempel krav om rømningsveier, brannslukningsutstyr, forsvarlig elektrisk anlegg og liknende. «Som den er»-klausuler kan riktignok gjøre det vanskeligere for leieren å påberope uopplyste forhold som innebærer brudd på offentligrettslige krav, som en mangel. Dette problemet skyldes imidlertid ikke manglende kobling til offentligrettslige regler.

14.6 Utvalgets tilrådninger

Utvalgets intensjon er at utrygge boliger ikke lenger skal leies ut, men utbedres eller tas ut av markedet. Utover dette ønsker utvalget at leieren skal få mer informasjon om boligen før leieavtalen inngås, slik at hen får anledning til å velge bort boliger av lav kvalitet. I tillegg ønsker utvalget å gi leierne bedre kort på hånden dersom de oppdager feil og mangler ved boligen etter innflytting. Ut fra disse utgangspunktene har utvalget vurdert om lovens generelle krav til leieboliger bør bli strengere eller tydeligere. Dessuten har utvalget vurdert om avtalefriheten om boligens tilstand bør begrenses.

14.6.1 «Som den er»-forbehold

Utvalget har vurdert om det er hensiktsmessig å begrense adgangen til å leie ut boliger «som den er». I avhendingsloven ble et liknende grep tatt i 2022. Formålet var at boligkjøperne skulle få mer informasjon om boligen før kjøpet, og å redusere antall tvister.³¹

²⁸ Anderssen (2022), § 3-2 note 13

²⁹ Kommunal- og regionaldepartementet (2013)

³⁰ Kommunal- og regionaldepartementet (2013)

Utvalget ser mulige positive virkninger av å avskaffe slike generelle forbehold i leieavtaler. For det første får utleieren større insentiv til å undersøke boligen før den legges ut for leie fordi risikoen for å bli ansvarlig for ukjente feil etter overlevering øker. Gjennom bedre undersøkelser kan flere feil bli oppdaget før boligen legges ut. Utleieren kan da enten velge å utbedre boligen, eller å opplyse potensielle leiere om forholdene. Velges det første, kan kvaliteten på leieboligmassen øke. Velger utleieren i stedet å opplyse om forholdene, kan leieren komme i en bedre forhandlingsposisjon. I et marked med valgmuligheter kan leieren velge bort mangelfulle boliger. I pressede markeder vil imidlertid ikke alle leiere ha den muligheten. Flere opplysninger om boligen vil likevel ha en positiv effekt for leiere i pressede markeder ved at hen slipper negative overraskelser etter innflytting. Større åpenhet om feil kan også forebygge konflikter mellom partene.

Hvis det oppdages skjulte feil etter overlevering av boligen, kan leieren oftere holde utleieren ansvarlig for dette hvis «som den er»-forbehold ikke lenger har virkning. Dette kan innebære at mangler i større grad repareres eller kompenseres. Selv om dette kan innebære en økt økonomisk og administrativ belastning på utleierne, kan verdien av en utbedring også komme utleieren selv til gode gjennom økt boligverdi.

Utvalget mener at vurderingen av om det foreligger en mangel kan bli mindre kompleks og konfliktskapende uten et generelt forbehold i avtalen. Leierne behøver ikke å sannsynliggjøre opplysningssvikt hos utleieren når de reklamerer på mangler som ikke er vesentlige, noe som legger opp til en enklere vurdering og fjerner behovet for å peke på utleierens subjektive forhold. Mer informasjon om boligen før den leies ut kan også føre til færre tilfeller av uklarhet i mangelsvurderingen.

Økt informasjon om feil ved boligen før avtaleinngåelsen kan også få en heldig effekt når leieforholdet er over, og boligen skal leveres tilbake. Noen utvalgsmedlemmer erfarer at flere leiere opplever å få krav mot seg fra utleieren ved utflytting på grunn av forhold som var til stede da leieren flyttet inn, uten at leieren kan bevise dette. Hvis slike feil i større grad opplyses om før avtaleinngåelse, kan slike uberettigede krav unngås.

Et regelverk uten generelle forbehold kan også være lettere å forstå, noe som setter partene

bedre i stand til selv å finne ut av sine rettigheter og plikter.

Utvalget ser at «som den er»-klausuler har en funksjon for utleierne, og at det kan få negative effekter for utleiere hvis generelle forbehold ikke lenger får virkning. Utleierne får mer arbeid med å undersøke boligen, gi opplysninger om boligen eller utbedre boligen før den leies ut. Det kan også oppleves uklart hvilke feil som utgjør avvik fra «vanlig god stand» og dermed må opplyses om. Mer arbeid, større utbedringskostnader og usikkerhet kan høyne risikoen ved å leie ut. På den annen side kan utleiers innsats komme utleieren selv til gode, både ved en høynet verdi på eendommen og fordi følgeskader kan unngås.

Samlet sett mener *utvalget* at fordelene ved en regel om at «som den er»-klausuler ikke skal ha virkning, er store. Selv om en regel som avskjærer slike forbehold, vil utgjøre et inngrep i avtalefriheten og ellers har noen ulemper, mener utvalget at gevinsten i form av økt botrygghet for leierne veier tyngre. *Utvalget* tilrår derfor å lovfeste at alminnelig forbehold i leieavtaler ikke skal ha virkning. Dette er foreslått i lovutkastets § 3-2 fjerde ledd annet punktum. Av samme grunner tilrår *utvalget* at dette også skal gjelde for andre uspesifiserte forbehold. Dette er foreslått i lovutkastets § 3-2 fjerde ledd tredje punktum.

14.6.2 Minstekrav eller kobling til offentligrettslige krav

I dag oppstiller ikke husleieloven noen skranker for adgangen til å avtale spesielle forbehold i leieavtalen. Gitt leierens mangel på alternativer i pressede områder og boligens innvirkning på helsen og sikkerheten til leierne og deres familier, tilrår utvalget at husleieloven bør sette en nedre grense for boligens tilstand. Utvalget mener prinsipielt at leiere bør vernes mot risikoen det er å leie boliger med helsefarlig omfang av for eksempel mugg, råte, radon og skadedyr. I enkelte tilfeller vil et slikt vern fjerne muligheten til å inngå en avtale begge parter ønsker å inngå, for eksempel i leieavtaler hvor leieren påtar seg ansvar for sanering mot redusert leie. Utvalget erkjenner at ufravikelige krav om boligens tilstand er et inngrep i partenes avtalefrihet. Likevel mener utvalget alt i alt at dette er den beste løsningen. Utvalget mener at ufravikelig krav til boligens tilstand kan få særlig stor betydning for barn som bor i leieboliger. Barn kan være særlig sårbare for helseskadelig boforhold, samtidig som de selv ikke har noen mulighet til å bedre forholdene.

³¹ Prop. 44 L (2018–2019)

Utvalget har vurdert ulike innretninger for et ufravikelig minstekrav til boligen, hvor målet er at leieboligen skal være et trygt sted å bo.

Kobling til offentligrettslige krav?

Utvalget har vurdert om minstekrav til leieboliger bør inntas i husleieloven form av en kobling til offentligrettslige krav. Dersom alle de offentligrettslige kravene som er stilt for å motvirke helse-skade eller fare følges, vil boligen også som regel være trygg. En mulig virkning av dette er bedre etterlevelse av de offentligrettslige kravene utlei-ere allerede er forpliktet til å følge overfor det offentlige. Den generelle kvaliteten på boligmas-sen kan øke.

Det er imidlertid usikkert hvor stor virknin-gen vil bli i praksis. De offentligrettslige kravene er fragmenterte, og det kan være vanskelig for partene å finne fram til dem. Utvalgets inntrykk er at partene sjelden har full oversikt over dem. Dette kan resultere i at utlei-ere ikke vet hvilke regler som skal oppfylles, og ikke tør å leie ut i frykt for å havne i ansvar overfor leieren. At kra-vene er vanskelig tilgjengelig, og dessuten kan framgå av enkeltvedtak som ikke nødvendigvis er kjent for leieren, kan også gi leierne dårligere muligheter for å identifisere og påberope brudd. Et annet aspekt er at myndighetene kan stille krav til boligen som ikke har noe å si for leieren. En kobling til offentligrettslige krav måtte derfor antakelig ha vært utformet slik at det var unntak for krav uten betydning for leieren, eller som en kobling til de kravene som er stilt av hensyn til liv og helse, slik som det ovennevnte forslaget som ble sendt på høring i 2013. Begge alternativer kan imidlertid oppleves som uklare.

Selv om en kobling til offentligrettslige krav er et egnet tiltak for å oppnå målet om trygge bofor-hold, antar *utvalget* at en selvstendig regel vil være mer pedagogisk og i mindre grad gi utilsik-tede konsekvenser. *Utvalget* mener at det er hen-siktsmessig at det opplyses bedre om de offentlig-rettslige kravene på andre måter. I tillegg ser utvalget at kommunene i større grad kan føre til-syn med etterlevelsen av offentligrettslige krav, se nærmere omtale i punkt 31.5.2.

Ufravikelig minstekrav?

Utvalget tilrår at det innføres ufravikelige minste-krav til leieboligers tilstand i husleieloven. Dette foreslås i lovutkastets § 3-3. Formålet er å fore-bygge at det leies ut boliger som det er helseska-delig å bo i, eller som setter sikkerheten til leieren

i fare. En slik regel er naturlig å utforme som en mangelsregel, slik at leieren kan ta i bruk sanksjo-nene i loven hvis den ikke overholdes.

Utvalget tilrår at en ufravikelig regel ikke utfor-mes for vidt. En bolig kan være i dårlig stand uten at den innebærer en fare for leierens helse eller sikkerhet. *Utvalget* mener det fortsatt skal kunne avtales å leie ut boliger som har lav kvalitet, så lenge feilene er tilstrekkelig opplyst om. Regelen må legge opp til en objektiv vurdering av om boligen er utrygg eller helseskadelig. Det er ikke hensiktsmessig at utlei-eren skal ha risikoen for en ekstraordinær sårbarhet eller en subjektiv opple-velse, hvis ikke noe særskilt er avtalt mellom par-tene om dette.

Ved å utforme en selvstendig paragraf i loven som fastsetter at boligen har en mangel hvis den utgjør en fare for helse og sikkerhet, vil det indi-rette kunne øke etterlevelsen av de offentlig-rettslige kravene stilt av hensyn til liv og helse. En slik regel innebærer samtidig at partene ikke behøver å lete seg fram til konkrete offentligretts-lige krav for å konstatere at boligen har en man-gel.

Et minstekrav slik som utvalget skisserer, kan føre til at de utrygge boligene på markedet rustes opp og får økt kvalitet. Dette kan medføre høyere utgifter for utlei-erne, men oppgraderinger vil også komme dem til gode ved å øke verdien av byg-ningsmassen og gi et bedre renommé. En mulig virkning er også økt husleie for å dekke inn utgif-tene. Er det for kostnadskreven-ende å utbedre boligene, kan utlei-erne velge å omdisponere leie-boligene. Dette kan gi færre boliger og økt kon-kurransen i et marked som allerede er presset flere steder.

Forslaget vil ramme det mindretallet av boli-ger som er utrygge eller helseskadelige i dag. Dersom utvalgets forslag om å gi leierne ufravike-lig oppsigelsesrett og avskaffe «som den er»-for-behold vedtas, antar utvalget at en regel om min-stekrav til boligens tilstand vil innebære begren-set merulempet for utlei-erne av slike boliger. Hvis generelle forbehold mister virkning, må manglene ved boligen spesifiseres før avtaleinngåelse hvis utlei-eren vil unngå å komme i ansvar. Dette forut-setter at utlei-er undersøker boligen. Undersøkel-ser vil øke sannsynligheten for at helseskadelige forhold oppdages. Det er grunn til å anta at de færreste utlei-ere vil leie ut en bolig med opplys-ninger om helseskadelige forhold, slik at de fleste antakelig vil utbedre forholdet eller omdisponere boligen. Avvikling av «som den er»-forbehold kan på denne måten langt på vei få samme effekt som et ufravikelig minstekrav. Å gjøre leierens oppsi-

gelsesrett ufravikelig kan også ha effekt på boligens kvalitet, fordi leiere trolig vil si opp utrygge boliger oftere. Utleiere vil dermed få insentiv til å utbedre forholdene for å holde på leierne og minimere transaksjonskostnadene.

Utvalget ser at minimumskrav til boligen kan ha noe negativ effekt for utleieren og markedet, og for leiere gjennom økte priser og mer konkurranse. *Utvalget* står likevel fast ved at leiere bør være sikret et hjem som ikke er helseskadelig eller utrygt, og tilrår å innføre en ufravikelig regel om dette i husleieloven.

14.6.3 Offentligrettslige brukshindringer

Utvalget mener at regelen i gjeldende § 2-17 har en prinsipielt viktig funksjon. *Utvalget* foreslår imidlertid at regelen tydeliggjøres ved at den angis at offentligrettslige brukshindringer er en mangel, i stedet for dagens formulering om at «reglene om mangler gjelder».

Forståelsen av hva det vil si at rådighetsinnskrenkningen hindrer den avtalte bruken, framstår også ulik i dag. Husleietvistutvalget har i flere saker lagt til grunn at manglende godkjenning av leieboligen til varig opphold i seg selv ikke hindrer bruken, og at dette alene ikke er tilstrekkelig til å utgjøre en mangel. Det finnes derimot også eksempler på det motsatte, at manglende godkjenning er ansett som en mangel, uten en nærmere vurdering av hvilken praktisk betydning den manglende godkjenningen har for leieren.

Prinsipielt mener utvalget at alle leieboliger bør være lovlige å bo i. Likevel er det ikke gitt at det er den beste løsningen å oppstille en regel om at alle former for offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger utgjør en mangel. Hvis leierens bruk i praksis ikke innskrenkes, og det ikke er forhold i boligen som er årsak til den formelle brukshindringen kan en slik regel oppleves urimelig, skape konflikt og føre til dårlig utnyttelse av boligmassen.

Utvalget tilrår på denne bakgrunn en regel om at offentligrettslige brukshindringer skal være en mangel, men med unntak for de situasjoner hvor forholdet bare har uvesentlig betydning for leierens bruk. Dette foreslås regulert i lovutkastets § 3-2 første ledd bokstav e og i tredje ledd.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at unntaket fra regelen skal knytte seg til om rådighetsinnskrenkningen har betydning for leieren, og ikke leierens bruk. Bakgrunnen for dette er at unntaket etter *mindretallets* mening ikke bør gjelde i de tilfellene hvor leieren mister bostøtte fordi boligen ikke er godkjent for varig opphold.

14.6.4 Generelle krav til boligens tilstand

Utvalget mener at det generelle mangelsbegrepet i gjeldende lov fungerer godt, og tilrår å videreføre kravet om at boligen skal være i «vanlig god stand» hvis ikke annet er avtalt.

Utvalget har vurdert om det i tillegg til et slikt generelt begrep av pedagogiske hensyn bør gis eksempler i loven på hva som anses som mangler. En slik liste i loven kan bli lang, og sjansen for at den tolkes antitetisk, er stor. *Utvalget* tilrår derfor ikke dette.

Da virkningen av «som den er»-forbehold ved forbrukerkjøp ble avskaffet i avhendingsloven, ble det samtidig lagt inn enkelte referansepunkter i lovteksten som utgangspunkt for vurderingen av hvilken stand kjøperen kan forvente at boligen skal være i. *Utvalget* tilrår en liknende løsning, og mener dette kan være et pedagogisk godt grep også for leie av bolig. Dette foreslås i lovutkastet § 3-2 første ledd bokstav b. Dette kan bidra til å synliggjøre at «vanlig god stand» ikke avgjøres subjektivt ut fra hva den enkelte part mener er «vanlig», men på bakgrunn av blant annet leiens størrelse, boligens alder, og synlige tilstand. Ulike boliger har ulik standard, og det kan stilles høyere krav til nye boliger med høy markedsført standard og høy leiepris sammenliknet med eldre og enklere boliger med lavere husleie.

Dagens lov har også regler om at boliger skal passe til beboelsesformål og til formål som partene har spesielt avtalt. Selv om reglene antas å ha begrenset selvstendig nytteverdi, tilrår *utvalget* å beholde dem fordi de kan gi tolkningshjelp i enkelte tilfeller. Dette foreslås i lovutkastets § 3-2 første ledd bokstav c og d.

14.6.5 Opplysningsplikt

Utvalget mener at opplysningsplikten i §§ 2-3 og 2-4 i dag spiller en rolle som pedagogisk virkemiddel forut for avtaleinngåelse. Dessuten har den stor praktisk betydning i reklamasjonssaker hvor leieavtalen har et «som den er»-forbehold. Dersom adgangen til å ta generelle forbehold videreføres, ser *utvalget* det som særlig viktig at reglene om å gi fullstendige og korrekte opplysninger består.

I forarbeidene til dagens lov ble det drøftet om opplysningsplikten har selvstendig betydning når boliger som var i dårligere stand enn avtalt, uansett anses som mangelfulle. Er et negativt forhold ved boligen ikke opplyst om, kan dette utgjøre en mangel fordi det avviker fra leierens berettigede forventninger etter avtalen. I slike tilfeller kan en selvstendig regel om at brudd på opplysningsplik-

ten utgjør en mangel, anses som overflødig. Det som var avgjørende for at det forrige husleielovutvalget likevel valgte å tilrå en eksplisitt lovfesting av opplysningsplikten, var at dette kan ha en pedagogisk og preventiv effekt.

Dersom loven endres i tråd med utvalgets tilrådning, slik at generelle forbehold ikke lenger kan tas, vil reglene antakelig få mindre praktisk betydning enn i dag. Det reiser spørsmål ved om nytten er stor nok til at reglene bør opprettholdes som selvstendige paragrafer. *Utvalget* deler imidlertid synet til det forrige husleielovutvalget om at en lovfestet opplysningsplikt har gode pedagogiske og preventive grunner for seg. *Utvalget* tilrår derfor å videreføre disse reglene i lovutkastets §§ 3-4 og 3-5.

14.6.6 Leierens forundersøkelse

Utvalget tilrår at dagens regler om leierens forundersøkelse i § 2-6 videreføres. Leierens forundersøkelse foreslås regulert i lovutkastets § 3-7. *Utvalget* mener det er rimelig at leieren ikke kan gjøre gjeldende som en mangel forhold som hen var kjent med før leieavtalen ble inngått.

Videre ser *utvalget* det som en balansert løsning at leieren ikke har en ubetinget plikt til å undersøke husrommet. *Utvalget* tilrår at regelen beholdes som i dag også på dette punktet. Dette innebærer at forhold som burde vært oppdaget ved en undersøkelse som faktisk ble gjennomført, eller som ikke ble gjennomført til tross for utleierens oppfordring uten rimelig grunn, ikke kan påberopes som mangler.

En viktig forutsetning for utvalget er at det gjøres unntak fra regelen hvis utleieren har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro, slik dagens bestemmelse også fastsetter. At regelen ikke gjør innskrenkninger i leierens mulighet til å påberope seg mangler som utleieren har holdt tilbake opplysninger om, forutsettes også videreført på samme måte som i dag.

Utvalget tilrår videre at regelen om leierens forundersøkelse ikke skal være til hinder for at leieren kan gjøre gjeldende at boligen ikke oppfyller minstekravene. Viser det seg forhold ved boligen som utgjør en fare for leierens helse eller sikkerhet, mener *utvalget* at dette bør utgjøre en mangel uavhengig av leierens kunnskap om forholdet før avtaleinngåelsen. I motsatt fall kunne regelen kommet i konflikt med utvalgets intensjon om å sikre leiere trygge boliger også i et presset marked.

Utvalget har vurdert om regelen om leierens forundersøkelse bør presisere at opplysninger

som kommer tydelig fram i et prospekt, en egen erklæring eller liknende, skal anses som kjent for leieren. Bakgrunnen for dette er at det ble innført en liknende regel i avhendingsloven § 3-10 i forbindelse med den ovennevnte revisjonen av loven. Formålet med endringen var å bevisstgjøre boligkjøperen om at hen må sette seg grundig inn i salgsdokumentasjonen.³² Ettersom prosessen før inngåelse av leieavtale som regel er langt mindre omstendelig, og oftere inngås uten prospekt og tilstandsrapport på samme måte som ved boligkjøp, anser *utvalget* at en slik regel ikke er like godt egnet for husleieavtaler, og tilrår ikke dette. *Utvalget* legger imidlertid til grunn at rettstilstanden vil være lik. Forhold som er tydelig opplyst om før avtalen inngås, vil heller ikke være en mangel i husleielovens forstand. Forskjellen knytter seg til unntaket ved brudd på minstekravene i husleieloven, som nevnt over.

14.6.7 Alternative tiltak – tredjepersonkontroll

Som alternativ til de foreslåtte grepene har *utvalget* vurdert å pålegge utleieren en jevnlig tredjepartskontroll av boligen. Formålet med en slik tredjepartskontroll vil i tilfelle være å kontrollere boligens tilstand, og gjennom dette bidra til å gi begge parter flere opplysninger om boligen. Flere opplysninger kan gjøre at leieren kan ta et informert valg og gi bedre forhandlingsposisjon før leieavtalen inngås. I tillegg kan mer kunnskap om boligen på forhånd forebygge konflikter i leietiden fordi avvik ved boligen som er informert om ikke vil komme uventet på leieren.

Et krav om jevnlig tredjepartskontroll kan bli kostbart og pålegger utleieren administrasjonsarbeid, noe som kan bidra til å øke leieprisene. Det kan også være krevende å finne nok kvalifiserte sakkyndige, særlig i pressområder. Formålet med å øke informasjonen om boligen vil i stor grad kunne innfris gjennom å innskrenke adgangen til å ta generelle forbehold i leieavtalen, slik utvalget tilrår. *Utvalget* antar at den selvstendige nytteverdien av en lovpålagt tredjepartskontroll av boligens tilstand ikke vil være tilstrekkelig stor til å veie opp for ulempene dette vil medføre. *Utvalget* tilrår derfor ikke å innføre en lovpålagt tredjepartskontroll. Økt offentlig tilsyn av utleieboliger er derimot *utvalget* positive til. Det vises til omtalen av dette i punkt 31.5.2.

³² Prop. 44 L (2018–2019), s. 89

Kapittel 15

Leierens rett til privatliv

15.1 Innledning

Med det formål å styrke botryggheten til leiere skal utvalget vurdere om og hvordan leieres rett til privatliv kan tydeliggjøres. Utvalget har valgt å behandle to spørsmål knyttet til leierens privatliv. Det første spørsmålet er om husleieloven verner leierettens eksklusivitet godt nok, og om utleiers tilsvarende plikt til å ikke ta seg inn i boligen uten hjemmel framgår tilstrekkelig tydelig. Det andre spørsmålet utvalget vurderer, er om loven i tilstrekkelig grad sørger for at leieren kan leve sitt liv på den måten som er vanlig i et hjem, uten å bli hindret av urimelige husordensregler.

15.2 Gjeldende rett

15.2.1 Leierens eksklusive bruksrett

Selv om det ikke følger uttrykkelig av husleieloven, er det klare utgangspunktet at leieren har eksklusiv bruksrett til boligen hen bor i. I §§ 5-6 og 10-1 gis imidlertid leieren en plikt til å gi visse personer adgang til husrommet i nærmere angitte tilfeller. Dersom utleieren eller andre har behov for å ta seg inn i boligen når vilkårene i disse paragrafene ikke er oppfylt, må dette skje etter avtale med leieren.

Utleierens adgang til boligen

Paragraf 5-6 regulerer utleierens adgang til boligen underveis i leieforholdet. Første ledd sier at leieren i nødvendig utstrekning plikter å gi utleieren eller utleierens representant adgang til husrommet for *tilsyn*. Formålet er at utleieren skal kunne kontrollere at boligen brukes i henhold til det som avtalt.¹ Adgang må kun gis «i nødvendig utstrekning», noe som legger en begrensning på hvor ofte tilsynene kan gjennomføres, og hvor lenge de kan vare.

Ifølge annet ledd første punktum må leieren gi adgang til utleieren eller andre 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. Dette innebærer en rett for utleieren til å få utført lovlige vedlikehold, og en plikt for leieren til å medvirke til at dette blir utført. Leieren har dermed ikke adgang til å takke nei til vedlikeholdet for å hindre utleieren adgang til boligen. Når det gjelder «andre arbeider som må utføres for å hindre skade», siktes det til utbedring av skader som kan utvikle seg, eller til forebyggende arbeid som følge av leierens manglende vedlikehold.²

Atkomstretten til boligen i forbindelse med arbeider gjelder både utleieren og «andre», men kun når besøket gjelder arbeidene som nevnt. Dessuten gjelder den bare «i den utstrekning det trengs», noe som innebærer at arbeidet må utføres med vanlig, faglig framdrift. Gjelder det annet enn pliktig vedlikehold, lovlige forandringer og skadeavvergende arbeider, er ikke leieren pliktig å gi adgang. Det samme gjelder hvis arbeidet tar urimelig lang tid.³

Hvis arbeidene som gjøres i boligen medfører ulempe for leieren, kan leieren kreve avslag i leien. Dette følger av annet ledd annet punktum. Retten til å kreve prisavslag forutsetter imidlertid at ulempen ikke er ubetydelig, og at mangelen arbeidene skal rette opp i ikke beror på forhold på leierens side, jf. tredje punktum. For prisavslagskravet gjelder § 2-11. Dette innebærer at prisavslag kan kreves tilsvarende differansen mellom leieverdien i kontraktmessig stand og leieverdien av boligen med pågående arbeider.⁴

Paragrafens tredje ledd pålegger utleieren å varsle leieren i rimelig tid før tilsyn eller vedlikeholdsarbeider skal utføres. Dette skal gjøre det

¹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 183

² Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 183

³ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 184

⁴ Se f.eks. HTU-2022-2884 hvor leieren ble tilkjent prisavslag for ulemper ved at ett av boligens to bad ble renovert.

mulig for leieren å forberede seg på besøket. Hvilken varslings tid som er «rimelig», må vurderes konkret. For tilsyn antyder forarbeidene at én uke er tilstrekkelig.⁵ I juridisk teori antas det at tilsynet må skje etter avtale med leieren og på et tidspunkt som passer leieren.⁶ Er det snakk om vedlikeholdsarbeider, må det ses hen til omfanget og tidsbruken arbeidene krever for å avgjøre hvilken varslings tid som er rimelig, og om leieren bør få tid til å gjøre tiltak før arbeidene igangsettes.⁷ I tredje ledd tredje punktum gjøres det unntak fra varslingsplikten for tilsyn og vedlikeholdsarbeider hvis det ikke er mulig å varsle leieren og det er nødvendig med tiltak for å hindre skade på eiendommen. Unntaket er ment som en sikkerhetsventil for de akutte tilfellene hvor leieren ikke er der og det er påtrengende å utføre tiltak umiddelbart, for eksempel ved vannlekkasje.⁸

Hvis utleieren skal gjøre forandringer i boligen eller på eiendommen som nevnt i § 5-4, skal leieren ha varsel med frist som nevnt i § 9-6 første ledd, altså tre måneder til utløp av en kalendermåned. Dette følger av § 5-6 tredje ledd annet punktum.

Leiesøkendes adgang til boligen

Når leieforholdet går mot slutten, plikter leieren i rimelig utstrekning å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet. Dette framgår av § 10-1. Plikten gjelder kun i tiden før fraflytting. Hvis leieforholdet avsluttes ved oppsigelse, betyr dette at oppsigelsen må være sendt – ved lang oppsigelsestid kan plikten til å gi potensielle leiere adgang til boligen først slå inn en tid ut i oppsigelstiden. Om leieren protesterer på oppsigelsen, inntreier ikke medvirkningsplikten før saken er avgjort. Er leieavtalen tidsbestemt og skal opphøre ved endt kontraktstid, må leiesøkende gis tilgang når utleieren får et reelt behov for å avtale visning.⁹

Bestemmelsen sier ikke noe om varslings tid, men i HTU-2012-86 uttalte Husleietvistutvalget at prinsippet i § 5-6 tredje ledd om varsel i rimelig tid må gjelde. Med henvisning til forarbeidene uttalte utvalget at varslings tiden bør være noe lenger enn en uke i forveien.

Av ordlyden i § 10-1 følger at leierens plikt til å gi leiesøkende adgang gjelder «i rimelig utstrek-

ning». Hva dette innebærer, beror på en konkret vurdering.

Sanksjoner ved brudd på partenes plikter etter §§ 5-6 og 10-1

Hvis utleieren tar seg inn i boligen uten grunnlag i avtale eller §§ 5-6 eller 10-1, kan leieren gjøre gjeldende sanksjoner etter § 5-7. Leierens sanksjoner er nærmere omtalt i kapittel 18. Hvis leieren urettmessig nekter utleieren adgang til boligen, kan utleieren kreve erstatning etter § 5-8, si opp eller heve avtalen etter § 9-9 hvis det utgjør et vesentlig mislighold.

15.2.2 Leierens livsutfoldelse og utleierens husordensregler

Leieren plikter å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen, jf. § 5-1 annet ledd. Aktsomhetsplikten innebærer at leieren ikke må utsette boligen for større skaderisiko enn normalt, og også må iverksette tiltak for å hindre skade hvis dette er påkrevet.¹⁰ Hvis det er gjort særskilte avtaler om bruken, kan ikke leieren bruke boligen i strid med det avtalte. For eksempel må leieren finne seg i et avtalefestet røykeforbud.¹¹

I § 5-1 tredje ledd første punktum angis det at leieren ikke kan bruke boligen til andre formål enn det som er avtalt. Er boligen leid ut til beboelse, kan leieren for eksempel ikke benytte boligen som næringslokale.

I henhold til § 5-2 annet ledd første punktum plikter leieren å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt til sikring av god husorden. Ifølge forarbeidene innebærer dette at leieren kan neglisjere urimelige pålegg fra utleieren.¹² Urimelige pålegg kan for eksempel være «innetider» og forbud mot overnattingsgjester.¹³ Bestemmelsen omfatter ikke etter sin ordlyd uvanlige eller urimelige ordensregler som er en del av leieavtalen. Er det lagt urimelige begrensninger i leieavtalen på hvilken bruk leieren kan utøve, kan en slik avtaleklausul etter forholdene likevel tenkes rammet av avtaleloven § 36. Med hjemmel i denne bestemmelsen kan elementer i en avtale som virker urimelige, settes til side på nærmere vilkår.¹⁴

⁵ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 184

⁶ Wyller (2023), s. 190

⁷ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 184

⁸ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 184

⁹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 203

¹⁰ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 179

¹¹ Wyller (2023), s. 175

¹² Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 179

¹³ Wyller (2023), s. 179

¹⁴ Bragdø-Ellenes m.fl. s 149–150

Selv om dette ikke uttrykkelig kommer fram av lovteksten, må leieren ta tilbørlig hensyn til utleiers interesse i å opprettholde vanlig ro og orden, også hvis det ikke er gitt uttrykkelige meldinger fra utleieren om dette.¹⁵

I § 5-2 annet ledd annet punktum er det gitt en egen regel om dyrehold. Selv om det skulle være fastsatt et forbud mot dyrehold på eiendommen, kan leieren likevel ha dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen. Både medisinske, sosiale og velferdsmessige grunner kan kvalifisere som gode grunner. Ulempe kan for eksempel være lukt, støy eller allergiske reaksjoner som rammer utleier, naboer eller andre som bruker eiendommen.¹⁶

15.3 Reglene i Sverige og Danmark

15.3.1 Sverige

Den svenske hyreslagen har, som den norske husleieloven, ingen uttrykkelig bestemmelse om at leierens bruksrett er eksklusiv, selv om dette prinsipielt gjelder også i Sverige.¹⁷ På liknende vis som den norske loven har hyreslagen en bestemmelse i § 26 som angir når leieren må gi adgang til utleieren for tilsyn, visning og arbeider i boligen.

Paragraf 26 første ledd gir utleieren rett til umiddelbart å få tilgang til boligen på forespørsel for å utføre nødvendig tilsyn og uoppsettelige forbedringsarbeider. Ifølge paragrafens annet ledd kan utleieren med minst en måneds varsel utføre andre forbedringsarbeider i boligen som ikke medfører vesentlig hinder eller ulempe i bruksretten. Slike arbeider kan imidlertid ikke utføres uten leiers samtykke i den siste måneden av leieforholdet. Ønsker utleier å utføre annet arbeid i boligen, kan leieren si opp leieavtalen innen en uke etter at hen mottok utleiers varsel. Utleier kan ikke igangsette slike arbeider før den datoen leieren kunne ha valgt å avslutte leieavtalen, med mindre leieren godtar at arbeidet starter tidligere.

Paragraf 26 første ledd har også en regel som pålegger leieren å gi adgang for visning på et passende tidspunkt når boligen skal leies ut på nytt. Når leieren må gi adgang for tilsyn, arbeider eller visning, skal utleieren påse at leieren ikke utsettes for større ulempe enn nødvendig. Utleier skal også erstatte leierens tap i forbindelse med dette. Dette følger av § 26 tredje ledd. Ifølge § 26 fjerde

ledd må leieren tåle innskrenkninger i bruksretten på grunn av tiltak for å utrydde skadedyr på eiendommen, uavhengig av om leierens boenhet er berørt.

Visse bestemmelser i hyreslagen begrenser leierens livsutfoldelse i boligen av hensyn til utleieren og omgivelsene. Ifølge § 23 kan leieren ikke bruke boligen til annet formål enn avtalt. Utleieren må imidlertid akseptere annen bruk som ikke er av betydning for hen. Paragraf 25 pålegger leieren en plikt til å ivareta blant annet trygghet, orden og god skikk på eiendommen. Leieren skal passe på at hen ikke utsetter de som bor i nærheten for forstyrrelser som kan være helseskadelige eller forverrer deres bomiljø. Kriminelle handlinger som er egnet til å forverre bomiljøet, likestilles med forstyrrelser. Etter § 25 b pålegges leieren også å holde nøye tilsyn med at personer hen svarer for opptrer hensynsfullt i boligen.

Det er ikke regler i hyreslagen som omtaler husordensregler satt av utleieren, men de generelle føringene i loven kan suppleres av avtalefestede ordensbestemmelser.¹⁸ Ordensregler som inneholder forbud, for eksempel forbud mot dyrehold, er ikke automatisk gyldige med mindre de medfører ulemper for omgivelsene.¹⁹

15.3.2 Danmark

Det er ingen uttrykkelig regel i leieloven om at leieren i utgangspunktet har eksklusiv bruksrett til boligen. Dette forutsettes likevel å gjelde, blant annet uttales det i juridisk teori at utleieren som utgangspunkt ikke kan kreve at leieren åpner sin dør for utleieren.²⁰

Leieloven har regler som pålegger leieren en plikt til å gi andre adgang til boligen. Ifølge § 102 har utleieren rett til å få eller skaffe seg adgang til boligen når forholdene krever det. Paragrafen gjelder når det haster å skaffe seg adgang for å utføre reparasjoner.²¹ Paragraf 103 gjelder tilgang for arbeider i boligen. Etter første ledd kan utleieren iverksette arbeider med seks ukers varsel når dette ikke er til vesentlig ulempe for leieren. Andre arbeider skal leieren varsles om tre måneder i forveien, jf. annet ledd. Utleier kan imidlertid alltid utføre hasteutbedring uten varsel i henhold til tredje ledd. Etter § 104 skal ethvert arbeid utleieren gjør i boligen utføres uten avbrudd og med størst mulig hensyn til leieren.

¹⁸ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 253

¹⁹ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 253

²⁰ Edlund og Grubbe (2022), s. 632

²¹ Edlund og Grubbe (2022), s. 632

¹⁵ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 179

¹⁶ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 179

¹⁷ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 259

Paragraf 186 pålegger leieren å gi adgang for visning av boligen hvis leieren skal flytte ut. Bestemmelsen omfatter både visning med sikte på nyutleie og salg.²² Leieren bestemmer tidspunktene for visning, men paragrafen angir samtidig at dette skal være minst to timer annenhver ukedag på et passende tidspunkt.

Når det gjelder leierens livsutfoldelse, legger den danske leieloven visse begrensninger på leierens bruk av boligen og atferden i boligen, av hensyn til utleieren og omgivelsene. Etter § 150 kan ikke leieren bruke boligen til annet formål enn det som er avtalt uten utleiers samtykke. Leieren kan benytte boligen på den måten som er normalt for en bolig, og kan blant annet ha gjester på normal måte.²³ Det følger av § 152 annet ledd at leieren skal overholde alminnelige husordensregler og etterkomme rimelige påbud som skal sikre god husorden og forsvarlig bruk av boligen. Leieren skal også sørge for at andre som hen svarer for følger dette, jf. tredje ledd.

I § 153 er det inntatt en liste på elleve punkter over ulike handlinger som er til sjenanse for eierdommen, utleieren, utleiers ansatte, beboere eller andre som lovlig ferdes på eiendommen. Hvis leieren eller noen hen svarer for, foretar handlinger som angitt på denne listen, kan leieren pålegges nærmere angitte rettsfølger etter § 154. I listen inngår blant annet vold, farlig atferd, atferd som gir utrygghet eller «sundhetsmessig risiko», sjikane, uakseptabel støy og husdyrhold som medfører sjenanse. Etter bestemmelsens annet ledd kan det også få følger for leieren å holde husdyr hvis dette er i strid med leieavtalen, uavhengig av om dyreholdet medfører sjenanse.

15.4 Dagens situasjon

Det finnes ikke dekkende statistikk eller forskning som dokumenterer i hvilken grad leierens privatliv i boligen respekteres i dag. En spørreundersøkelse fra Forbrukerrådet indikerer imidlertid at et flertall leiere opplever at utleieren respekterer privatlivet deres. Blant respondene svarte 83 prosent at utleieren respekterte privatlivet deres, 15 prosent var delvis enig i dette, mens fem prosent var uenig.²⁴ Undersøkelsen framhever spesielt uanmeldte besøk fra utleieren som et hyppig problem blant de leierne som opplever at utleieren ikke respekterer privatlivet deres.

²² Edlund og Grubbe (2022), s. 633

²³ Edlund og Grubbe (2022), s. 128

²⁴ Forbrukerrådet (2021), s. 49

I en undersøkelse blant Leieboerforeningens medlemmer fra 2024 svarte 18 prosent av leierne at utleieren hadde tatt seg inn i boligen uten avtale.²⁵ Problemet forekom oftest blant leiere som bor i samme hus som utleieren. Blant de som hadde opplevd at utleieren gikk inn i boligen uten avtale, hadde om lag 40 prosent ikke gjort noe med det, mens omtrent 39 prosent hadde sagt til utleieren at det ikke måtte gjenta seg. Svært få hadde bragt saken for Husleietvistutvalget, og omtrent 19 prosent hadde gjort noe «annet». Flere av de som gjorde noe «annet», svarte at de hadde satt opp overvåkningskamera, byttet lås eller anmeldt utleieren til politiet.

Selv om det ikke kan trekkes sikre konklusjoner ut fra spørreundersøkelsene, gir de en indikasjon på at det ikke er uvanlig at utleiere ulovlig går inn i leieboliger som er utleid. I begge undersøkelser hadde om lag én av fem leiere opplevd dette. Medieoppslag og praksis fra Husleietvistutvalget gir også inntrykk av at en del leiere opplever at utleiere tar seg inn i boligen uanmeldt. Leieboerforeningens undersøkelse indikerer også at få leiere gjør gjeldende de sanksjonene som loven foreskriver når leierens privatliv ikke respekteres.

Undersøkelsene fra Forbrukerrådet og Leieboerforeningen gjengir sitater som viser at utleieren varsler tilsyn med kort varsel. Utvalget erfarer at enkelte opplever å måtte stille boligen til disposisjon uforholdsmessig hyppig for visning eller tilsyn, og at begrunnelsene for tilsyn i en del tilfeller framstår uklare, slik at tilsynet oppleves som overvåkning.

Når det gjelder urimelige husordensregler som begrenser leierens livsutfoldelse, er det ikke gjort tilsvarende spørreundersøkelser. I Forbrukerrådets undersøkelse var imidlertid et av spørsmålene om leieren opplever at utleieren ikke har urimelige krav/forventninger til seg. 76 prosent svarte at dette stemte godt, og 17 prosent svarte at dette stemte delvis. Sju prosent svarte at det stemte dårlig. Spørsmålet kan tenkes å omfatte krav som ikke knytter seg til leierens livsutfoldelse og atferd i boligen, men til vedlikeholdsoppgaver eller annet. Undersøkelsen er altså ikke fullt ut egnet til å belyse hvor ofte utleieren setter urimelige husordensregler som griper inn i leierens normale livsutfoldelse. Utvalgets erfaring er likevel at dette er et problem for enkelte. Pålegg om avhold fra rusmiddelbruk, innetider og besøksbegrensninger virker vanligst. Inntrykket er at slike begrensninger som regel settes av privatpersoner som leier ut, eller kommunale utleiere som leier

²⁵ Leieboerforeningen (2024), N=1147

ut boliger til personer med historikk innen rus eller psykiatri. I mange tilfeller er slike husordensregler tatt inn som en del av leieavtalen, slik at kravet om at reglene må være «vanlige» og «rimelige» i § 5-2 annet ledd ikke kommer til anvendelse. Det er også eksempler på at urimelig pålegg gis underveis i leieforholdet, for eksempel at leiere pålegges å dusje med baderomsdøren åpen, som følge av manglende vedlikehold.

15.5 Innspill til utvalget

Utvalget har mottatt flere innspill om leierens privatliv på sine nettsider. Her siteres det fra noen av dem.

«Det burde være tydelige regler om hvordan leietager skal kunne forholde seg til leiligheten. For eksempel utleier ikke kan sette regler for overnatting og besøk. I tillegg til varsling før utleier tar seg inn i leiligheten. De burde ikke føle at de bare kan komme og gå som de vil.»

«Utleier skal si i fra i rimelig tid før de låser seg inn. Hva er rimelig tid? Ønsker at dere sett en lovfestet tid, antall timer eller dager. Ei venninne av meg leide gjennom [et utleiefirma*]. De sendte ut mail sent på kvelden og skrev at de må inn og bytte røykvarslere. De skrev at hvis de ikke mottok noe svar om at det ikke var greit, så låste de seg inn. Er dette virkelig lov? De låste seg inn før hun rakk å stå opp og lese mail. Burde ikke sånn være omvendt? At de ikke har lov å gå inn i bolig uten tillatelse. Dette er noe dere må få lovfestet. Hva rimelig tid er og at leietaker må godkjenne tilgang til bolig.»

En leier beskriver det som problematisk med «huseiere som når som helst låser seg inn i din private bolig».

En annen mener det er «[a]lt [f]or lite sanksjoner mot huseier når han regelrett bryter loven å f.eks bare plutselig låser seg inn [i] boligen, fordi han ikke trodde at du var hjemme....»

Flere andre innspill peker også på behov for tydeligere regler om når utleieren kan ta seg inn i boligen og hvilke sanksjoner som kan gjøres gjeldende ved overtredelser.

Utvalget har bare mottatt ett innspill som gir en utleiers perspektiv på saken:

«Først og fremst må huseier ikke miste råderett over egen bolig, for slik det er nå får man jo

knapt mulighet til å kontrollere om boligenheten man leier ut blir ivaretatt på en forsvarlig måte dersom leietaker motsetter seg inspeksjon.»

15.6 Utvalgets vurdering

15.6.1 Leierens eksklusive bruksrett

Utleierens adgang til boligen

Utvalget ser det som viktig å verne leierens eksklusive bruksrett til boligen. For de aller fleste fungerer hjemmet som det eneste stedet for privat rekreasjon og ro. Når utleieren tar seg inn i leieboligen uten avtale, saklig grunn eller tilstrekkelig forhåndsvarsel, svekker det leierens følelse av trygghet og tilknytning til boligen som et hjem. Dette utgjør et inngrep i leierens private sfære, og utvalget anser dette som prinsipielt alvorlige overtredelser. Et skjevt maktforhold mellom partene kan øke terskelen for å klage på overtredelser, som omtalt i punkt 5.11. Dette forsterker behovet for et tydelig vern.

I undersøkelsene gjengitt i punkt 15.4 svarte én av fem leiere at utleieren hadde tatt seg inn i boligen urettmessig. Utvalgets erfaringer tilsier også at dette forekommer i et ikke ubetydelig omfang. I noen tilfeller skyldes nok overtredelsene manglende kunnskap om regelverket, mens andre tilfeller kan være bevisste lovbrudd fra utleierens side. At partene ikke kan lese uttrykkelig av husleieloven at leierens bruksrett er eksklusiv, kan bidra til å gi dem et uklart bilde av hva som gjelder. Videre ser utvalget utfordringer med at tilsyn gjøres med uklar begrunnelse. En annen utfordring knyttet til reglene om leierens eksklusive bruksrett, er at sanksjonsreglene er utformet slik at det ikke er opplagt for leieren hvordan overtredelser kan sanksjoneres. Utvalgets inntrykk er at partene ofte ikke forstår at urettmessig inntreden i boligen er en mangel som kan gi grunnlag for prisavslag. Se også omtale av dette i punkt 18.6.4

Samtidig ser utvalget at utleieren i en del tilfeller har et legitimt behov for adgang til boligen for tilsyn og kontroll. Det er et problem om utleiere eller deres representanter ikke gis adgang til boligen selv om vilkårene i loven er oppfylt. Særlig gjelder dette når utleiere settes ute av stand til å oppfylle sine forpliktelser etter offentligrettslig regelverk i tide, eller ikke får gitt offentlige tilsynsmyndigheter adgang inn i boligen.

Leiesøkendes adgang til boligen

Utleieren har også behov for at det gis adgang til boligen i forbindelse med visning før flytting. Utvalget ser tre utfordringer ved dagens regel om visning. For det første åpnes det bare for visning ved nyutleie, og ikke ved salg av boligen. Visning til potensielle kjøpere kan dermed bare skje i den utstrekning det er avtalt med leieren. Dette kan føre til at utleieren ser det som mest praktisk å si opp leieren før boligen legges ut for salg, slik at boligen blir stående tom. Oppsigelser i disse tilfellene gagnar ingen av partene. For det andre gis ikke utleieren eller andre som kan avholde visning adgang. I praksis er det ofte hensiktsmessig at den leiesøkende har noen med seg for å bli vist rundt, som regel utleieren selv. For det tredje krever ikke lovens ordlyd at visning varsles. Selv om en varslingsplikt er innfortolket, er dette en pedagogisk ulempe.

15.6.2 Leierens livsutfoldelse og utleierens husordensregler

Husordensregler som innebærer urimelige innskrenkninger i leierens mulighet til å utfolde seg normalt i boligen, påvirker leierens livskvalitet. Utvalget ser det som viktig at leierens integritet vernes ved at hen får leve et alminnelig liv, og få besøk som normalt for å kunne opprettholde relasjoner. Samtidig må leierens bruk av boligen skje med hensyn til utleierens og omgivelsenes saklige behov for ro og orden.

Utvalget vurderer det som hensiktsmessig at dagens regel avskjærer utleierens mulighet til å fastsette husordensregler og påbud som ikke er vanlige eller rimelige. Utvalget erfarer at en del leiere likevel opplever at det settes husordensregler som uten rimelig grunn griper inn i deres vanlige livsutfoldelse. Utvalget ser at det kan gjøres pedagogiske grep i loven for å verne leieren mot dette.

Utvalget mener det er prinsipielt betenkelig at husleielovens skranke mot uvanlige og urimelige husordensregler etter sin ordlyd bare gjelder når disse er ensidig pålagt av utleieren. Det kan få uheldige utslag at ordlyden ikke også omfatter avtalte ordensregler. I et presset marked kan man risikere at utleiere velger leiere som vil akseptere strengere og eventuelt urimelige husordensregler fram for leiere som vil avslå slike vilkår i leieavtalen. Enkelte leiere kan dermed se seg nødt til å akseptere vilkåret for å få boligen.

15.7 Utvalgets tilrådning

15.7.1 Leierens eksklusive bruksrett

Utleierens adgang til boligen

Et samlet *utvalg* tilrår at det tas pedagogiske grep i husleieloven med sikte på å øke etterlevelsen av dagens regler om leierens privatliv. For det første tilrår *utvalget* at det uttrykkelig lovfestes at leierens bruksrett til boligen i leietiden er eksklusiv. *Utvalget* tilrår videre at dette suppleres med en tydelig henvisning til at overtredelser kan sanksjoneres etter de ordinære sanksjonsreglene, for å synliggjøre at leieren kan fremme krav om prisavslag eller gjøre andre sanksjoner gjeldende. Lovreglene om når leieren må gi adgang til andre, tilrår *utvalget* at samles i en felles bestemmelse, for å gjøre det enklere for partene å finne fram i regelverket.

Disse grepene innebærer ingen endringer i dagens rettstilstand, og antas å ikke ha nevneverdige uønskede effekter. Endringene kan derimot ha fordeler ved at utleiere tydeligere kan lese av loven hva som gjelder, både før hen beslutter å leie ut og underveis i leieforholdet, og innretter seg deretter. En uttrykkelig henvisning til sanksjonsreglene kan også ha en preventiv effekt. Hvis tydeliggjøring i loven forebygger at utleiere uanmeldt tar seg inn i boligen, vil dette bidra til å øke følelsen av trygghet og eierskap til boligen for leierne og deres familier. Og hvis overtredelser først skjer, kan det bli enklere for leierne å fremme krav mot utleieren når bruksrettens eksklusivitet og sanksjonsmulighetene gis en framtrødende plass i loven.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at leieren gis mulighet til å fremme krav om standardkompensasjon hvis utleieren urettmessig tar seg inn i boligen. Mindretallets vurderinger og nærmere tilrådninger omtales i punkt 18.7.8.

Utvalget tilrår videre at loven oppstiller en regel om at leierens adgang til boligen utenom de lovfestede tilfellene bare kan skje etter avtale mellom partene i hvert enkelt tilfelle. Dette vil innebære at en leieavtale ikke kan inneholde generelle adgangsbestemmelser, slik som at leieren generelt samtykker til at utleieren tar seg inn for å bruke vaskemaskinen, vanne blomster eller liknende. Regelen som utvalget tilrår, innebærer at utleieren må innhente leierens samtykke i forkant av hvert besøk. Dette for å verne leierettens eksklusivitet i et marked hvor en del leiere aksepterer avtaleklausuler de ikke egentlig er komfortable med fordi de ikke har alternativer.

Når det gjelder dagens § 5-6, tilrår *utvalget* at det tilføyes i lovteksten at tilsyn må være saklig begrunnet. At tilsyn bare kan skje i «nødvendig utstrekning», anses viktig og tilrås videreført. Leieren bør ikke ha plikt til å gi adgang oftere enn det som etter en saklig og objektiv vurdering anses som nødvendig. For å sikre at offentlige tilsynsmyndigheter får utført sine tilsynsoppgaver tilrår *utvalget* videre å uttrykkelig innta slikt tilsynspersonell i lovteksten som en aktør leieren har plikt til å gi adgang til. Har utleieren varslet leieren på lovlig vis, bør det ikke være tvil om at leieren må stille boligen til disposisjon for brannforebyggende tilsyn når brannvesenet ankommer, uavhengig av om utleieren er med på tilsynet.

Utvalget tilrår videre at leierens adgang til å kreve leieavslag ved arbeid som medfører en ikke ubetydelig ulempe, videreføres på samme måte som i dag. Videre tilrår *utvalget* at utleier bør kunne ta seg inn i boligen i nødstilfeller innenfor dagens rammer.

Utvalget har vurdert å lovfeste at leieren kan bytte lås på inngangsdøren og kreve erstatning fra utleieren for utgiftene knyttet til dette hvis utleieren urettmessig går inn i boligen. Det vil imidlertid være mange tilfeller hvor dette er vanskelig å gjennomføre i praksis. For eksempel kan døren ha elektronisk lås, eller ha systemlås som skal oppfylle offentligrettslige krav til brannkonsept. *Utvalget* tilrår derfor at det ikke lovfestes en rett til å bytte lås, men forutsetter at leieren vil ha adgang til dette der det er ordinære, mekaniske dørlåser.

Utvalgets tilrådninger om at tilsyn må være saklig begrunnet og at utleieren må ha en konkret avtale ved besøk i boligen utover de lovbestemte tilfellene, antas å medføre få negative effekter. I enkelte tilfeller kan det være upraktisk for utleieren å innhente samtykke hver enkelt gang hen ønsker adgang til boligen. Fordelene for leieren ved en slik regel anses imidlertid som så store at de bør få gjennomslag. Utvalget antar at disse mindre innskjerpingene, sammen med de pedagogiske grepene, vil øke etterlevelsen av reglene og gi et vern av leieres privatliv og integritet som er mer likestilt med vernet til de som eier sine hjem. Dette kan også skjerme barn i leieboliger mot uanmeldte besøk, som i særlig grad kan oppleve dette som utrygt.

Leiesøkendes adgang til boligen

Når det gjelder leierens plikt til å gi adgang for visning, anser utvalget det som hensiktsmessig at leiesøkende gis tilgang til dette og tilrår at dette

videreføres. *Utvalget* tilrår også at det lovfestes at utleieren og utleiers representant, slik som en megler, får tilgang for å gjennomføre visningen sammen med den leiesøkende. De praktiske fordelene ved dette er store, og utvalget kan ikke se sterke hensyn som tilsier en annen løsning.

Utvalget vil legge til rette for at leieren kan fortsette å bo i boligen så lenge som mulig hvis boligen skal selges, og tilrår derfor at leieren også forpliktes til å gi adgang til boligkjøpere for visning ved salg. Samtidig må det tas hensyn til leieren. Hen bør fremdeles i boligen og har rett til å beholde sitt privatliv i så stor utstrekning som mulig, også i oppsigelsestiden.

Salg av en bolig innebærer gjerne ulike forberedelser som ofte nødvendiggjør besøk av takstpersoner, megler, fotografer og andre aktører. Også ved nyutleie kan utleieren ønske at boligen fotograferes og styles av profesjonelle. *Utvalget* forutsetter at en takstsakkyndig kan få tilgang til boligen etter regelen om tilsyn, slik at takst kan gjennomføres før boligen legges ut for salg eller nyutleie hvis dette er nødvendig. *Utvalget* mener at det vil føre for langt å også pålegge leieren å måtte gi adgang for boligstylist, fotograf og andre aktører i forbindelse med salg eller nyutleie. Slikt arbeid kan være forholdsvis omfattende og påvirke leierens vanlige bruk av boligen i stor grad, og bør bare tillates i den grad det er særskilt avtalt med leieren.

Utvalget tilrår at en uttrykkelig varslingsplikt for utleieren lovfestes også ved visning. Videre ser utvalget det som sentralt at leierens plikt til å tillate visning bare gjelder i rimelig utstrekning, og tilrår å videreføre dette. Leieren vil antakelig ønske å klargjøre boligen for visning ved å pakke bort personlige gjenstander og verdisaker. Dette er arbeidskrevende. Dessuten innebærer visningene at leieren slipper inn fremmede i sitt private hjem, og selv antakelig vil ønske å oppholde seg andre steder mens visning pågår. Antall visninger må derfor begrenses.

Endringene som utvalget tilrår om visning, antas i stor grad å svare til det som praktiseres i dag. Trolig vil endringene ha noe praktisk nytteverdi for utleieren. For leieren kan endringene ha effekter som både oppleves positive og negative, men opplevd forskjell i botrygghet vil neppe være stor.

15.7.2 Leierens livsutfoldelse og utleierens husordensregler

Etter en avveining av begge parters hensyn tilrår *utvalget* at utleieren fortsatt bør ha adgang til å

fastsette rimelige og vanlige husordensregler. *Utvalget* tilrår at det presiseres i loven at husordensreglene ikke kan gripe inn i normal livsutfoldelse i boligen. Leierne bør få leve som normalt, og utleieren må tåle lyd fra barnelek og vanlig sosial omgang. Hva som er «normalt», må avgjøres ut fra en objektiv vurdering av hvordan en beboer vanligvis innretter seg i eget hjem samtidig som hen tar alminnelig hensyn til boligen og omgivelsene.

Etter utvalgets mening bør husordensregler som er en del av leieavtalen, heller ikke kunne gripe inn i normal livsutfoldelse, og her tilrår *utvalget* en materiell lovendring. Gitt leiernes svake forhandlingsposisjon i mange leiemarkeder, bør leiere vernes mot muligheten til å inngå avtaler med urimelige husordensregler.

Endringene i rettstilstanden antas å neppe være store, særlig i lys av at avtaleloven § 36 i mange tilfeller kan påberopes for å tilsidesette urimelige husordensregler inntatt i leieavtalen. Likevel kan en uttrykkelig lovfesting ha en pedagogisk og preventiv effekt, noe som kan få betydning i praksis.

Særlig om kommunale boliger og tilleggsavtaler

En eksisterende problemstilling er kommunenes praksis om å stille tilleggsvilkår når de tildeler kommunale boliger til personer med behov for oppfølging. Det vanligste vilkåret er at kommunen skal kunne låse seg inn i leierens bolig, som oftest dersom kommunen frykter for leiers liv og helse. Mange krever også at leier forplikter seg til å motta oppfølging i boligen. Vilkår om inntak eller salg av rusmidler eller regler som begrenser besøk er heller ikke uvanlig.²⁶ Som oftest er det overfor personer som bor i bemannede boliger eller i bofellesskap at kommunene benytter slike tilleggsavtaler, særlig personer med rus- eller psykiske lidelser.²⁷ Dette kan være begrunnet i hen-

²⁶ Oslo Economics (2021), s.4

synet til leieren selv, men også hensynet til andre beboere, ansatte, naboer eller botilbudet som sådan.²⁸

Kommuner har etterlyst tydeligere rammer for lovligheten av slike avtaler, og representanter for leierne har vært skeptisk til bruken.²⁹ En gjennomgang av reglene fra 2024 viste at den rettslige situasjonen var både sammensatt og uoversiktlig og at det rettslige forholdet mellom husleieloven og andre tilleggsvilkår er uklart i dag.³⁰ Tvangslovutvalget konkluderte med at dagens husleielov setter begrensninger for en del slike vilkår, noe som ble fulgt opp i den boligsosiale strategien *Alle trenger et trygt hjem (2021–2024)*.³¹

Utvalgets forslag om å lovfeste at det ikke kan avtales leievilkår som griper inn i leieres normale livsutfoldelse, vil antakelig begrense kommunenes adgang til å inngå tilleggsavtaler med slike vilkår ved tildeling av boliger. I utgangspunktet ser ikke utvalget vektige prinsipielle argumenter for å unnta kommunale boliger fra disse reglene, men utvalget kan ikke utelukke at leiere i noen tilfeller selv kan se det som ønskelig med særskilte rammer for boforholdet. *Utvalget* anser imidlertid husleieloven, som kontraktslov, som lite egnet til å regulere kommunens særskilte behov for å fastsette bevegelser- og besøksbegrensninger for beboerne.

Utvalget har ikke hatt kapasitet til å foreta en grundig gjennomgang av virkningen av lovendringene for kommunale leieforhold med tilleggsavtaler, og hvordan uheldige utslag eventuelt kan avhjelpest. Temaet fordrer større juridiske, sosialpolitiske og helsefaglige vurderinger som ligger utenfor utvalgets rammer å foreta.

²⁷ Oslo Economics (2021), s. 13

²⁸ Oslo Economics (2021). s. 10

²⁹ Oslo Economics (2021), s. 5

³⁰ Bendixen (2024), s. 3, 16

³¹ NOU 2019: 14, s. 568; Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020), s. 19

Kapittel 16

Vedlikehold

Utvalget skal i henhold til mandatet vurdere lovendringer som kan forebygge og dempe konflikter i leieforhold. Noen tvister i leieforhold handler om erstatningsansvar for skader som er oppstått i leieperioden, mens andre konflikter dreier seg om manglende vedlikehold av andre forhold i boligen. Utvalget skal derfor vurdere dagens regler om ansvar for vedlikehold og reparasjon. Tilstrekkelig vedlikehold er også en forutsetning for å sikre leiere gode boforhold, som er et annet mål utvalget er bedt om å vurdere.

16.1 Gjeldende rett

16.1.1 Vedlikeholdsansvaret

Vedlikeholdsansvaret i et leieforhold er regulert i husleieloven § 5-3. Ansvar er delt mellom utleier og leier. Etter første ledd har utleieren hovedansvaret for å vedlikeholde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter reglene i lovens kapittel to. Hvilken stand dette er, avhenger av hva som er avtalt mellom partene. Er ikke annet avtalt, skal boligen være i «vanlig god stand», jf. § 2-2 første ledd. Vedlikeholdsansvaret innebærer at utleieren med sedvanemessig mellomrom må utføre vedlikeholdsarbeider med sikte på å hindre at mangler oppstår, men utleieren må også reparere skader som oppstår.

Etter § 5-3 annet ledd er leierens vedlikeholdsansvar i utgangspunktet avgrenset til å gjelde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og liknende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Vedlikeholdsansvaret innebærer at leieren skal forestå vedlikeholdet og dekke utgiftene som påløper.¹ Hvis gjenstander som tilhører utleieren, er så nedslitt at det ikke er regningssvarende å reparere dem, og disse må

skiftes ut i sin helhet, er dette i utgangspunktet *utleierens* plikt, jf. § 5-3 annet ledd tredje punktum. Også hvis vitale deler må skiftes ut til betydelig kostnad, for eksempel kjøleaggregatet i et kjøleskap, er det utleieren som må gjøre dette.² Hvorvidt noe må skiftes ut, må vurderes konkret avhengig av hva slags gjenstand det er snakk om.

Av tredje ledd følger det at utbedring av tilfeldig skade ikke regnes som vedlikehold etter annet ledd. Det betyr at utleieren må sørge for reparasjon av skaden og dekke kostnadene i denne sammenheng, hvis ikke annet er avtalt.³

Bestemmelsen er i stor grad fravikelig. Det følger av ordlyden «er ikke annet avtalt». Det vil si at det er mulig å avtale at utleieren ikke skal ha noe vedlikeholdsansvar, eller at det skal være mindre omfattende enn det som følger av § 5-3 første ledd og at leieren skal ha et større vedlikeholdsansvar enn det som følger av § 5-3 annet ledd. Det er også mulig å avtale at utleieren ikke har ansvar for å skifte ut gjenstander som blir ødelagt eller at leieren skal utbedre tilfeldig skade. Omfanget av vedlikeholdsplikten må avgjøres basert på en konkret tolkning av hva som er avtalt. Når leieren utfører vedlikehold i boligen eller på eiendommen for øvrig, kan det ha en side til skattelovgivningen, se boks 16.1.

16.1.2 Skade på husrommet

Paragraf 5-5 regulerer leierens handlingsplikt ved skade på husrommet. Bestemmelsen handler ikke om vedlikehold som sådan, men det er likevel grunn til å se denne i sammenheng siden skade på husrommet vil utløse et behov for reparerende vedlikehold.

Etter første ledd pålegges leieren en plikt til å varsle utleieren straks hen oppdager skader på

¹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98)

² Rt-1958-1030

³ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 181; Ot.prp. nr. 74 (2007–2008), s. 23–24. Se også LF-2022-57539, HTU-2022-3682, HTU-2022-2982, HTU-2014-790, samt Bragdø-Ellenes og Parelius (2023), side 159–160 og Kobbe mfl. (2000), s. 234

Boks 16.1 Kort om skattereglene ved lønnet arbeid i hjemmet

Hovedregelen etter skatteloven § 5-1 første ledd er at enhver fordel vunnet ved arbeid regnes som skattepliktig inntekt. Det følger av skatteloven § 5-10 første ledd bokstav a at fordel vunnet ved arbeid omfatter blant annet lønn, honorar, feriepenger og annen godtgjørelse vunnet ved arbeid i og utenfor tjenesteforhold, men ikke i virksomhet. Leiereduksjon en leier får på grunn av arbeid i leieboligen, kan omfattes av dette.

– For arbeidsoppdrag tilknyttet utleiers egen bolig eller fritidsbolig, kan en leiereduksjon på under 6 000 kr i året være skattefritt for leieren. Dette forutsetter at leieren ikke er næringsdrivende innen samme fagfelt som arbeidsoppdraget gjelder. Lønn skal verken rapporteres til Skatteetaten eller være gjenstand for arbeidsgiveravgift.

- Hvis leiereduksjonen en leier får på grunn av arbeid i utleieboligen er over 6 000 kr i året, skal utleieren rapportere dette til Skatteetaten og leieren skal betale inntektsskatt på leiereduksjonen. For arbeid som ikke er tilknyttet utleiers egen bolig eller fritidsbolig, ligger tilsvarende grense for rapportering- og skatteplikt på 1 000 kroner. Det er først når leiereduksjonen overstiger 60 000 kr i året at det må betales arbeidsgiveravgift.
- Aktuelt regelverk er skatteloven § 5-15 første ledd bokstav i, skatteforvaltningsloven § 7-13 jf. § 7-2, skatteforvaltningsforskriften § 7-2-1 første ledd og folketrygdloven § 23-2 syvende ledd.

husrommet som er akutte. Fristen begynner å løpe fra det øyeblikket leieren forstod at skaden er av en slik karakter at den må utbedres uten opphold, for eksempel alvorlige feil i det elektriske anlegget, brudd på vannledninger eller avløpsrør.⁴ Andre skader på husrommet som leieren oppdager, men som ikke er akutte, plikter leieren å varsle om innen rimelig tid.

Etter annet ledd plikter leieren ved akutte skader å foreta rimelige skadebegrensningstiltak for å avverge økonomisk tap for utleieren. Det kan være å slå av hovedbryteren til det elektriske anlegget eller stenge stoppekranen eller varsle brannvesenet.⁵ Skadebegrensningssplikten oppstår når leieren faktisk blir oppmerksom på skaden og opphører når utleieren har fått varsel, eller når utleieren har fått mulighet til å ivareta sine interesser.⁶ Leieren kan kreve erstattet sine forsvarlige utgifter med skadebegrensningstiltaket, og samtidig kreve en rimelig godtgjørelse for det utførte arbeidet. Forutsetningen er at leieren ikke er ansvarlig for skaden.

16.1.3 Tilbakelevering

Etter § 10-2 annet ledd skal boligen tilbakeleveres ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra forringelse som skyldes

alminnelig slitasje og elde, og mangler som utleieren selv plikter å utbedre. I § 10-2 femte ledd er det en spesialregel om tilbakelevering av boligen som knytter seg til leierens vedlikeholdsplikt: Hvis leieren har plikt til å vedlikeholde boligen, skal vedlikeholdet være «forsvarlig utført». Forarbeidene gir ingen veiledning om hva som anses som forsvarlig. Dette må vurderes konkret. Videre er det fastsatt at utleieren ikke uten særlig avtale kan kreve at boligen er i bedre stand enn det var ved overleveringen. Formålet med bestemmelsen er å klargjøre at vedlikeholdsplikten ikke innebærer plikt til å gjøre forbedringer, med mindre dette er avtalt mellom partene.⁷

16.2 Reglene i Sverige og Danmark

16.2.1 Sverige

Etter hyreslagen § 15 har utleieren både innvendig og utvendig vedlikeholdsplikt. Det følger av § 15 første ledd at utleiere i leietiden plikter å holde boligen i slik stand at den anses som fullt brukbar for beboelse, jf. § 9. Dette gjelder ikke om annet er avtalt eller hvis noe annet følger av annet ledd. Av § 15 annet ledd følger det at hvis leiligheten helt eller delvis er leid ut som bolig, plikter utleieren med jevne mellomrom å tapetsere, male og foreta andre sedvanlige reparasjo-

⁴ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 182

⁵ Wyller (2023), s. 189

⁶ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 66

⁷ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 205

ner for å unngå at boligen forringes ved alder og bruk. Dette gjelder imidlertid ikke hvis noe annet er avtalt. En slik avtalebestemmelse gjelder imidlertid bare ved leie av bolig i enebolig eller leie av selveierleilighet, eller hvis leieavtalen inneholder en forhandlingsklausul etter hyresforhandlingslagen og de avvikende bestemmelsene er tatt inn i en framforhandlet avtale etter nevnte lov.

I utgangspunktet omfatter utleierens vedlikeholdsplikt også utbedring av skader som oppstår i leietiden, jf. § 16. Utleieren plikter også å utrydde skadedyr som veggedyr, kakerlakker, maur og liknende i boligen, jf. § 17. I § 24 er det unntak for utleiers ansvar for skader og skadedyr forårsaket av leier eller noen som leieren har gitt tilgang til boligen, hvis det foreligger uaktksomhet eller forsett fra leierens side. Leieren er erstatningsansvarlig overfor utleier for skader som boligen og eiendommen påføres som følge av leierens uaktksomhet eller forsett. Leieren har plikt til å varsle utleier ved skader og skadedyr i boligen.

I §§ 18a til 18c er det regler om «upprustningsföreläggande». En leier kan kreve at hyresnämnden fatter en avgjørelse om hvorvidt en bolig holder minste godkjente standard og om utleieren må pålegges å oppruste boligen. Reglene gjelder ikke leie av fritidsbolig eller ved utleie av del av utleiers egen bolig.

16.2.2 Danmark

I den danske lejeloven er vedlikeholdsbegrepet definert i § 111, inkludert hva som inngår som innvendig og utvendig vedlikehold. Innvendig vedlikehold omfatter blant annet maling og tapetsering i boligen. Utvendig vedlikehold omfatter alt annet vedlikehold som foregår i eller utenfor boligen. Det er i utgangspunktet utleieren som har plikt til å holde leieboligen og eiendommen forsvarlig ved like i leietiden, jf. § 112 annet ledd. Det vil si at utleieren har vedlikeholdsplikt for både innvendig og utvendig vedlikehold. Flere av utleierens plikter er positivt angitt. Utleieren skal blant annet holde alle innretninger til avløp, elektrisitet, varme mv. i god og brukbar stand, og eiendommen og adgangen til boligene skal være renholdt og sedvanlig belyst. Utleieren bærer risikoen for utilsiktet skade på boligen og alminnelig slit og elde, unntatt der leieren har overtatt vedlikeholdsplikten eller der leieren har utvist skyld.⁸

Leierens vedlikeholdsplikt i leietiden er i utgangspunktet kun avgrenset til vedlikehold og nødvendig fornyelse av låser og nøkler til leiebo-

ligen, jf. § 112 tredje ledd. Partene kan imidlertid avtale at leieren skal overta både indre og ytre vedlikeholdsplikter, jf. § 115. Loven angir ikke uttrykkelige grenser for hvilke plikter som kan overføres leieren.

Utleieren skal avsette et fast årlig beløp av leien til å dekke boligens innvendige vedlikehold, jf. §§ 116 følgende. I 2021 var beløpet 46 DKR per kvadratmeter i måneden, jf. § 117 første ledd. Beløpet reguleres årlig i tråd med nettoprisindeksen.⁹ Hvis leieren har overtatt deler av det innvendige vedlikeholdet, kan beløpet kreves forholdsmessig nedsatt, jf. § 117 annet ledd. Leieren kan etter § 118 kreve at det foretas innvendig vedlikehold når det er nødvendig og når utgiften kan dekkes av det som er til rådighet på vedlikeholdskontoen. Loven regulerer imidlertid ikke hvem som skal utføre vedlikeholdet. Dette kan utleieren selv avgjøre.¹⁰

Utleieren skal hvert år utarbeide en vedlikeholdsplan som omfatter større vedlikeholdsarbeider på eiendommen, for den kommende tiårsperioden. I eiendommer med beboerrepresentasjon skal utleieren innkalle representantene til møte for å utarbeide og revidere vedlikeholdsplanen, jf. § 113.

Leieren er erstatningsansvarlig for skader som forvoldes ved uforsvarlig atferd fra leieren, hens husstand eller andre som leieren har gitt adgang til boligen, jf. § 149 annet ledd. Det følger av tredje ledd at skader som det haster å utbedre, skal leieren straks varsle utleieren om. Andre skader skal hen varsle om uten ugrunnet opphold.

Etter lejeloven § 187 første ledd tredje punktum kan ikke leieren ved tilbakelevering av boligen pålegges å sette boligen i bedre stand enn den var ved overtakelsen. Dette kan ikke fravikes til skade for leieren, jf. § 189.

16.3 Dagens situasjon

Flere undersøkelser belyser hvordan vedlikeholdsplikten i et leieforhold blir fulgt opp. I en spørreundersøkelse fra Forbrukerrådet i 2021 svarte 44 prosent av leierne at de hadde negative erfaringer med dårlig vedlikehold eller standard. Samtidig svarte 87 prosent at det stemmer godt eller delvis at utleier reparerer raskt ting som går i stykker.¹¹ I en undersøkelse blant Leieboerforeningens medlemmer i 2024 svarte litt over halvparten at utleier rettet opp feilen da leieren meldte ifra, eller ba leier selv ordne dette på utleiers reg-

⁹ Edlund og Grubbe (2022), s. 117

¹⁰ Edlund og Grubbe (2022), s. 119–120

¹¹ Forbrukerrådet (2021), s. 49

⁸ Edlund og Grubbe (2022), s. 110

ning.¹² I en del tilfeller ble det uenighet om hvem som hadde ansvaret for retting, mens i 17 prosent av tilfellene svarte ikke utleieren på leierens henvendelse. I en undersøkelse fra 2023 svarte fire prosent av leierne at de hadde vært i en konflikt med utleier om vedlikeholdsansvar eller uenighet om boligens standard.¹³

Noen saker havner også i Husleietvistutvalget. Leieboerforeningens undersøkelse viser at tre prosent av respondentene har sendt klage til Husleietvistutvalget etter å ha oppdaget feil eller mangler ved boligen. Kravene som havner i Husleietvistutvalget, blir i all hovedsak fremmet ved leieforholdets opphør, og som oftest av utleieren. I disse sakene er det blant annet uenighet om hva den avtalte vedlikeholdsplikten mellom partene faktisk omfattet. Det kan være snakk om svært konkrete uenigheter, for eksempel om rekkevidden av det avtalte vedlikeholdet av rør,¹⁴ om oljing av plating og felling av trær var del av leierens avtalte vedlikeholdsplikt¹⁵ eller om utskiftning av oppvaskmaskin som ryker er noe som leieren skal dekke.¹⁶

At spørsmål om vedlikeholdsansvaret i leieforhold kan være utfordrende, gjenspeiles også i at artiklene om dette på Husleietvistutvalgets nettsider er blant de mest leste der.¹⁷ Det er også en hyppig årsak for kontakt med Leieboerforeningen og Forbrukerrådet.¹⁸

16.4 Innspill til utvalget

Utvalget har mottatt innspill fra leiere om vedlikehold gjennom utvalgets nettside. For eksempel vises det til følgende innspill:

«Viktig å huske på at de fleste som leier bolig gjør det fordi de ikke har råd til å eie. De har derfor heller ikke råd til vedlikehold, som egentlig er noe utleier skal ta ansvar for».

I spørreundersøkelsen blant Leieboerforeningens medlemmer var det mulig å gi kommentarer til undersøkelsen eller Leieboerforeningen. Noen av disse omhandlet vedlikeholdsansvaret. Det vises til noen eksempler nedenfor:

¹² Leieboerforeningen (2024). N=1147, spørsmålet er besvart av 688 respondenter

¹³ Benedictow mfl. (2023a), s. 32

¹⁴ HTU-2020-1054

¹⁵ HTU-2022-3667

¹⁶ HTU-2022-777

¹⁷ Husleietvistutvalget (2024), s. 23

¹⁸ Bjørkås mfl. (2022), s. 31; Forbrukerrådet (2021), s. 9

«Har utvidet vedlikeholdsplikt i leiekontrakten. Det fører til usikkerhet om hva man kan bli nødt til å betale av vedlikehold. Dyrt leiemarked og få relevante objekter som voksen mann gjør at man må godta kontrakter som er dårlige enn en standardkontrakt.»

«Mitt problem har hele tiden vært redselen for å bli oppsagt og har derfor ikke vært begeistret for å underskrive en kontrakt som jeg mener har punkter som kan tolkes ulikt og gjerne til utleier sin fordel. Jeg stusser over at det er leietaker sitt ansvar å skifte pakninger på kravene eller at jeg må erstatte toalettsete som var minst 10 år ved innflytting eller erstatte knappen for ned trekking av toalettet.»

«Leieboer bør aldri ha ansvar for vedlikehold av utstyr som eldre varmtvannsbeholder, «parkett»-gulv av dårlig kvalitet mv.»

16.5 Utvalgets vurdering av dagens regler og situasjon

Utvalget mener at det i utgangspunktet er rimelig og fornuftig at vedlikeholdsansvaret er delt mellom leieren og utleieren. Det er både praktiske og prinsipielle utfordringer med å legge alt vedlikeholdsansvaret utelukkende på én av partene. Prinsipielt er det utfordrende fordi leieren har en bruksrett til boligen, ikke til hele eiendommen som sådan. Utleieren er ofte huseier og er bedre stilt til å ha risiko for forhold som kommer utenfra, mens leieren bør ha ansvar for det hen selv kan påvirke. Videre kan det ikke utelukkes at fullstendig ansvar på utleieren vil påvirke leierens aktsomhet ved bruken av boligen. En svekkelse av leierens aktsomhet kan muligens føre til et større behov for vedlikehold. De praktiske utfordringene handler om hvor lett det er å utføre vedlikeholdet for partene. I mange tilfeller er det lite praktisk for leieren å drive med takteking og fasadevedlikehold og på samme måte praktisk vanskelig for utleieren å vedlikeholde alt av inventar og utstyr inne i boligen.

Utvalget ser likevel at dagens regler i en del leieforhold kan by på usikkerhet og dermed være en kilde til konflikt mellom partene. En av grunnene er den nærmere beskrivelsen av innholdet i leierens vedlikeholdsansvar i loven. I utgangspunktet har leieren kun vedlikeholdsansvar for konkrete gjenstander i boligen som er oppramset i loven. Noen av disse gjenstandene er mindre utsatt for bruk og slitasje enn andre. Det kan stilles spørsmål ved om leieren bør ha vedlikeholdsansvaret for gjenstander som har en vesent-

lig lengre levetid enn et gjennomsnittlig leieforhold, som for eksempel varmtvannsbeholderen. Det kan framstå som urimelig dersom leieren må foreta småreparasjoner av slike gjenstander kort tid etter at hen flytter inn i boligen. Videre kan det for mange leiere være uklart hva det innebærer å vedlikeholde noen av gjenstandene, som for eksempel vannklosetter og elektriske brytere. Det kan i tillegg være praktisk utfordrende å utføre vedlikeholdet på egen hånd.

På den andre siden er det leieren som i det daglige har nærmeste befatning med boligen og tilhørende utstyr og som i stor grad påvirker vedlikeholdsbehovet. Leieren er dermed nærmest å foreta forebyggende og reparerende tiltak når det er nødvendig. Vedlikeholdsansvaret innebærer dessuten ikke at leieren *selv* må utføre vedlikeholdet. Hen kan engasjere fagpersoner om nødvendig, men må dekke utgiftene for dette. Videre er det i utgangspunktet utleierens ansvar å skifte ut gjenstander hvis de må skiftes ut.

Utvalget ser også at reglens fravikelighet kan være en kilde til konflikt mellom partene.

Noen regler er mer egnet til å være ufravikelige enn andre. Regler som sier noe om hva en ytelse inneholder og oppfyllelsestid, egner seg i utgangspunktet mindre godt for ufravikelig lovgivning.¹⁹ Noe av begrunnelsen for dette er å hindre at lovgivningen skal være rigid, uten mulighet for å avtale avvikende regler som passer i det konkrete avtaleforholdet og som begge parter kan se seg tjent med. Det er et grunnleggende prinsipp i kontraktsretten at partene langt på vei bør ha frihet til å avtale spesifikasjoner, kvalitet, pris, og oppfyllelsestidspunkt.²⁰ Reglene om vedlikeholdsansvar faller inn under denne kategorien.

Fravikeligheten kan imidlertid føre til at det blir uenighet og uklarhet om hva som faktisk er avtalt. Avtalefriheten kan i praksis medføre at leieren får et utvidet vedlikeholdsansvar. Det innebærer at kostnadene ved det utvidede vedlikeholdsansvaret må dekkes av leieren. Slike direktekostnader kan være økonomisk utfordrende for en del leiere. Dersom forståelsen av at leieren har hatt et utvidet vedlikeholdsansvar, kommer som en overraskelse ved leieforholdets slutt, kan det ende med erstatningskrav fra utleieren. Hvis leieren i tillegg er forpliktet til å levere boligen tilbake i bedre stand enn den var ved overleveringen, kan dette også virke urimelig for leieren. Kjennskap til rettigheter og plikter i leieforhold og god dialog mellom partene kan bidra til å forebygge slike

misforståelser. I et presset leiemarked kan leiere likevel gå med på omfattende krav fra utleieren kun for å få tilslag på boligen.

På den andre siden kan det i mange tilfeller være hensiktsmessig å kunne avtale en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret enn det loven oppstiller. Herunder kan det for noen leiere være praktisk å overta hele eller større deler av vedlikeholdsansvaret hvis leieren er praktisk anlagt eller hvis utleieren eksempelvis bor i utlandet. Da kan for eksempel leieren gjennomføre eventuelt vedlikehold på egen hånd eller avtale direkte med fagkyndige, uten å måtte vente på at utleieren gjør dette. Det kan styrke følelsen av eierskap til boligen og at boligen til en viss grad formes i samsvar med egne interesser og behov. Det påpekes at det her går en grense mot forandringer i boligen, se nærmere om dette i kapittel 17. I tillegg gir bestemmelsens fravikelighet mulighet for å avtale at leieren skal betale lavere leie ved å overta hele eller større deler av vedlikeholdsansvaret. Et utvidet vedlikeholdsansvar mot redusert husleie kan imidlertid reise noen spørsmål. Avhengig av hvor stort vedlikeholdsansvar det er avtalt at leieren skal ha, kan det anses som en avtale om arbeid i hjemmet. Deler av utvalget finner det prinsipielt betenkelig at dette avtales i en husleieavtale ettersom det i ytterste konsekvens kan medføre at leieren blir sagt opp hvis hen blir ute av stand til å utføre vedlikeholdspliktene.

Utvalget har ikke erfaringer som tilsier at det er behov for å gjøre endringer i bestemmelsen om leierens meldeplikt og avvergingsplikt ved skade på husrommet. Utvalget foreslår derfor å videreføre denne, i oppdatert språkdrakt.

En side til reglene om partenes vedlikeholdsansvar er reglene om misligholdssanksjoner. Misligholdssanksjoner kan gjøres gjeldende ved brudd på den andre partens vedlikeholdsplikter og skal både virke disiplinerende og reparerende. Blant annet kan spørsmålet om når leieren selv har rett til å utbedre en mangel, såkalt selvhjelpsutbedring, være en kilde til konflikt mellom partene. Kjernen i dette ligger imidlertid i de materielle reglene om misligholdssanksjoner. Det vises til kapittel 18 for nærmere omtale av disse reglene.

16.6 Utvalgets tilrådning

Utvalgets vurderinger og tilrådninger i dette kapitlet søker å styrke leierens botrygghet, bidra til at loven er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet og samtidig ivareta interessene til de ulike

¹⁹ Bergsåker (2016), s. 86

²⁰ Bergsåker (2016), s. 86

aktørene på en god måte. Vurderingene og tilrådingene har som formål å forebygge og dempe konflikter i leieforhold.

16.6.1 Hva bør den nærmere fordelingen av vedlikeholdsansvaret i loven være?

Utvalget mener at det er rimelig og fornuftig at vedlikeholdsansvaret er delt mellom leieren og utleieren og tilrår at dette prinsippet videreføres. Utleieren skal i utgangspunktet ha vedlikeholdsansvar for alt som ikke er positivt angitt som leierens vedlikeholdsansvar.

Utvalget har vurdert ulike grep for å adressere utfordringen med at leierens vedlikeholdsansvar er dels vanskelig tilgjengelig i loven og dels praktisk vanskelig å utføre for leieren.

Utvalget har vurdert å forenkle leierens vedlikeholdsansvar ved å erstatte det med et ansvar for driftstekniske oppgaver som å rense sluk og vannlås. Utvalget har også vurdert å erstatte leierens vedlikeholdsansvar av de positivt angitte gjenstandene med et ansvar for funksjonskontroll og rengjøring for disse gjenstandene. Et slikt grep ville gjøre det enklere å forstå innholdet i leierens ansvar, og oppgavene ville være praktisk enklere og mindre belastende for leieren. På den andre siden vil en slik endring antakelig medføre at utleieren oftere må foreta periodisk og forebyggende vedlikehold av de angitte gjenstandene. Det kan gi økte vedlikeholdskostnader for utleieren, noe som kan være en ulempe for leieren hvis det fører til økt husleie. Det er vanskelig anslå nøyaktig hvilke kostnader det ville medført, siden det vil avhenge av de ulike vedlikeholdsarbeidene. Samtidig kan leiers utgifter til vedlikehold gå ned ved en forenkling av innholdet i leierens vedlikeholdsansvar.

Utvalget har videre vurdert å kun gjøre mindre endringer med tanke på hvilke gjenstander leieren skal vedlikeholde og samtidig tydeliggjøre hva det innebærer å vedlikeholde dem. Ved å tydeliggjøre innholdet i reglene både i lovteksten og i forarbeidene vil det bli enklere for lovens lesere å forstå innholdet i vedlikeholdsansvaret. Dette ivaretar prinsippet om at partene skal ta vare på det de selv kan påvirke slitasjen av. Et slikt grep kan også forebygge eventuelle konflikter og føre til færre saker for Husleietvistutvalget.

Utvalget tilrår at innholdet i leierens vedlikeholdsansvar i hovedsak videreføres, men at varmtvannsbeholdere tas ut av det som positivt angis som leierens ansvar. *Utvalget* legger vekt på at dette er en gjenstand som man i det daglige ikke bruker på samme måte som de andre gjenstan-

dene leieren har vedlikeholdsansvaret for. Varmtvannsbeholderen er i de aller fleste tilfeller mindre utsatt for bruk og slitasje fra leieren og det er ikke lett for en alminnelig leier å forstå hva som ligger i ansvaret for å holde den ved like. *Utvalget* har forståelse for at det også kan være vanskelig for en alminnelig leier å forstå hva som ligger i vedlikeholdsansvaret for flere av de andre gjenstandene som er angitt i loven. For noen kan det også være utfordrende å utføre deler av vedlikeholdet, da en del komponenter krever vedlikehold eller reparasjon av fagpersoner. Dette kunne tale for at leieren bare skulle hatt ansvar for nødvendige driftsoppgaver. En slik endring tilrås likevel ikke, i hovedsak av samme grunner som hvis leierens ansvar bare skulle omfattet et ansvar for funksjonskontroll og rengjøring, som drøftet over. *Utvalget* vurderer det slik at en tydeliggjøring av innholdet i vedlikeholdsansvaret i forarbeidene og en presisering i lovteksten om at fagpersoner kan utføre vedlikeholdet, vil forenkle forståelsen av innholdet i leierens vedlikeholdsansvar.

Utvalget tilrår at det presiseres i lovteksten at leieren har ansvar for å rense sluk og vannlås. Det er ofte behov for jevnlig rensing av sluk og vannlås, og det er nyttig at en slik plikt framgår direkte av lovteksten.

Utvalget tilrår videre at ansvaret for utskiftning av gjenstander som tilhører utleieren og utbedring av tilfeldig skader tydeliggjøres. Det vil gjøre bestemmelsen mer leservennlig og forståelig.

16.6.2 I hvilken grad bør reglene være fravikelige?

Utvalget har vurdert om og i hvilken grad partene bør ha lov til å avtale en annen fordeling av vedlikeholdspliktene enn det loven i utgangspunktet bestemmer. Utvalget har vurdert å videreføre dagens rettstilstand, med noen mindre lovtekniske justeringer som kan lette forståelsen av hva som er fravikelig i bestemmelsen. Fordelene og ulempene med dagens fravikelighet er beskrevet over i punkt 16.5.

Utvalget har også vurdert om fravikeligheten i husleieloven § 5-3 bør sløyfes. Det vil innebære at det bare kan avtales en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret hvis det er til leierens gunst, jf. husleieloven § 1-2 første ledd. Hva som er til leierens gunst, må i så fall vurderes konkret i det enkelte leieforhold. Formålet med en slik endring vil være å styrke leierens rettsstilling og gjøre ansvarsforholdet mellom partene tydeligere. Dette kan virke konfliktdempende. En annen fordel er at leieren får en trygghet for at hen ikke blir pålagt omfat-

tende og urimelige vedlikeholdsoppgaver. Det kan være en rekke leiere som av ulike grunner er ute av stand til å påta seg et utvidet ansvar for vedlikehold. En ulempe er mindre fleksibilitet mellom partene, siden de ikke fritt kan tilpasse fordelingen av vedlikeholdsansvaret til sitt leieforhold. En annen mulig ulempe er at dersom det avtales en annen fordeling av ansvaret enn det lovens regel legger opp til, og det fører til en tvist, kan det være utfordrende å vurdere hva som er til leierens gunst i det enkelte tilfellet. På den andre siden kan det også være utfordrende å vurdere hvorvidt en avtale om utvidet vedlikeholdsansvar er urimelig, slik at den rammes av avtaleloven §§ 36 og 37.

Hvis fravikeligheten i bestemmelsen sløyfes, kan det i ytterste konsekvens også medføre at noen utleiere trekker boligen fra leiemarkedet fordi de var avhengig av å leie ut boligen til en leier som vil påta seg større vedlikeholdsansvar. For eksempel utleiere som er eldre eller har funksjonsnedsettelse som leier ut en sokkelbolig eller en sekundærbolig og som er ute av stand til å utføre vedlikeholdet på egen hånd eller påta seg ansvaret. Det samme vil gjelde utleiere som eksempelvis bor i en annen del av landet eller i utlandet. I slike tilfeller må trolig utleier engasjere fagpersoner til å utføre alt vedlikehold, noe som kan medføre behov for økt leie for å få dekket inn de økte kostnadene dette medfører. I mange tilfeller er det heller ikke ønskelig eller praktisk at utleier skal besørge innvendig vedlikehold i boligen. Utleieren må da ha større tilgang til boligen for å utføre vedlikeholdet og det kan oppstå tvist hvis partene er uenige om når og hvor ofte utleieren skal få tilgang.

Utvalget har også vurdert mellomløsninger mellom disse to ytterpunktene, herunder å begrense hva det er mulig å fravike. For eksempel legge begrensninger på muligheten til å fravike ansvaret for utskiftning av gjenstander og utbedring av tilfeldig skade. Et slikt grep ivaretar hensynet til fleksibilitet mellom partene, til en viss grad. *Utvalget* har ikke vurdert dette som en tilfredsstillende løsning og vil derfor ikke tilrå en slik endring.

Utvalget har delt seg i to like store fraksjoner i spørsmålet om bestemmelsens fravikelighet.

Utvalgsmedlemmene Bjørkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasen tilrå at bestemmelsen ikke skal kunne fravikes til leierens ugunst, jf. husleieloven § 1-2 første ledd. *Disse medlemmene* legger vekt på at en slik regel gir større trygghet for leieren. Leieren kan ha tillit til at hen ikke blir pålagt urimelige vedlikeholdsoppgaver som både kan være en psykisk og fysisk belastning. En slik

regel gir dermed mer forutberegnelighet for begge parter og samtidig klarere ansvarsforhold. Mange leiere leser ikke eller forstår ikke leieavtalens punkt om vedlikeholdsansvar, og er derfor ikke klar over omfanget av ansvaret og arbeidet de har påtatt seg. Å innskrenke avtalefriheten på dette punktet styrker dermed leierens botrygghet og leierens rettigheter. *Disse medlemmene* mener prinsipielt at en husleieavtale ikke skal regulere vedlikeholdsansvar og vedlikeholdsoppgaver utover det som følger av husleieloven. Hvis større vedlikeholdsansvar og arbeidsinnsats pålegges leieren i en leieavtale, blir leieren mer sårbar om hen i løpet av leietiden blir ute av stand til å utføre vedlikeholdet. Leieren står dermed i fare for å bli sagt opp, ettersom brudd på leieavtalen er en oppsigelsesgrunn. Kvaliteten på utførelsen av det avtalte utvidede vedlikeholdsansvaret skal heller ikke være avgjørende for hvorvidt leieren kan bli boende i boligen eller ikke. I et presset leiemarked kan leiere gå med på å akseptere leieavtaler som pålegger leieren omfattende vedlikeholdsansvar kun for å få tilslag på boligen. Det muliggjør at utleieren kan «kreve» vedlikehold på toppen av markedsleie. *Disse medlemmene* mener at en avtaleklausul om utvidet vedlikeholdsansvar i realiteten er en avtale om arbeid i hjemmet. Dersom partene ønsker å avtale større vedlikeholdsansvar for leieren, bør partene inngå en selvstendig arbeidsavtale om dette, der leieren får vederlag i form av lønn for å utføre vedlikeholdet. En slik selvstendig arbeidsavtale kan inngås ved siden av husleieavtalen. Ved å inngå en separat avtale får leieren også et mer bevisst forhold til hvilken plikt hen har. Det foreligger dermed et reelt samtykke til utvidet vedlikeholdsansvar. Ved å inngå en separat avtale der leieren får vederlag i form av lønn, vil også være i tråd med en allmenn forståelse av arbeidsgiveransvar, skattereglene og utgangspunktet om at alle fordeler vunnet ved arbeid er skattepliktig. Det kan også bidra til større etterlevelse av skattereglene. *Disse medlemmene* mener det også vil være lettere for Husleietvistutvalget å vurdere tvister som handler om vedlikehold hvis lovens regel er ufravikelig, mens andre rettsinstanser er bedre egnet til å vurdere om partene har oppfylt en separat avtale.

Utvalgsmedlemmene Bergby, Harding, Høyseter, Kartvedt, Leisner og Brøndbo tilrå at bestemmelsen skal være fravikelig, slik den i hovedsak er i dag. *Disse medlemmene* legger vekt på avtalefriheten mellom partene. Partene gis mulighet til å tilpasse vedlikeholdsansvaret til sitt konkrete leieforhold og avtale en hensiktsmessig fordeling. Bestemmelsens fravikelighet gir mulig-

het for partene til å avtale at leieren skal betale lavere leie ved å overta større deler av vedlikeholdsansvaret, noe som kan være en fordel for begge parter. En slik regel gir dermed en god balanse mellom partenes interesser. *Disse medlemmene* legger også vekt på at loven på dette punktet synes å fungere greit i dag og utvalget er ikke kjent med at leiere i stort omfang blir presset til å inngå en leieavtale der leieren har overtatt et utvidet vedlikeholdsansvar uten at dette er hensiktsmessig. *Disse medlemmene* påpeker likevel at avtalevilkår om utvidet vedlikeholdsansvar som er urimelig for leieren, vil kunne rammes av avtaleloven §§ 36 og 37 dersom vilkårene i disse bestemmelsene er oppfylt. *Disse medlemmene* er bekymret for at en ufravikelig regel vil kunne medføre en del utilsiktede begrensninger som det for lovgiver kan være vanskelig å se alle framtidige virkninger av. En annen ulempe er at dersom det avtales en annen fordeling av ansvaret enn det lovens regel legger opp til, og det fører til en tvist, kan det være utfordrende å vurdere hva som er til leierens gunst i det enkelte tilfellet. Det vil kunne forvanske vurderingene for domstolene. *Disse medlemmene* mener også at det vil være vanskelig for partene å forstå at de kan inngå en separat arbeidsavtale ved siden av leieavtalen som regulerer vedlikehold, dersom man bare leser loven. Det er en rekke utfordringer med dette. For det første er det trolig vanskelig å sikre effektiv håndheving av en slik arbeidsavtale. Husleietvistutvalget kan bare behandle tvister om leie av bolig. Hvis utleieren fremmer krav om erstatning for mangler som skyldes leierens brudd på vedlikeholdsplikten, kan Husleietvistutvalget bare vurdere plikten etter lovens regler. Krav som reiser seg av mislighold av en separat arbeidsavtale, må behandles i det ordinære domstolsapparatet, herunder forliksrådet. Avhengig av misligholdets karakter og kravet som utleieren fremmer, vil det i noen tilfeller innebære at partene må gjennom to rettslige prosesser for å løse tvisten. For det andre vil utleieren ha få praktiske sanksjonsmuligheter ved brudd på en slik arbeidsavtale. Vanlige sanksjonsmuligheter ved mislighold av forpliktelser i et arbeidsforhold er typisk oppsigelse eller avskjed. Dette vil være lite praktisk ettersom mislighold av avtalen normalt vil oppdages først ved tilbakelevering av boligen. Erstatning for misligholdte arbeidsforpliktelser vil trolig være vanskeligere å oppnå sammenliknet med husleielovens system. Det er derfor grunn til å stille spørsmål om en slik ordning ivaretar utleiers sikkerhet i tilstrekkelig grad, særlig i de tilfellene der utleier selv ikke er i stand til å utføre vedlikeholdet på egen hånd eller

påta seg ansvaret. *Disse medlemmene* peker også på at en ordning med separate arbeidsavtaler kan reise utfordringer for særreglene om tjenesteboliger, det vil si utleie av bolig som leieren har leid i egenskap av å være arbeidstaker. Særreglene om tjenestebolig gir svakere oppsigelsesvern for leieren. *Disse medlemmene* mener at konsekvensene av eventuelt økt bruk av slike avtaler bør vurderes nærmere.

16.6.3 Adgangen til å avtale at boligen skal leveres tilbake i bedre stand

Utvalget har vurdert adgangen til å avtale at boligen skal leveres tilbake i bedre stand i dagens § 10-2 femte ledd. Hvis det ikke er adgang til dette, innebærer det i utgangspunktet at leieren skal levere boligen tilbake i samme stand som ved overleveringen, jf. § 10-2 annet ledd. Som nevnt over i punkt 16.5, er noen regler mer egnet til å være ufravikelige enn andre. Utvalget mener § 10-2 femte ledd er et eksempel på dette. I utgangspunktet er formålet med bestemmelsen å klargjøre at leierens vedlikeholdsplikt ikke innebærer en plikt til å foreta forbedringer. Det vil i mange tilfeller være lite rimelig at leieren gjennom avtale kan bli forpliktet til å utføre tidligere forsømt vedlikehold og derved forbedre boligen. Forståelsen av at leieren faktisk hadde et slikt vedlikeholdsansvar, kan komme som en overraskelse ved leieforholdets slutt, hvis utleieren fremmer erstatningskrav. Det kan være tyngende for leierens privatøkonomi og i tillegg virke støtende for leierens følelse av hva som er rett og rimelig. En slik lovendring kan også bidra til større etterlevelse av skatteregelveket. *Utvalget* tilrår derfor at det ikke skal kunne avtales at boligen skal leveres tilbake i bedre stand enn den var ved overleveringen.

16.7 Mulige effekter av tilrådingene

16.7.1 Effekten av endringer i den nærmere fordelingen av vedlikeholdsansvaret

Utvalgets forslag om å presisere innholdet i partenes vedlikeholdsansvar i lovtekst og forarbeider kan være konfliktdempende mellom partene og bidra til færre tvister i Husleietvistutvalget.

Utvalgets forslag om at leieren ikke skal ha ansvar for vedlikehold av varmtvannsbeholder innebærer at utleieren får ansvaret for periodisk vedlikehold og reparasjoner av den. Det er vanskelig å anslå kostnader for eventuelle reparasjoner knyttet til dette da det vil avhenge av den konkrete feilen som må repareres. I mange tilfeller vil

ikke reparasjon av varmtvannsbeholderen lønne seg og da må den skiftes ut. Det er allerede slik at det er utleieren som i utgangspunktet har ansvar for utskiftninger. Det er derfor grunn til å tro at markedseffekten av forslaget vil være begrenset. Hvem som må bære kostnaden til slutt, avhenger uansett av markedssituasjonen. I et leiemarked med høy etterspørsel har utleier gjerne større mulighet til å øke husleien for å dekke kostnadene.

16.7.2 Effekten av endringer i fravikeligheten i reglene om vedlikeholdsansvaret

Deler av utvalget foreslår å presisere i loven at det *kan avtales* at leieren skal ha ansvar for å utbedre tilfeldig skade. En slik presisering kan tenkes å føre til større grad av ansvarsoverføring. Slike «tilfeldige skader» vil i mange tilfeller være dekket av leierens innboforsikring, men i noen tilfeller vil det være utleierens huseierforsikring som kan dekke skadene, avhengig av hva skaden rammer. Det er grunn til å tro at utleierye oftere tegner en form for huseierforsikring enn at unge leiere tegner innboforsikring.

Forslaget om at fordelingen av vedlikeholdsansvaret skal være ufravikelig i leierens favør, kan virke konfliktdependende fordi ansvarsforholdene blir tydeligere. Endringen kan antakelig medføre høyere husleie for leiere som i dag har påtatt seg større vedlikeholdsansvar mot redusert husleie. Det påpekes imidlertid at utvalget ikke kjenner til omfanget av slike avtaler, slik at det er noe usikkerhet knyttet til denne mulige effekten. Utvalget antar også at leiere samtidig vil få noe reduserte kostnader til vedlikehold. En slik endring kan i ytterste konsekvens medføre at utleierye trekker boligen fra leiemarkedet dersom de er avhengig av at leier påtar seg et større vedlikeholdsansvar, se punkt 16.6.2. Det kan for eksempel gjelde utleierye som er eldre eller har funksjonsnedsettelse som leier ut en sokkelbolig eller en sekundærbolig og som er ute av stand til å utføre vedlikeholdet på egen hånd eller påta seg ansvaret. Utvalget er heller ikke kjent med omfanget av slike leieforhold.

Det er en mulighet for at denne effekten kan avdempes hvis utleieren og leieren inngår en separat arbeidsavtale om vedlikehold. Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om den alminnelige leier og utleier vil forstå at dette er mulig. Dersom fravikeligheten i bestemmelsen sløyfes, vil det utfra lovens ordlyd og system ikke være opplagt at partene kan gjøre dette. Derfor hefter det

tvil om slike avtaler vil kunne ha avdempende effekt. Skulle lovgiver gå inn for en slik løsning, anbefaler utvalget derfor et grundig informasjonsarbeid for å informere om muligheten for separate arbeidsavtaler. En arbeidsavtale kan potensielt anses som en ansettelsesavtale og vil da innebære at utleieren får arbeidsgiveransvar med ansvar for blant annet skattetrekk og betaling av arbeidsgiveravgift. Det kan potensielt også være flere skatte- og avgiftsmessige implikasjoner som følger av arbeidsgiveransvaret. Det bemerkes videre at utvalget ikke har hatt tid til en grundig kartlegging av skattemessige forhold og problemstillinger knyttet til arbeidsgiveransvar, samt effekter av separate arbeidsavtaler om vedlikehold. Utvalget anbefaler at departementet ser nærmere på dette.

Utvalget bemerker videre at eventuelle separate arbeidsavtaler må håndheves gjennom det ordinære domstolsapparatet. I praksis innebærer det at dersom utleier mener at leier har brutt både vedlikeholdsplikten etter husleieloven og pliktene som følger av arbeidsavtalen, må utleier fremme sak både for Husleietvistutvalget og forlikrådet eller tingretten. I noen tilfeller kan man trolig forene sakene ved objektiv kumulasjon etter tvisteloven § 15-1, noe som vil være mest praktisk for saker som skal gå for tingretten. Det er grunn til å tro at det ofte vil være uklart om utleiers påståtte tap skyldes brudd på den lovfestede vedlikeholdsplikten eller det som er avtalt i en eventuell arbeidsavtale. Slike grensetilfeller kan virke prosessdrivende og vil medføre økte kostnader for begge parter. For behandling i forlikrådet er rettsgebyret 1,54 R, det vil si 1 966 kroner i 2024.²¹ Gebyret for behandling av saker i Husleietvistutvalget er 1 277 kroner for utleier og 255 kroner for leieren i 2024. I noen tilfeller vil ikke det mangelfulle arbeidet oppdages før leieforholdets opphør. Utleier kan da støte på utfordringer både med tidsnok reklamasjon og foreldelse. I tillegg kan tiden som har gått vanskeliggjøre bevissituasjonen. Erstatning eller prisavslag for misligholdte arbeidsforpliktelser vil dermed trolig være vanskeligere å oppnå sammenliknet med husleielovens system.

Når det gjelder adgangen til å avtale at boligen skal leveres i bedre stand, mener utvalget at det ikke er grunn til å tro at det vil medføre betydelige markedseffekter dersom avtalefriheten innskrenkes på dette punktet. Det kan likevel ikke utelukkes at adgangen til å avtale tilbakelevering i bedre stand kan være viktig for enkeltpersoner.

²¹ Politiet (2024)

Kapittel 17

Tilpasning av boligen

17.1 Innledning

For å styrke botryggheten til leiere skal utvalget i henhold til mandatet vurdere om og hvordan regelverket kan tilpasses til leiere med langtidsperspektiv. Som eksempel nevner mandatet å styrke leiers rett til å tilpasse boligen til ulike behov i ulike livsfaser og tilpasninger til universell utforming. Dette reguleres i hovedsak av reglene om hvilke forandringer og tilpasninger partene kan gjøre i boligen og eiendommen for øvrig. En viktig side til dette er også reglene om tilbakelevering av boligen ved leieforholdets avslutning.

17.2 Gjeldende rett

17.2.1 Partenes adgang til å gjøre forandringer

Partenes adgang til å gjøre forandringer i boligen og på eiendommen er regulert i husleieloven § 5-4. Etter første ledd kan utleieren gjøre forandringer i husrommet hvis arbeidet kan utføres uten nevneverdig ulempe for leieren, og forandringen ikke reduserer husrommets verdi for leieren. Andre forandringer kan bare gjøres med leierens samtykke. Av forarbeidene følger det at gjennomgripende tiltak som i vesentlig grad endrer husrommets karakter, ikke er å anse som forandringer og at slike tiltak krever samtykke fra leieren. Eksempler på tiltak som faller utenfor, er riving av innvendige vegger og fjerning av ytterdører eller vinduer.¹

Leierens adgang til å gjøre forandringer følger av annet ledd. Leieren kan bare gjøre forandringer med utleierens samtykke. Utleieren avgjør selv om hen vil gi leieren samtykke eller ikke, og det er ikke noe krav om at utleieren må gi en begrunnelse. Ordlyden «forandringer» omfatter typisk forandringer som maling, tapetsering og fjerning av dører. I juridisk teori er det gitt uttrykk for at noen tiltak vil være så små at de likevel ikke utgjør

forandringer i husrommet, for eksempel hull etter spiker eller stifter i forbindelse med å henge opp bilder, med mindre leieavtalen uttrykkelig forbyr dette.² Skruehull synes derimot å kreve samtykke.³

Etter tredje ledd kan leieren med utleierens godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av leierens eller hushandsmedlemmers funksjonsnedsettelse. Slik godkjenning kan imidlertid bare nektes hvis utleieren har en saklig grunn. Hva som er saklig grunn, må vurderes konkret. Ifølge forarbeidene kan det være en saklig grunn at tiltaket vil føre til en påviselig og betydelig verdireduksjon. Også estetiske hensyn kan være saklig grunn for å nekte godkjenning.⁴

Det kan avtales at leieren skal ha større adgang til å gjøre forandringer enn det som følger av bestemmelsen, men det kan ikke avtales innskrenkninger i leierens adgang til å gjøre forandringer, jf. § 1-2 første ledd.

17.2.2 Tilbakelevering av boligen og i hvilken stand boligen skal være

Paragraf 10-2 regulerer tidspunktet for tilbakelevering av boligen og i hvilken stand boligen skal være i ved tilbakeleveringen.

Det følger av § 10-2 første ledd at leieren skal stille boligen med tilbehør til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet opphører. Det innebærer at leieren skal ta med seg sine ting, mens det som fulgte boligen skal tilbakeleveres. Hvis ikke annet er avtalt, regnes tilbakelevering for skjedd når utleieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Hvis leieren forlater boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleieren straks disponere over

¹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 181

² Bragdø-Ellenes og Parelius (2023), s. 162–163. Se også HTU-2023-1975, HTU-2022-3853

³ Se blant annet HTU-2023-1975, HTU-2022-236, HTU-2022-3694 og HTU-2017-919

⁴ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 182

det. Dette er en spesialregel for de tilfellene der leieren bare oppgir boligen. Ordlyden tilsier at det må foreligge klare indikasjoner på at leieren har oppgitt leieforholdet.⁵

Det følger av § 10-2 annet ledd at hvis ikke annet er avtalt, skal boligen ved tilbakelevering 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. Er boligen i dårligere forfatning enn ved overtakelsen, plikter leieren å dekke kostnader til utbedringsarbeider som er nødvendige for å sette boligen tilbake i den stand den var ved overtakelsen.⁶ Det innebærer blant annet at forandringer som leieren ikke hadde rett til å gjøre, må tilbakeføres. Forringelse som skyldes vanlig slit og elde, kan i utgangspunktet ikke utleieren kreve dekket av leieren.

Det følger av § 10-2 tredje ledd første punktum at leieren som hovedregel ikke plikter å tilbakeføre forandringer som hen hadde rett til å utføre, med mindre dette er særlig avtalt. Slik rett kan følge av husleieloven § 5-4 eller hvis det er avtalt mellom partene at leieren kan gjøre forandringer.

Tilbakeføringsplikten er imidlertid ikke absolutt. Utleieren kan ikke i noe tilfelle kreve at boligen settes tilbake til opprinnelig stand hvis dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, jf. annet punktum. «Omkostninger» omfatter alle omkostningene som er knyttet til selve tilbakeføringen. «Verditap» omfatter skader som kan oppstå i forbindelse med tilbakeføringen. Summen av omkostninger og verditap ved tilbakeføring må sammenliknes med verdireduksjonen som endringene har påført husrommet. Det er et minstekrav for å kreve tilbakeføring at verdireduksjonen overstiger summen av omkostningene og verditapet.

Utleieren kan likevel kreve å få erstattet den verdireduksjonen som forandringene har medført, hvis det gjelder forandringer leieren ikke hadde rett til å gjennomføre. Forarbeidene sier ikke noe om hvordan verditapet skal beregnes. I juridisk teori er det delte meninger om hvordan verditapet skal beregnes. Wyller mener regelen bør være at det er reduksjonen i leieverdi som gjelder.⁷ Bragdø-Ellenes og Parelius mener at fastleggelsen avhenger av hvilken bruk utleieren skal gjøre av husrommet etter at leieforholdet har opphørt. Hvis boligen skal leies ut på nytt, er det redusert utleieverdi utleieren kan kreve erstattet.

⁵ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 204

⁶ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 204

⁷ Wyller (2023), s. 297

Hvis utleieren skal selge boligen, er det redusert salgsverdi som kan kreves erstattet.⁸

Det følger av § 10-2 fjerde ledd at fast inventar som leieren har brakt inn i boligen, tilfaller utleieren hvis utskilling vil medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Det er et minstevilkår for å kunne kreve utskillelse at verdien av det utskilte overstiger summen av omkostninger og verditap. Er det på det rene at de samlede omkostningene og tapene er mindre enn verdien av det utskilte, vil det bero på en konkret helhetsvurdering om leieren kan kreve utskilling.⁹

Femte ledd i § 10-2 er omtalt i kapittel 16 om vedlikehold. Sjette ledd er en henvisningsbestemmelse som viser til at reglene om vederlag for bedringer gjelder. Disse er omtalt nedenfor.

17.2.3 Leierens erstatningsansvar for forsinkelse og mangel

Paragraf 10-3 regulerer virkningene av at boligen ikke leveres tilbake i rett tid eller i dårligere stand enn det utleieren har krav på. Stilles ikke boligen til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet er opphørt, kan utleieren kreve leie inntil leierens bruk faktisk opphører, jf. første ledd. Det spiller ingen rolle hva som er grunnen til at tilbakeleveringen ikke finner sted – det er en objektiv ansvarsregel.¹⁰

Det følger av annet ledd første punktum at hvis boligen er i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 10-2, kan utleieren kreve å få dekket nødvendige utgifter til utbedring. Dette omfatter nødvendige utgifter til rydding og rengjøring av boligen og utgifter til utbedring av slitasje og skader som går ut over det som er ventelig. Har leieren uberettiget foretatt forandringer i boligen, eller misligholdt en avtalt plikt om tilbakeføring av forandringer, kan utleieren også kreve dekket utgiftene som påløper i forbindelse med tilbakeføringen, innenfor de rammene som følger av 10-2 tredje ledd.¹¹ Ansvarsgrunnlaget etter annet ledd er et objektivt ansvar.¹² I HR-2019-781-A, som gjaldt tilbakelevering av utleide forretningslokaler, kom Høyesterett til at utleieren må ha lidt økonomisk tap for å kunne få kreve erstatning etter annet ledd. Hvis boligen skal totalrenoveres eller gjennomgå en fullstendig ombygging, og utleie-

⁸ Bragdø-Ellenes og Parelius (2023), s. 263

⁹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 204

¹⁰ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 205

¹¹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 205

¹² Wyller (2023), s. 300–301; Bragdø-Ellenes og Parelius (2023), s. 263

ren dermed ikke lider noe tap, kan hen altså ikke kreve erstatning etter annet ledd.

Utleierens krav må være framsatt innen «rimelig tid» etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen, jf. § 10-3 annet ledd annet punktum. Hva som er rimelig tid, må vurderes konkret. Av forarbeidene framgår det at det må forventes raskere reaksjon av «profesjonelle utleiery» enn av «uprofesjonelle»,¹³ samt at fjorten dager «vanligvis» er tilstrekkelig frist.¹⁴ Dette er også lagt til grunn av Husleietvistutvalget i en rekke saker.¹⁵ Reklamasjonsfristen gjelder ikke hvis leieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro, jf. annet ledd tredje punktum.

Etter § 10-3 tredje ledd første punktum kan utleieren kreve erstatning for «annet tap» som følge av leierens mislighold. Uttrykket «annet tap» peker på tap som ikke dekkes av erstatningsreglene i første og annet ledd. Dette kan blant annet omfatte tapte leieinntekter, for eksempel som følge av at ny utleie forsinkes på grunn av utbedringsarbeider.¹⁶ Etter tredje ledd annet punktum fritas leieren fra ansvar hvis leieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor hens kontroll, som leieren ikke med rimelighet kunne forventes å ha tatt i betraktning ved på avtaletidspunktet eller unngått eller overvunnet følgene av.

Det følger av § 10-3 fjerde ledd at dersom misligholdet skyldes en tredjeperson som leieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å sette husrommet i stand, er leieren fri for ansvar bare om også tredjemand 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, jf. femte ledd. Tilsvarende gjelder for utleiers erstatningsansvar i § 2-12 annet og tredje ledd.

Det følger av sjette ledd at reglene i tredje, fjerde og femte ledd ikke omfatter slikt indirekte tap som er nevnt i § 5-8 fjerde ledd. Henvisningen til § 5-8 innebærer at kontrollansvaret bare omfatter direkte tap og at tap som følge av skade på husrommet med tilbehør regnes som direkte tap. Det vises til omtalen i punkt 18.2.6 om hva som ellers anses som indirekte tap etter § 2-14 annet ledd. Det følger av sjuende ledd at leieren i alle tilfeller kan kreve erstatning hvis misligholdet eller tapet

skyldes feil eller forsømmelse fra leierens side. Reglene om utmåling etter § 2-14 første, femte og sjette ledd gjelder tilsvarende.

17.2.4 Etterlatt løsøre

Paragraf 10-4 regulerer håndteringen av etterlatt løsøre som må antas å tilhøre leieren eller noen i leierens husstand. Bestemmelsen kommer til anvendelse når leieboligen er tilbakelevert frivillig etter § 10-2. Er det gjennomført utkastelse, gjelder tvangsfullbyrdelsesloven § 13-11 og da er det namsmyndighetene som skal ta hånd om løsøret.¹⁷

Etter § 10-4 første ledd første punktum skal utleieren for leierens regning ta hånd om løsøret. Det innebærer at utleieren plikter å gjøre «rimelige anstrengelser» for å beskytte løsøret mot skade og ødeleggelse.¹⁸ Leieren må betale kostnadene som påføres i forbindelse med utleierens oppbevaring. Rent skrot kan kastes umiddelbart, jf. annet punktum. Det siktes til ting som har ubetydelig økonomisk eller bruksmessig verdi – typisk ting som kastes ved rydding.¹⁹ Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleieren kreve rimelig godtgjørelse for dette, jf. tredje punktum.

Utleieren skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leieren til å hente løsøret, jf. § 10-4 annet ledd første punktum. Uttrykket «så vidt mulig» tar sikte på tilfellene der utleieren ikke kjenner leierens nye adresse, eller der det vil være urimelig byrdefullt å komme i kontakt med leieren. Utleieren kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles, jf. annet ledd annet punktum. Det vil si at utleieren ikke plikter å utlevere tingene før leieren har betalt for eksempel kostnader ved leie av lagerlokale.

Det følger av § 10-4 tredje ledd første punktum at utleieren kan selge løsøret for leierens regning forutsatt at minst ett av to vilkår er oppfylt. Det ene vilkåret er at kostnadene eller ulemperne med oppbevaringen blir urimelige. Det må legges vekt på kostnadenes størrelse isolert sett, og om de står i et rimelig forhold til løsørets verdi. Ulempealternativet tar sikte på tilfellene der utleieren ikke har direkte utgifter, men der oppbevaringen likevel påfører utleieren ulemper.²⁰ Det andre alternative vilkåret er at leieren venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. I vurderingen av hva som er urimelige

¹³ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 205

¹⁴ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 117

¹⁵ Se blant annet HTU-2024-701, HTU-2023-5710, HTU-2023-4348 og HTU-2023-3534. Se også TOSLO-2014-199576

¹⁶ Se blant annet LH-2015-183921 og LE-2003-756

¹⁷ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 206–207

¹⁸ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 207

¹⁹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 207

²⁰ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 207

lenge skal det legges vekt på om utleieren har sendt skriftlig oppfordring til leieren om å hente løsøret. Er leieren passiv etter en slik melding, må utleieren som hovedregel kunne selge løsøret. Det kan også legges vekt på løsørets art, om det er plasskrevende og hvem som er utleier – det stilles strengere krav til profesjonelle utleiere.²¹ Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleieren i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte, jf. tredje ledd annet punktum. Det innebærer at utleieren kan ta over tingen selv, gi den bort eller kaste den.²² Bestemmelsen gjelder bare hvis utleieren kan selge tingen etter første punktum.

17.2.5 Vederlag for forbedringer

Hvis forandringene innebærer vesentlig forbedring i husrommet, kan leieren kreve vederlag for den fordelen utleieren oppnår som følge av forbedringene, jf. § 10-5. Det forutsetter at forandringene er gjort med utleierens samtykke og at annet ikke er avtalt. Uttrykket «husrommet» skal ifølge forarbeidene tolkes vidt. Det avgjørende er om leieren har forbedret ting som er stilt til hans disposisjon gjennom leieavtalen. For eksempel kan utskiftning av tak, forbedring av inngangsparti eller forbedring av løsøre som er stilt til leierens disposisjon begrunne et vederlagskrav.²³

Vederlagets størrelse avhenger av fordelene utleieren oppnår som følge av forbedringene. Leierens utgifter i forbindelse med arbeidene er ikke av betydning. Vurderingstemaet er hvilken berikelse utleieren med rimelighet kan tenkes å få som følge av arbeidene som er gjort. Det vil avhenge av om boligen skal selges, leies ut eller brukes av utleier – det er med andre ord et spørsmål om henholdsvis økt salgsverdi, økt husleie eller økt bruksverdi.²⁴

Hvis partene ikke blir enige om vederlaget, kan de kreve at tvisten blir avgjort av en takstnemnd.

17.3 Reglene i Sverige og Danmark

17.3.1 Sverige

Hyreslagen § 24 a første ledd første setning slår fast at leieren på egen bekostning har rett til å gjøre visse forandringer i boligen uten utleierens

samtykke. Leieren kan male, tapetsere og liknende. Av forarbeidene framgår det at liknende tiltak blant annet omfatter montering av persiener, flislegging på kjøkken og våtrom og utskiftning av gulvlist og innerdører.²⁵ Leieren får ikke lov til å gjøre forandringer utover dette uten utleierens samtykke. Synker boligens bruksverdi som følge av forandringene, har utleieren krav på erstatning, jf. annet punktum.

Ved leie av enebolig som ikke skal leies ut på varig basis eller eierseksjon som ikke skal leies ut på varig basis, kan partene avtale at leierens adgang til å gjøre forandringer helt eller delvis ikke skal gjelde. Det samme gjelder hvis boligen leies ut av noen som eide den med såkalt «bostadsrätt» og boligen fremdeles eies med slik rett. Dette unntaket følger av § 24 a annet ledd.

Det er ingen egen bestemmelse om hvilken stand boligen skal være i ved leierens utflytting. Det følger imidlertid av hyreslagen § 24 første ledd at leieren er ansvarlig for å erstatte alle skader som oppstår ved brudd på leierens omsorgspliktt for boligen. Leieren svarer imidlertid ikke for skader som oppstår som følge av normal slitasje.²⁶ Forandringer som leieren foretar med hjemmel i § 24 a, trenger hen ikke tilbakeføre. Foretar leieren forandringer uten utleierens tillatelse, kan imidlertid utleieren kreve erstatning for tilbakeføringen av disse forandringene.²⁷

Det er en rekke regler om involvering av leieren hvis utleieren skal gjøre visse forbedrings- og forandrararbeider, jf. §§ 18 d til 18 h. Hvis utleieren skal gjennomføre standardhevingstiltak på eiendommen som har ikke-ubetydelig innvirkning på boligens bruksverdi, krever dette godkjenning fra de berørte leierne eller fra hyresnämnden. Det samme gjelder hvis utleieren skal gjennomføre tiltak som medfører en ikke-ubetydelig endring av boligen eller eiendommens fellesarealer. Leierens godkjenning kreves ikke hvis tiltakene foretas for å heve boligens standard til såkalt minste godtagbare standard etter § 18 a sjettede og sjuende ledd. Av plasshensyn redegjøres det ikke nærmere for disse reglene.

17.3.2 Danmark

I dansk husleielovgivning skilles det mellom forandringer og forbedringer. Hovedregelen i lejeloven § 141 er at leieren ikke kan gjøre forandringer

²¹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 207

²² Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 207–208

²³ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 208

²⁴ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 208–209

²⁵ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 245

²⁶ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 236

²⁷ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 246

i boligen, med mindre annet er avtalt eller følger av reglene i §§ 142 til 145.

Etter § 142 har leieren rett til å foreta sedvanlige installasjoner i boligen, med mindre utleieren kan godtgjøre at eiendommens el- og avløpskapasitet ikke er tilstrekkelig. Som sedvanlige installasjoner regnes blant annet hvitevarer som komfyr og kjøleskap, samt telefon- og internetttilgang.²⁸ Leieren må imidlertid varsle utleieren før han foretar seg dette. Etter annet ledd kan leieren installere tiltak for personer med nedsatt fysisk eller psykisk funksjonsevne, hvis de kommunale myndighetene garanterer for å dekning av tilbakeføringskostnadene, jf. annet ledd. Slike forandringer må utleieren varsles skriftlig om. Utleieren kan nekte leieren å utføre forandringer på fellesarealene hvis de er til vesentlig ulempe for eiendommen eller øvrige leiere. Leieren er erstatningsansvarlig for skade som er forårsaket av de forandringene hen har foretatt, jf. tredje ledd.

Lejeloven § 143 inneholder detaljerte regler som under en rekke vilkår gir leieren adgang til å sette opp radio- og TV-antennene og etablering av kabel-TV og elektroniske kommunikasjonstjenester.

Lejeloven § 145 første ledd gir leieren rett til utføre nærmere angitte forbedringer i boligen uten utleierens samtykke. Når leieren flytter ut, har hen krav på vederlag for disse forbedringene. Bestemmelsen gjelder imidlertid ikke for framleiere og leiere med tidsbestemte leieavtaler. De forbedringsarbeidene som omfattes av § 145, er energibesparende tiltak og andre ressursbesparende tiltak som for eksempel vannbesparende tiltak. Videre omfattes etablering, forbedring og renovering av bad, toalett og kjøkken, og tekniske installasjoner, herunder el-installasjoner.²⁹ Leieren skal varsle om de planlagte arbeidene, jf. annet ledd. Det følger av tredje ledd at forbedringene skal være «rimelige og hensiktsmessige». Utleieren kan nekte leieren å forbedre boligen når «særlig viktige» grunner taler for det, herunder når det dreier seg om uhensiktsmessige arbeider, for eksempel hvis forbedringene er særlig luksuriøse eller energikrevende. Hvis leieren har varslet utleieren og ikke fått svar i løpet av seks uker, kan hen likevel sette i gang arbeidene.

Vederlaget leieren har krav på ved utflytting, beregnes og utbetales etter reglene i § 145 fjerde til åttende ledd. Utgiftene må være dokumentert. Utleieren kan gjøre fradrag for verdien av eksis-

terende installasjoner som utskiftes, samt fradrag for uforholdsmessig høye utgifter, jf. fjerde ledd. De nærmere reglene for beregning av vederlaget redegjøres det ikke for her.

Utleierens adgang til å gjøre forandringer og forbedringer reguleres i lejeloven kapittel 14. Det følger av § 126 at utleieren har rett til å foreta forandringer og forbedringer i leieboligen og på eiendommen når endringene ikke endrer boligens identitet på en vesentlig og varig måte. Forbedringer er definert i § 127 som tiltak eller installasjoner som øker verdien av leieboligen, eller tiltak som er pålagt i lov eller offentlig forskrift, når disse ikke omfattes av utleierens vedlikeholdsplikt. Dette kan omfatte en rekke tiltak, for eksempel brannsikringstiltak, energibesparende tiltak og montering av heis i bygg der det før ikke har vært heis.³⁰ Hvis utleieren gjør forbedringer, kan hen for ulike typer forbedringer kreve oppjustering av leien, jf. §§ 128 og 129. Det er en rekke regler om at slik oppjustering av leien må varsles, jf. §§ 130 og 131.

På visse vilkår kan partene utføre avtalte forbedringer etter § 137. Etter denne bestemmelsen kan partene, etter at leieavtalen er inngått, avtale gjennomføring av forbedringer i boligen. Da kan partene også nærmere avtale hvordan leien skal oppjusteres.

Når leieren flytter ut, skal boligen leveres tilbake i samme stand som ved overleveringen, med unntak av den forringelse som skyldes slitasje og elde, jf. § 187 første ledd. Ytterligere regler om tilbakeføring følger av § 188. Utleieren kan kreve at forbedringer som leieren har foretatt etter § 145, skal bli værende i boligen, såfremt leieren har fått vederlag for disse. Disse forbedringene blir utleiers eiendom i det øyeblikket de er utført.³¹ Leieren kan dermed ikke fjerne disse forbedringene når hen flytter. Hvis leieren likevel gjør dette, følger det av § 188 første ledd at utleieren kan kreve at leieren setter boligen tilbake i den stand den var i da leieren flyttet inn. Bestemmelsen er imidlertid fravikelig, og partene kan avtale noe annet.

Forandringer som leieren har foretatt med utleierens samtykke etter § 141, kan utleier bare kreve tilbakeført hvis dette ble avtalt da utleieren ga samtykket, jf. § 188 annet ledd. Har leieren foretatt forandringer i boligen i strid med loven eller uten utleierens samtykke, kan utleieren kreve tilbakeføring ved fraflyttingen.³²

²⁸ Folketingstidende 2021–2022, tillæg A, L 47, s. 269

²⁹ Edlund og Grubbe (2022), s. 358

³⁰ Edlund og Grubbe (2022), s. 328-330

³¹ Edlund og Grubbe (2022), s. 571

³² Edlund og Grubbe (2022), s. 572

17.4 Dagens situasjon

17.4.1 Tilpasning av boligen generelt

Det ser ut til at mange leiere som ønsker å gjøre forandringer i boligen, får tillatelse fra utleier. I en undersøkelse blant Leieboerforeningens medlemmer i 2024 svarte en drøy tredjedel av leierne at de hadde spurt utleier om å få pusse opp, male eller gjøre andre endringer i boligen.³³ To tredjedeler (68 prosent) hadde fått tillatelse til å gjøre forandringer. 14 prosent fikk avslag. Et mindretall av dem som fikk tillatelse, ble bedt om å sette tilbake boligen i samme stand ved utflytting. Andre fikk lov, men måtte selv bekoste tiltaket. I en undersøkelse blant leiere fra Forbrukerrådet svarte 77 prosent at de var ganske eller svært fornøye med graden av frihet til å pusse opp i leieboligen sin.³⁴

Likevel ser det ut til at en del leiere føler liten grad av selvbestemmelse og at det kan være vanskelig å gjøre en leiebolig til sitt eget hjem. Ni prosent av leierne i Forbrukerrådets undersøkelse var delvis eller helt uenig i at boligen de leide, føltes som et hjem.³⁵

På spørsmål fra utvalget om deres praktisering av reglene om forandringer etter § 5-4 opplyser utleieselskapet Frost Eiendom og utleieformidleren Utleiemegleren at de sjelden får forespørsler fra leierne om gjøre større forandringer i boligen.³⁶ De fleste forespørslene handler om å sette personlig preg på boligen, for eksempel male eller henge opp bilder, hyller og TV. Frost Eiendom opplyser at de aksepterer slike forandringer, men at dette må tilbakeføres ved tilbakelevering av boligen. Utleiemegleren opplyser at utleierne som benytter seg av Utleiemeglerens tjenester, normalt godkjenner mindre forandringer, og at det normalt ikke avtales tilbakeføring, men at det er forskjell fra utleier til utleier. Er det utleieres egen bolig som leies ut ved utleierens midlertidige fravær, er utleieren gjerne noe mer skeptisk til slike forespørsler. Det samme gjelder hvis boligen er av nyere stand. Både Frost Eiendom og Utleiemegleren opplyser at det sjelden oppstår konflikt om tilbakeføringer av forandringer som er tillatt.

Husleietvistutvalget behandler mange saker hvor utleieren fremmer krav om erstatning for

mangler ved tilbakelevering av boligen. Det er imidlertid utfordrende å si nøyaktig hvor mange av disse kravene som handler om erstatning på grunn av forandringer som er gjort uten samtykke eller hvor leieren har foretatt forandringer utover det samtykket som er gitt etter § 5-4. Husleietvistutvalget fører ikke slik statistikk. Det krever dermed en nøye gjennomgang av mange avgjørelser. Utvalget har likevel sett på et utvalg avgjørelser hvor erstatningen skyldes forandringer i boligen uten eller utover utleierens samtykke. Kravenes størrelser varierer fra for eksempel 500 kroner for panelovn som er tatt ned uten utleierens samtykke³⁷ eller 900 kr for demontering av taklampe uten utleierens samtykke,³⁸ til 10 000 kroner for forandringer på fliser og benkeplate på kjøkken uten utleierens samtykke³⁹ eller 21 000 kroner for utbedring av vegger grunnet omfattende hull i vegger utover det utleieren hadde gitt samtykke til.⁴⁰

17.4.2 Tilpasning på grunn av funksjonsnedsettelse

Få, men en ikke ubetydelig andel leiere har behov for å gjøre tilpasninger i boligen på grunn av funksjonsnedsettelser. Tilpasninger kan innebære mindre tiltak som utvidelse av dører, fjerning av terskler, belysning eller hjelpemidler som håndtak og ledelinjer. Større tiltak er ramper, heis eller ombygging av bad eller kjøkken.⁴¹

Totalt var 17 prosent av dem som mottok tilpasningstilskudd fra kommunene i 2023, leiere.⁴² Ti prosent leide av kommunen, mens syv prosent leide privat. Selv om tallene ikke er store, indikerer de at noen leiere har behov for, og får utført, tilpasninger.

I Leieboerforeningens undersøkelse svarte 3,5 prosent at de hadde bedt utleier om å få tilpasse boligen på grunn av funksjonsnedsettelse.⁴³ Blant disse hadde litt under halvparten fått tillatelse til å gjøre slike endringer.

³⁷ HTU-2023-2736

³⁸ HTU-2022-771

³⁹ HTU-2021-4092

⁴⁰ HTU-2022-3886

⁴¹ Ekhaugen mfl. (2018), s. 10

⁴² Husstander som har behov for å tilpasse boligen sin for å kunne bli boende over tid, kan søke om tilpasningstilskudd fra kommunene til større og mindre tilpasninger, for eksempel å utvide døråpninger, fjerne terskler eller å installere velferdsteknologi. Tall fra Husbankens statistikkbank (2020)

⁴³ Leieboerforeningen (2024). N = 1147

³³ Leieboerforeningen (2024), N = 1 147

³⁴ Forbrukerrådet (2021), s. 45

³⁵ Forbrukerrådet (2021), s. 45, 46

³⁶ E-post til utvalget fra Frost Eiendom 23.04.2024 og Utleiemegleren 19.04.2024

Befolkningsframskrivninger viser at andelen innbyggere over 70 år vil øke fra 13 til 21 prosent i perioden 2023 til 2050.⁴⁴ Selv om befolkningen holder seg friske lenger, vil utviklingen betinge flere boliger tilpasset personer med redusert funksjonsnivå. Kravene som stilles til nye boliger i byggteknisk forskrift (TEK17), gjør at en stadig større andel av boligene i Norge er tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. Likevel er de fleste av morgendagens boliger allerede bygget, slik at tilpasning av bolig også i framtiden vil være aktuelt.

17.5 Innspill til utvalget

Utvalget har mottatt innspill fra både leiere og utleiere som peker på ulike sider av leierens adgang til å gjøre forandringer i boligen. Det vises til noen eksempler nedenfor:

«I dag er det få muligheter til å bo seg inn i leieboligen, som for eksempel ved å male, eller lage hull i veggene for å feste hyller eller veggpynt.»

«Leietakere burde få male og sette opp hyller og tavler i sitt hjem. Dette burde være skrevet i loven. Som det er nå er det opptil partene imellom å avtale om, og da kan utleieren bare nekte folk å male en vegg hvis de vil. For eksempel kunne loven vært sånn at det er lov å gjøre små endringer som å male en vegg eller sette opp en tavle, hvis man leverer leiligheten tilbake i samme standard den var når man tok over, hvis utleieren ønsker dette.»

«Det nevnes at regelverket kan tilpasses til leietakere med langtidsperspektiv. [...] Det må da hensyntas og erstattes de endring av den som iverksetter endringer altså leietaker. Leieobjektet prises ut fra dagens eller gårdagens situasjon. Om utleier skal måtte ta kostnader for å endre dette i leietakers favør virker særlig urimelig. Dersom leietaker har endrede boligbehov bør de finne ett annet objekt, kjøpe eget eller så må disse endringskostnadene dekkes i sin helhet av leier.»

17.6 Utvalgets vurdering av dagens regler og dagens situasjon

17.6.1 Langtidsleieres behov for å tilpasse boligen

Leiere kan i dag ikke gjøre forandringer i boligen uten samtykke fra utleieren. Det er i utgangspunktet enkelt for utleieren å si nei til forespørsler fra leieren om å gjøre forandringer, siden det ikke er noe krav om at utleieren må begrunne et slikt avslag. Selv om mange leiere får tillatelse av utleieren til å gjøre forandringer, er det likevel noen leiere som ikke får tillatelse til det. Det er også mulig at en del leiere ikke ber om tillatelse fordi de enten ikke er kjent med at det er mulig å spørre om tillatelse eller fordi de ikke tror de vil få tillatelse uansett. Det kan bidra til at disse leierne får en mindre personlig tilknytning til boligen. Videre må en andel av de leierne som får utføre forandringer, tilbakeføre disse ved leieforholdets opphør. I en del tilfeller vil dette være rimelig, for eksempel hvis forandringene ikke appellerer til et bredt spekter av framtidige leiere. For enkelte leiere kan det likevel oppleves urimelig, særlig i de tilfellene hvor leieren har bodd i boligen lenge og der forandringene ble gjort flere år før tilbakelevering eller i de tilfellene der leieren har grunn til å tro at utleieren uansett ville pusset opp eller gjort forandringer i boligen før ny utleie.

At alle skal bo godt og trygt uavhengig av om man eier eller leier boligen, og at leie skal være et godt og trygt alternativ til å eie, er uttalte politiske mål.⁴⁵ For mange er boligen en viktig identitetsarena og bidrar til tilhørighet. Den er leierens hjem og gir fysisk trygghet. Økt bostabilitet er positivt for både leieren og utleieren. En styrking av leierens adgang til å gjøre forandringer i boligen kan bidra til å styrke leie av bolig som et godt og trygt alternativ til å eie bolig. Økt bostabilitet er positivt for både leieren og utleieren. Det kan tale for å myke opp regelverket og gi leieren noe større frihet til å tilpasse boligen til egne preferanser og behov.

På den annen side må også hensynet til utleieren ivaretas. En styrking av leierens rettigheter må ikke gå så langt at utleieren i betydelig utstrekning fratras retten til selv å bestemme over boligen. Boligen er utleierens eiendom, og hen har en berettiget interesse i å beholde boligen i den stand den var ved overlevering. Det er også i utleierens interesse å unngå u hensiktsmessige

⁴⁴ Statistisk sentralbyrå: tabell 10211 og tabell 13599, hovedalternativet (MMM)

⁴⁵ Kommunal- og distriktsdepartementet (2024), s. 44; Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2021), s. 16

endringer og eventuelle skader på boligen som følge av forandringer. Det må antas at leierens innsats i en del tilfeller kan medføre at utleiers vedlikeholdskostnader reduseres. Utleiere kan likevel pådra seg kostnader til istandsetting, hvis leierens forandringer krever senere reparasjon eller vedlikehold. Loven skal bidra til et velfungerende leiemarked, og det må derfor søkes etter en viss balanse i interessene mellom leiere og utleiere i lovverket.

Som det er vist til i kapittel 6, består leiemarkedet av forskjellige utleiere med ulike tidshorisont og nærhet til leieboligen. Det kunne være et argument for å differensiere reglene for ulike kategorier av utleiere. Utvalget legger imidlertid vekt på at lovens system skal være så enkelt å forstå som mulig og mener det i størst mulig grad bør være ett sett med likelydende regler for alle utleiere.

17.6.2 Behov for tilpasning på grunn av funksjonsnedsettelse

Personer med funksjonsnedsettelser har rett til å velge bosted og boform på lik linje med andre.⁴⁶ Staten er forpliktet til å treffe effektive og hensiktsmessige tiltak for å legge til rette for at denne rettigheten skal realiseres. Leiere med funksjonsnedsettelser er en sammensatt gruppe med ulike utfordringer og behov. De har et like stort behov for å tilpasse boligen som boligeiere med funksjonsnedsettelser. Ved at leiere kan foreta nødvendige tilpasninger i boligen, kan det bidra til at de blir boende i boligen lengre. Når flere bor selvstendig i egen bolig, framfor på institusjon, gir det besparelser for det offentlige.

Samtidig må også utleierens interesser som huseier ivaretas. Tilpasningstiltak kan få betydning for boligens framtidige leieverdi, salgsværdi og vedlikeholdsbehov. Noen tiltak forutsetter dessuten offentlige myndigheters tillatelse, noe som må ivaretas av huseieren, som ofte også er utleieren.

Det er derfor rimelig at utleieren har en viss kontroll over hvilke tilpasningstiltak som kan utføres. Dagens regler sikrer dialog mellom partene og kan bidra til omforente løsninger. Saklighetskrav for å nekte godkjenning bidrar til at utleieren må foreta en konkret vurdering av forespørselen før avgjørelsen. Det kan ofte bidra til mer gjennomtenkte avgjørelser og det kan forhindre vilkårlige avgjørelser. På den annen side er det elementer ved dagens regler som det er grunn

til å se nærmere på, herunder hva som er rimelige og hensiktsmessige saklige grunner for nekte godkjenning av nødvendige tilpasninger.

Utvalget erfarer også at noen tiltak medfører praktiske og økonomiske utfordringer for utleieren, herunder at utleieren pålegges ansvar for utgifter knyttet til drift og vedlikehold av enkelte tiltak. Et eksempel på dette er montering av dørautomatikk gjennom NAV Hjelpemiddelsentral. Utvalget er kjent med at Arbeids- og velferdsdirektoratet stiller krav om at huseier har ansvar for drift og vedlikehold av dørautomatikk, inkludert nødstrømbatteri/UPS (uninterruptible power supply) som sikrer at dører som er rømningsvei, kan åpnes ved strømbrudd. Dette kan gi uforutsette utgifter for utleieren når hen godkjenner en forespørsel om installasjon av et slikt tiltak. En konsekvens av dette kan være at utleieren ikke tillater utstyret montert. Husleieloven § 3-7 første ledd setter et forbud mot å avtale at leieren skal betale andre eller større pengebeløp for leieretten enn det som er angitt i §§ 3-1 og 3-4 til 3-6. Det innebærer at det ikke kan avtales at leieren skal dekke utgifter til drift og vedlikehold av for eksempel dørautomatikk. Alternativet er at leier selv må påta seg ansvaret for drift og vedlikehold, for ikke å komme i strid med loven.

17.7 Utvalgets tilrådning

Utvalget har vurdert hvordan man kan gi leieren større adgang til å forandre eller tilpasse boligen etter egne preferanser og behov. Utvalget har vurdert tre ulike innretninger:

- Utleierens adgang til å nekte forandringer innskrenkes, gjennom krav til saklig grunn.
- Leieren får en lovfestet rett til å gjøre forandringer, med negativ avgrensning av tiltak leieren *ikke* kan gjøre uten utleierens samtykke.
- Leierens får en lovfestet rett til å gjøre visse forandringer som er uttrykkelig angitt, uten utleierens samtykke.

I denne sammenheng har utvalget også vurdert leierens adgang til å utføre energiøkonomiserende tiltak i boligen. Dette er omtalt nedenfor i punkt 17.7.4. Utvalget har i tillegg vurdert behovet for å styrke leierens rett til å tilpasse boligen på grunn av nedsatt funksjonsevne. Dette er omtalt nedenfor i punkt 17.7.5. Reglene om leierens adgang til å gjøre forandringer i boligen må ses i sammenheng med reglene om tilbakelevering av boligen ved leieforholdets avslutning, med særlig fokus på reglene om tilbakeføring av leie-

⁴⁶ Artikkel 19 i FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD)

rens forandringer. Utvalget har derfor også vurdert disse, se nedenfor i punkt 17.7.6.

17.7.1 Saklig grunn for å nekte leieren å gjøre forandringer

Utvalget har vurdert om det er hensiktsmessig å videreføre prinsippet etter dagens § 5-4 annet ledd om at leieren bare kan gjøre forandringer med utleierens samtykke, men innføre krav til saklig grunn for at utleieren skal nekte forespørselen. En slik lovendring kan gi leieren større adgang til å tilpasse boligen til egne preferanser og behov, samtidig som utleieren har kontroll over hvilke endringer som er tillatt.

Krav til saklig grunn for å nekte slike forespørsler kan tenkes å forhindre vilkårlige avgjørelser. Det kan bidra til at utleieren foretar grundigere vurdering av forespørselen. Dagens ordning med ubegrunnet nektelse kan være urimelig og uforståelig for leieren. Saklighetskrav kan bidra til å gjøre avslag mer forståelig for leieren.

På den andre siden kan det være tid- og ressurskrevende for utleieren å formulere saklig grunn for hver forespørsel. Det vil trolig også være utfordrende å håndheve en slik ordning på en effektiv måte, da leieren må reise saken for Husleietvistutvalget. På denne måten kan en slik regel virke prosessdrivende.

Utvalget vurderer derfor at dette ikke vil være den mest hensiktsmessige måten å styrke leierens adgang til å gjøre forandringer i boligen på.

17.7.2 Negativt avgrenset rett til å gjøre forandringer uten samtykke

Et annet alternativ er å innrette regelen på en måte som legger grunn at leieren *kan* gjøre forandringer i boligen, og at det angis hva leieren *ikke* kan gjøre av forandringer. På den ene side ville det kunne øke botryggheten og tilhørigheten til boligen for leierne. Større råderett over forandringer i boligen ville kunne føre til lengre leietid. I de tilfellene der leier blir mer motivert til å ta vare på og oppgradere boligen, kan det føre til mindre slit og elde.

En slik regel vil samtidig innebære et stort inngrep i utleierens eiendomsrett. En vid adgang for leieren til å gjøre endringer vil også gi større risiko for skader på boligen og eiendommen eller andre beboere. Slik adgang til å gjøre endringer kan også gi større utfordringer knyttet til utleiers ansvar mot offentlige myndigheter og forholdet forsikring. En slik ordning kan potensielt også ha stor effekt på utleierens motivasjon til å leie ut.

Utvalget vurderer derfor at heller ikke dette vil være den mest hensiktsmessige måten å styrke leierens adgang til å gjøre forandringer i boligen på.

17.7.3 Rett til å gjøre visse forandringer uten samtykke

Et flertall (Björkfors, Borge, Brøndbo, Høysæter, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) mener at den mest hensiktsmessige måten å styrke leierens adgang til å gjøre forandringer i boligen på, er gjennom regler som gir leieren rett til å gjøre visse uttrykkelig angitte forandringer i boligen uten utleierens samtykke. En slik regel må imidlertid utformes på en måte som ivaretar viktige hensyn til både leieren og utleieren. Regelen må også utformes på en måte som ivaretar hensynet til at leiemarkedet består av ulike utleiere og utleieboliger. Særlig når det er snakk om utleie av egen bolig ved midlertidig fravær, har utleieren en sterk interesse i å ha kontroll over hvilke forandringer som foretas i boligen. Det er tross alt utleierens eget hjem som hen skal returnere til etter en viss tid. *Flertallet* legger vekt på at leiere har en berettiget interesse i å sette et personlig preg på hjemmet sitt og utforme det etter egen smak og egne behov. Dette er særlig viktig for langtidsleiere og barn. Det bør de kunne gjøre innenfor rimelighetens grenser uten først å måtte be utleieren om tillatelse. På den andre siden må det tas hensyn til utleierens interesse i å kunne hindre at det gjøres forandringer i boligen som gjør at den faller i verdi eller at forandringen er til skade eller ulempe på boligen og eventuelt andre beboere. Disse hensynene tilsier for det første at leierens rett til å foreta forandringer er begrenset til tiltak *i boligen* og ikke eiendommen ellers. Det er dessuten boligen leieren har en eksklusiv bruksrett til, noe som er en ytterligere grunn til en slik avgrensning. For det andre tilsier de overnevnte hensynene at leierens rett til å foreta forandringer i boligen er begrenset til endringer som typisk ikke medfører risiko for skade på boligen og eventuelle beboere. Derfor bør leieren gis en ufravikelig rett til å henge opp bilder, hyller og liknende for å sette sitt preg på boligen uten å innhente samtykke fra utleieren. *Flertallet* tilrår derfor å innføre en regel som gir leieren en slik rett i alle leieforhold, med unntak for leie av utleiers egen bolig ved midlertidig fravær. Dette foreslås i lovutkastets § 4-5 annet ledd. Dette er forandringer som er relativt lite inngripende i boligen. En lovfestet rett til å gjøre slike forandringer kan føre til at leiere ønsker å bo i boligen lengre, og det kan

bidra til å skape større grad av botrygghet og tilhørighet. Forandringer utover dette kan leieren bare gjøre med samtykke fra utleieren. *Flertallet* legger til at en slik regel også tilrås av pedagogiske årsaker, ettersom rettstilstanden knyttet til leierens adgang til blant annet opphenging av bilder og liknende uten å bli møtt med krav om tilbakeføring har vært litt uklar. Det vil kunne styrke leierens rettigheter og botrygghet at regelverket blir mer forståelig, og vil forhåpentligvis føre til færre tvister for domstolene.

Flertallet bemerker at tilrådommen er resultat av et kompromissforslag. Adgangen til å gjøre tilpasninger og reguleringen av tilbakeføring henger tett sammen. For deler av flertallet har det vært viktig å begrense mot forandringer som kan forringe boligen. For andre deler av flertallet har det vært viktig at leieren ikke skal møtes med krav om å føre tilbake forandringer som hen har lov til å utføre uten utleierens samtykke, se 17.7.6. *Flertallet* har kommet fram til et samlet forslag til regler for tilpasning og tilbakeføring som ivaretar begge disse hensynene. På denne måten tilpasses regelverket bedre til leiere med langtidsperspektiv.

Et mindretall (Bergby, Harding, Kartvedt, Leisner) mener at det ikke er grunn til å lovfeste en rett til å gjøre forandringer i boligen. *Mindretallet* tilrår å videreføre dagens regel, som fastsetter at leieren ikke kan gjøre forandringer i boligen eller på eiendommen for øvrig uten utleierens samtykke. *Mindretallet* framhever at det er utleieren som eier boligen og sett hen til utleierens eiendomsrett, er det naturlig at utleieren råder over hvilke forandringer som gjøres i boligen. *Mindretallet* er enige i at leiere har berettiget interesse i å sette et personlig preg på boligen. Boligen er leierens daglige oppholdssted og hen bør innen visse rammer kunne utforme boligen slik hen selv vil. Dette har leieren mulighet til gjennom dagens regler. *Mindretallet* mener dagens regler ivaretar interessene til både leierne og utleierne på en hensiktsmessig måte. I praksis har de fleste utleiere ikke noe imot at leieren foretar mindre forandringer i boligen for egen regning, når de får forespørsel om dette. De fleste utleiere krever heller ikke at leieren skal tilbakeføre slike endringer. Dette taler for å videreføre dagens regler. *Mindretallet* legger også vekt på at en ufravikelig lovfestet rett til å gjøre enkelte forandringer er utfordrende for ulike typer utleiere og utleieboliger. For eksempel har utleiere som leier ut del av egen bolig, ofte sterk tilknytning til utleieboligen da det er del av deres eget hus eller hjem, og har dermed

stor interesse i hva som skjer av forandringer i utleieboligen.

17.7.4 Leierens adgang til å utføre energiøkonomiserende tiltak

Utvalget har vurdert om en lovfestet rett til å gjøre forandringer i boligen også bør omfatte energiøkonomiserende tiltak. Hvis strømutgifter ikke er inkludert i husleien og leieren må bære disse selv, kan hen påvirke strømforbruket og utgiftene hvis hen får utføre energiøkonomiserende tiltak i boligen.

Et flertall (Bjørkfors, Borge, Brøndbo, Høysæter, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) mener at det mest hensiktsmessige er en regel som gir leieren rett til å gjøre mindre energiøkonomiserende forandringer i boligen uten utleierens samtykke. Regelen må imidlertid utformes på en måte som også ivaretar hensynet til utleieren og hensynet til at leiemarkedet består av ulike utleiere og utleieboliger. *Flertallet* peker på at det er stor bredde i mulige energiøkonomiserende tiltak som kan gjøres i boligen. Det kan variere mellom mindre tiltak som ikke utgjør fysiske inngrep i boligen, til større tiltak som krever inngrep i bygningskroppen, slik som montering av varmpumpe eller utskiftning av vinduer. *Flertallet* mener at det må tas hensyn til utleierens interesse i å kunne forhindre at det iverksettes tiltak som medfører skade på boligen eller eiendommen for øvrig og eventuelt er til ulempe for andre beboere. Sett hen til mangfoldet av utleiere og utleieboliger tilsier også dette at en eventuell lovfestet rett til å utføre energiøkonomiserende tiltak bør være begrenset til mindre energiøkonomiserende tiltak som kan utføres med ingen eller mindre fysiske inngrep i boligen. Eksempler på dette kan være montering av tetningslister rundt vinduer og dører, montering av sparedusj og montering av panelovner med nattsinking. De eventuelle ulempene dette vil medføre for utleieren, vil være beskjedne. *Flertallet* mener at en slik endring vil styrke leierens botrygghet og rettigheter. Ønsker leieren å gjennomføre andre energiøkonomiserende tiltak, må hen innhente samtykke fra utleieren på lik linje med andre forandringer.

Et mindretall (Bergby, Harding, Kartvedt, Leisner) tilrår ikke en slik regel. *Mindretallet* viser til redegjørelsen for sin vurdering av leierens adgang til å gjøre forandringer i punkt 17.7.3 over. De samme hensynene gjør seg gjeldende her. *Mindretallet* tilrår dermed å videreføre dagens regel som fastsetter at leieren ikke kan gjøre for-

andringer i boligen eller på eiendommen for øvrig uten utleierens samtykke.

17.7.5 Tilpasning på grunn av nedsatt funksjonsevne

Utvalget har vurdert endringer i reglene om forandringer på grunn av nedsatt funksjonsevne hos leieren eller noen i leierens husstand. Som nevnt i 17.6.2, mener utvalget at dagens regler i utgangspunktet er hensiktsmessige. Likevel er det sider ved dagens regler som det er grunn til å se nærmere på, herunder hva som er saklig grunn for å avslå forespørsel om forandringer.

Utvalget mener det er betenkelig at estetiske hensyn kan være saklig grunn til å nekte tiltak som er nødvendig på grunn av leierens eller hushandsmedlemmers funksjonsnedsettelse. Så lenge den estetiske forandringen er midlertidig, mener *utvalget* at det vil ha liten betydning for utleieren i perioden boligen leies ut. Hvis tiltaket lett kan fjernes når behovet ikke lenger er til stede, bør det ikke være saklig grunn for å nekte godkjenning.

Det strider med allmenn rettsfølelse at estetiske hensyn kan være en akseptert grunn til å nekte leieren å tilpasse boligen. Leieren har få reelle handlingsalternativer hvis hen ikke får gjennomført tilpasninger som er nødvendige. I realiteten er leierens alternativ å flytte til en annen bolig som allerede er tilpasset eller der hen har grunn til å tro at hen vil få godkjent en forespørsel om tilpasning. *Utvalget* tilrår derfor at dette ikke skal anses som saklig grunn for å nekte godkjenning av tilpasninger som er nødvendige på grunn av leierens eller hushandsmedlemmers funksjonsnedsettelse. *Utvalget* bemerker at tilsvarende regler også finnes i eierseksjonsloven og borettslagsloven. Departementet bør vurdere om tilsvarende grep også bør gjøres i disse lovene.

17.7.6 Vurdering av reglene om tilbakeføring av leierens forandringer

Vurderingene om leierens adgang til å foreta forandringer og tilpasninger i boligen må ses i sammenheng med reglene om tilbakelevering og hvorvidt utleieren kan kreve at leieren tilbakefører forandringene. Det presiseres at utvalget her ikke vurderer den generelle reguleringen av hvilken tilstand boligen og eventuelt tilbehør skal være i ved tilbakeleveringen.

Utvalget har vurdert ulike innretninger av reglene om tilbakeføring av leierens forandringer i boligen. Utvalget har blant annet vurdert en dif-

ferensiert tilbakeføringsplikt etter leierens botid, der utleieren har rett til å kreve tilbakeføring av alle forandringer, men hvis leieren har bodd i boligen et visst antall år, så kan ikke utleieren kreve tilbakeføring av slike forandringer. Det har imidlertid ulike utfordringer ved seg som gjør det lite hensiktsmessig med slik regulering.

Utvalget har derfor vurdert om reglene bør differensieres slik at utleieren kan kreve tilbakeføring av de forandringene som leieren har rett til å utføre uten utleieren samtykke, mens andre forandringer bare kan kreves tilbakeført hvis det er avtalt. Det vil si hvorvidt utleieren kan kreve at leieren for eksempel skal sparkle hull i vegger etter oppheng av bilder og hyller og liknende, og om leieren skal tilbakeføre eventuelle mindre energioekonomiserende tiltak, eller om utleieren ikke skal kunne kreve dette. Andre forandringer som leieren eventuelt har fått samtykke eller godkjenning til å utføre eller som det er avtalt at leieren kan gjennomføre, kan kreves tilbakeført hvis det er avtalt. Tilbakeføringsplikten er imidlertid ikke ubetinget. *Utvalget* tilrår å videreføre dagens regler i § 10-2 tredje ledd annet punktum i lovutkastets § 12-2 tredje ledd. Det vil si at hvis tilbakeføringen vil medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap for leieren, gjelder det ingen tilbakeføringsplikt. Utleieren kan kreve erstatning for verdireduksjonene forandringene har medført, hvis det er gjelder forandringer leieren ikke hadde rett til å utføre.

Et flertall (Björkfors, Borge, Høysæter, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) tilrår ikke en regel der utleieren kan kreve tilbakeføring av de forandringene som leieren har rett til å utføre uten utleierens samtykke. *Flertallet* legger vekt på at hvis leieren må tilbakeføre forandringer som hen har lov til å utføre uten utleierens samtykke, reduseres verdien av at leieren er gitt en lovfestet rett til å gjøre slike endringer. *Flertallet* tilrår derfor at regelen skal utformes slik at det framgår at utleieren *ikke* kan kreve tilbakeføring av de forandringene som leieren har rett til å utføre uten utleierens samtykke. Dette gir leieren større frihet til å sette sitt preg på boligen og til å gjøre tilpasninger uten å måtte bekymre seg for krav om tilbakeføring. En slik regel styrker leierens botrygghet, er konfliktdempende og samtidig lett å forstå. Hvis leieren ikke kjenner til reglene, kan et krav om tilbakeføring ved leieforholdets opphør komme som en overraskelse. Dette kan både være praktisk og økonomisk utfordrende midt i en flytteprosess. Også pedagogiske hensyn taler derfor for at utleieren ikke kan kreve tilbakeføring av forandringer som leieren har rett til å utføre

uten utleierens samtykke. Videre tilrår *flertallet* at utleieren kan kreve tilbakeført forandringer som leieren har fått samtykke til å gjennomføre, dersom dette er avtalt. Det må være avtalt samtidig som samtykket gis. Det gir størst forutberegnelighet for leieren.

Et mindretall (Bergby, Brøndbo, Harding, Kartvedt, Leisner) tilrår at utleieren kan kreve tilbakeføring av de forandringene som leieren har rett til å utføre uten utleierens samtykke, mens andre forandringer bare kan kreves tilbakeført hvis det er avtalt. Begrunnelsen for en slik differensiering er at utleieren ikke har kontroll over de forandringene som leieren har rett til å utføre uten samtykke, og at det derfor er større grunn til at utleieren bør kunne kreve disse tilbakeført, sammenliknet med forandringene som utleieren har samtykket til. *Mindretallet* peker også på at selv om en slik regel gir utleieren rett til å kreve tilbakeføring, er det ikke noe i veien for at utleieren frafaller å gjøre gjeldende et slikt krav. Hvis utleieren vurderer at forandringene er hensiktsmessige eller hvis boligens verdi har økt som følge av forandringene, vil utleieren trolig ikke kreve tilbakeføring. *Mindretallet* viser også til unntaksregelen i lovutkastets § 12-2 tredje ledd. Hvis boligens verdi har økt som følge av forandringen, vil det kunne anses som uforholdsmessige omkostninger å kreve tilbakeføring og tilbakeføring vil dermed ikke være aktuelt. Det kan særlig tenkes hvis leieren har utført mindre energiøkonomiserende tiltak. På den andre siden har utleieren en legitim interesse i å kreve tilbakeføring dersom forandringene har redusert boligens verdi. Med andre ord vil utleierens interesse i å kreve tilbakeføring variere med omstendighetene. En slik regel tar høyde for dette.

17.7.7 Mulige effekter av tilrådingene

Forslaget om å tillate leier å gjøre enkelte forandringer i boligen uten utleiers samtykke gir leier noe større råderett over boligen, noe som igjen kan bidra til økt livskvalitet og trivsel for leierne. Å kunne sette preg på hjemmet sitt og utforme det etter egen smak og egne behov, er særlig viktig for langtidsleiere og barnefamilier. Når folk trives i boligen sin, kan det bidra til lengre botid og økt bostabilitet for den enkelte og for bomiljøet i sin helhet. Adgangen til å foreta mindre energiøkonomiserende tiltak kan bidra til å redusere leierens kostnader til strøm og oppvarming.

Effektene av denne tilrådingen vil i stor grad avhenge av reglene om tilbakeføring.

Det er grunn til å tro at et forslag om at utleieren *ikke* kan kreve at leieren tilbakefører forandringer som hen har fått rett til å gjøre uten utleierens samtykke, antakelig har større effekter enn et forslag om at utleieren *kan* kreve at leieren tilbakefører forandringer som hen har fått rett til å gjøre uten utleierens samtykke. Effektene avhenger både av hvordan forandringene er utført og holdningen til slitasje i leiemarkedet ellers. Hvis leierens opphenging av bilder, hyller og liknende eller gjennomføring av mindre energiøkonomiserende tiltak medfører skader, kan det bety en verdiforringelse av boligen som enten vil utgjøre et framtidig inntektstap for utleieren eller kreve utbedringer for utleiers regning. I de tilfellene boligen eventuelt må istandsettes i større grad som følge av endringene, er det utleier som må administrere og bekoste arbeidet. Slike kostnader består både av materialer og arbeid, men også gjennom eventuelle tapte leieinntekter i tiden arbeidet pågår. På den andre siden vil utleier normalt måtte regne med å vedlikeholde boligen med jevne mellomrom, gjerne i forbindelse med en utflytting. Hvorvidt istandsettingen utgjør en nevneverdig merkostnad, avhenger av omfanget av opphengte bilder, hyller og liknende. Totalt sett vurderer imidlertid utvalget at utleieres direktekostnader med istandsetting vil øke noe, selv om det nok vil være store variasjoner fra leieforhold til leieforhold. Fordi kostnadene er vanskelige å anslå, og det ikke er mulig å vite på forhånd hvilke leiere som vil ønske å gjøre forandringer i boligen, øker også risikoen for utleierne. Det kan tenkes at noen utleiere vil søke å leie ut til personer som antakelig ikke har behov eller ønske om å gjøre forandringer i boligen, for eksempel korttidsleiere eller leiere som har gitt uttrykk for at de ikke skal tilbringe mye tid i boligen. Det kan eksempelvis være personer som leier pendlerboliger.

Selv med en regel om at utleieren kan kreve at leieren tilbakefører forandringer som hen har fått rett til å gjøre uten utleierens samtykke, kan det være en risiko for at tilbakeføringen likevel ikke skjer. Dermed kan det være en viss risiko for at utleieren i noen tilfeller vil måtte bære kostnaden selv, enten fordi leieren uansett ikke klarer å betale for seg eller fordi utleieren ikke ønsker å bruke ressurser på å forfølge kravet. Det er vanskelig å anslå kostnadene da det avhenger av omfanget på leierens forandringer, slike kostnader består både av materialer og arbeid, men også gjennom tapte leieinntekter i tiden istandsettingen pågår.

Endringer i reglene om tilpasning og tilbakelevering kan påvirke utleierens motivasjon til å

leie ut. Det kan ha større påvirkning på sokkelboligmarkedet fordi disse utleierne ofte har sterkere tilknytning til boligen og kan dermed være mer sensitive for regelendringer.

Det er også mulig at utleiere bestemmer seg for å stille krav om økonomisk sikkerhet som en følge av endringene. Det kan avtales depositum og/eller garanti til sikkerhet for blant annet skader på boligen oppad begrenset til summen av seks måneders leie. Størrelsen på depositumet varierer, men den vanlige størrelsen er gjerne to

til tre måneders leie. Adgangen til å henge opp bilder, hyller og liknende, samt utføre mindre energiøkonomiserende tiltak i kombinasjon med en regel som begrenser utleierens adgang til å kreve tilbakeføring, kan føre til at flere utleiere stiller krav om større depositum eller garantibeløp som sikkerhet for eventuelle skader på boligen som følge av forandringene. I de store byene, hvor leieprisene ofte er høyere, kan en slik praksis bety at leierne må deponere forholdsvis store summer.

Foreløpig utgave

Kapittel 18

Reklamasjon og sanksjoner

18.1 Innledning

Utvalget skal vurdere lovendringer som gir «regler om reklamasjon som er bedre tilpasset kontraktsforhold der partene skal ha en stabil, langvarig relasjon». Mandatet trekker fram at terskelen for å benytte seg av reklamasjonsreglene kan bli høy for leiere, som kan frykte konsekvenser for fornying av leiekontrakten.

Husleieloven legger opp til at leieren skal reklamere overfor utleieren hvis boligen har en mangel, og at leieren framsetter et krav. Kravet kan gjelde retting, leieavslag, heving eller erstatning. Leieren kan også holde tilbake leie som sikring for sine krav. Tradisjonelt kalles dette misligholdsbeføyelser eller misligholdssanksjoner. I kapitlet her vil dette i hovedsak omtales som leierens *sanksjoner*.

Når mandatet viser til reklamasjonsreglene, forstår utvalget det slik at dette omfatter både reglene om reklamasjon i snever forstand, altså meldingen leieren gir til utleieren om at en mangel påberopes, og de sanksjonene leieren kan gjøre gjeldende som følge av mangelen. Denne tolkningen anses i tråd med mandatets generelle føring om at det skal vurderes endringer som kan forebygge og dempe konflikter i leieforhold.

Innenfor dette har utvalget prioritert å drøfte reglene om reklamasjon, retting, leieavslag og deponering, samt om sanksjonsreglene kan gjøres lettere å forstå og finne fram til. I tillegg har enkelte andre temaer vært drøftet overordnet. Utvalget har ikke behandlet sanksjoner ved forsinkelse, samt partenes adgang til å heve leieavtalen. Utleierens sanksjoner ved mislighold fra leieren er heller ikke behandlet.

18.2 Gjeldende rett

18.2.1 Oversikt

I husleieloven finnes reglene om leierens sanksjonsmuligheter i både kapittel 2 og 5. Sanksjonene som leieren kan gjøre gjeldende når boligen

har en mangel ved overleveringen, framgår av §§ 2-9 til 2-15. Etter disse reglene kan leieren kreve retting, prisavslag, heving, erstatning, samt holde tilbake husleie.

Har utleieren ikke oppfylt pliktene i leietiden etter §§ 5-1 til 5-6, kan leieren fremme krav etter § 5-7. Sistnevnte bestemmelse viser til de samme sanksjonene som gjelder for mangler som boligen har på overleveringstidspunktet, men med to modifikasjoner. Den ene er at sanksjoner ikke kan gjøres gjeldende hvis en mangel oppstått i leietiden beror på forhold på leierens side. Retting kan imidlertid kreves, men utleier kan kreve at leieren erstatter tapet først, se punkt 18.2.3. Den andre er at prisavslag ikke kan kreves om mangelen er ubetydelig, se punkt 18.2.4.

Selv om det ikke framgår uttrykkelig av loven, kan de alminnelige sanksjonene også gjøres gjeldende ved brudd på lovbestemmelser utenfor kapittel 2 og 5.¹ Der virkningene av et regelbrudd er særskilt regulert, vil disse imidlertid tre inn i stedet for generelle misligholdsbeføyelser. For eksempel er virkningen av brudd på bestemmelsene om leie og leieprisvern i kapittel 3 og 4 uttrykkelig lovfestet i henholdsvis §§ 3-7 og 4-4. Også lovens kapittel 9 om avtalens varighet og opphør har egne regler om virkninger av lovbrudd. Videre vil ikke misligholdsbeføyelsene alltid passe. For eksempel vil neppe utleierens brudd på plikten til å varsle den tillitsvalgte om større vedlikeholdsarbeider etter § 6-3 uten videre utløse en rett for leieren til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende. Har imidlertid leieren lidt et

¹ Paragrafene 2-2 og 5-1 viser til at boligen ved overlevering og i leietiden skal være i samsvar med leieavtalen. Lovens bestemmelser både i og utenfor kapittel 2 og 5 anses som en del av avtalen ved å supplere og eventuelt korrigere den. Slik vil kravet om at boligen skal være i samsvar med avtalen, også omfatte etterlevelse av alle lovens ufravikelige bestemmelser, og de fravikelige bestemmelsene når ikke annet er avtalt. Dette medfører samtidig at det kan gjøres gjeldende misligholdsbeføyelser for brudd på lovbestemmelser utenfor kapittel 2 og 5. At sanksjonene kan komme til anvendelse for brudd på de pliktene som framgår andre steder i loven enn kapittel 2 og 5, framstår også forutsatt i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) på side 68 og 152.

økonomisk tap som følge av misligholdet, forutsetter forarbeidene at leieren vil kunne holde tilbake så mye av leien at det sikrer de kravene vedkommende har mot utleieren. Leierne vil også kunne si opp leieavtalen, eventuelt heve denne, dersom misligholdet er vesentlig.²

18.2.2 Reklamasjon

Reklamasjonsfrist for mangler som var til stede ved overlevering

Hvis boligen har en mangel ved overleveringen som leieren ønsker å holde utleieren ansvarlig for, må leieren gi melding til utleieren om at mangelen påberopes. Dette kalles reklamasjon og reguleres i husleieloven § 2-8. Det stilles få krav til reklamasjonens innhold, men en helt uspesifisert klage godtas ikke. Leieren må redegjøre for hvilke mangler som hefter ved husrommet. Det er derimot ikke noe krav at leieren spesifiserer hva slags krav hen vil gjøre gjeldende.³

Leieren må reklamere «innen rimelig tid» etter at hen burde oppdaget mangelen, ellers mister hen retten til å gjøre mangelen gjeldende. Husleietvistutvalget har i praksis lagt til grunn at «rimelig tid» er 14 dager.⁴ Hvis utleieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro, gjelder likevel ikke reklamasjonsfristen. Da vil ikke leierens krav falle bort.

Reklamasjon kan gis skriftlig eller muntlig. Det er likevel en fordel å reklamere skriftlig for å sikre dokumentasjon på at reklamasjonen oppfylder innholdskravene og er gitt i tide. Tvil om dette vil gå utover leieren.

Reklamasjonsfrist ved mangler som oppstår i leietiden

Husleieloven har ingen regel som oppstiller en reklamasjonsfrist for mangler eller avtalebrudd som oppstår i leietiden. Spørsmålet er ikke omtalt i lovforarbeidene.

I juridisk teori er det uenighet om det løper en reklamasjonsfrist på ulovfestet grunnlag for mangler som oppstår i leietiden.⁵

Også i Husleietvistutvalget kan det se ut til at oppfatningen er ulik. I noen saker sier Husleietvistutvalget uttrykkelig at det ikke er noen rekla-

masjonsfrist for mangler som oppstår underveis i leieforholdet.⁶ I andre saker framstår det som om Husleietvistutvalget har lagt til grunn at reklamasjonsfristen i § 2-8 kommer til anvendelse.⁷ I en sak legges det til grunn at ulovfestede kontraktsrettslige regler tilsier at leieren må reklamere innen «rimelig tid» etter at hen oppdaget mangelen.⁸

Selv om det er uklart om det foreligger en reklamasjonsfrist, tilsier den alminnelige lojalitetsplikten i kontraktsforhold at leierne ikke bør vente med å reklamere over feil som oppstår i leietiden. Retten til å gjøre sanksjoner gjeldende kan bortfalle som følge av passivitet og foreldelse. Sen reklamasjon kan dessuten få betydning for hvilke krav som kan gjøres gjeldende, og for kravets størrelse, og i juridisk teori er det tatt til orde for at leieavslag i tiden før leieren påberopte seg mangelen ikke bør kunne kreves.⁹ I noen saker har Husleietvistutvalget tilkjent leieavslag bare for tiden etter at leieren har reklamert. I enkelte av disse sakene skyldes dette at avtalebruddet ikke ble ansett å være av et tilstrekkelig stort omfang, eller at avtalebruddet ikke hadde betydning for reklamasjonstidspunktet.¹⁰ Når det gjelder skader, har leieren en varslingsplikt etter § 5-5. Denne paragrafen ivaretar lojalitetshensynet og gir utleieren mulighet til å rette mangelen.

18.2.3 Retting

Det følger av § 2-10 første ledd at leieren kan kreve at utleieren for egen regning retter en mangel ved boligen eller tilbehøret, det vil si utleide møbler. Det er en forutsetning at rettingen kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe for utleieren. Kostnadene og ulempene for utleieren må sammenholdes med leierens interesse i og behov

⁶ HTU-2012-20207 og HTU-2014-853

⁷ HTU-2022-151 og HTU-2022-1128

⁸ HTU-2019-57

⁹ Wyller (2023), s. 194. Bragdø-Ellenes og Parelus (2023) skriver ikke at leieavslag ikke kan gjøres gjeldende i tiden før leieren reklamerer, men på side 173 trekkes det fram at en grunn til å ikke kreve reklamasjon for mangler som oppstår i leietiden, er at mangelen ikke kan medføre konsekvenser for utleieren før hen har blitt gjort kjent med mangelen eksistens. For krav om leieavslag legges det til grunn at kravet kan avverges av utleieren gjennom retting. I Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 161 og s. 185 forutsettes det imidlertid at retting bare avskjærer sanksjoner i tiden etter mangelen er rettet, slik leieren kan kreve leieavslag i tiden fram til retting er utført. I hvilken grad dette gjelder i tiden før reklamasjon er framsatt for en mangel som oppsto i leietiden, problematiserer ikke forarbeidene.

¹⁰ HTU-2012-20207, HTU-2017-1083, HTU-2019-52, HTU-2022-4322, HTU-2022-2284

² Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 72

³ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 158

⁴ Se HTU-2022-2884, HTU-2022-4322, HTU-2020-28, HTU-2018-1126, HTU-2013-856 og HTU-2012-84.

⁵ Wyller (2023), s. 193–194; Bragdø-Ellenes og Parelus (2023), s. 173–174. Se også nærmere drøftelse om reklamasjon på ulovfestet grunnlag i Hallsteinsen (2018), s. 378.

for retting. Jo større betydning mangelen har for leieren, jo større byrder vil utleieren måtte bære for å rette mangelen.¹¹

Retting er den foretrukne sanksjonen i loven, og utleieren kan kreve å få rette mangelen selv om leieren i utgangspunktet har fremmet et annet krav, som prisavslag eller heving. Forutsetningen er at rettingen kan skje uten vesentlig ulempe for leieren, og at leieren ikke ellers har en særlig grunn til å motsette seg rettingen, jf. § 2-10 annet ledd.

Retting skal skje «innen rimelig tid» etter at det er framsatt krav om det, jf. § 2-10 tredje ledd. Hva som er «rimelig tid», kan variere og må vurderes konkret. Dersom det er snakk om en mangel som var tilstede ved overlevering av boligen, viser praksis fra Husleietvistutvalget eksempler på at to måneder ikke ble ansett som rimelig tid.¹² Dersom det er snakk om brudd på utleiers plikter underveis i leieforholdet, for eksempel vedlikeholdsplikten, vil «rimelig tid» være lengre i denne sammenheng. Utleieren plikter ikke å rette oppståtte mangler før det ut fra en håndverksmessig vurdering er behov for det.¹³

Hvis utleieren ikke oppfyller plikten til å rette, kan leieren rette mangelen selv og kreve erstatning for forsvarlige utgifter til rettingen. Det omfatter utgifter til å kartlegge mangelen og utgifter til håndverkere. Leieren kan også kreve rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Dette følger av § 2-10 fjerde ledd.

En mangel som oppstår i leietiden som beror på forhold på leierens side, plikter utleier også å rette, jf. § 5-7 annet ledd. Er leieren erstatningsansvarlig for tap som følge av skaden, kan utleieren sette som vilkår for retting at leieren erstatter tapet først. Oppfyller ikke utleieren plikten til å rette i et slikt tilfelle, regulerer ikke loven konsekvensene av dette. Her vil ulovfestede kontraktsrettslige prinsipper om virkninger av mislighold gjelde.¹⁴

18.2.4 Leieavslag

Avslag i leien reguleres i § 2-11. Leieren kan kreve avslag i leien for den tiden boligen lider av en mangel i henhold til bestemmelsens annet ledd. Leieren har rett til å få et forholdsmessig avslag i leien, slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt leie svarer til forholdet mellom boligens leieverdi i

mangelfull og kontraktsmessig stand. Leieren kan ikke kreve leieavslag hvis hen har avslått et tilbud om retting som hen plikter å motta.

Ved brudd på utleierens plikter i leietiden kan leieren kreve leieavslag på samme måte, med mindre mangelen er ubetydelig, jf. § 5-7 første ledd. Hensynet bak unntaket er at det gjerne oppstår slitasje underveis i et leieforhold. Leieren har ikke rett til å fremme krav knyttet til slik slitasje før det etter en håndverksmessig vurdering er nødvendig å rette forholdene.¹⁵ Leieren kan ikke kreve leieavslag hvis mangelen beror på hen selv, jf. § 5-7 annet ledd.

Selv om lovens utgangspunkt er at leieavslag kan kreves for hele perioden boligen har en mangel, er det som nevnt i punkt 18.2.2 noe juridisk teori og praksis fra Husleietvistutvalget som tar til orde for at leieren for mangler som oppstår i leietiden, ikke alltid kan kreve leieavslag for tiden før mangelen ble påberopt.

18.2.5 Heving

Leierens adgang til å heve leieavtalen reguleres i § 2-11. Leieren kan heve avtalen hvis mangelen medfører vesentlig mislighold, jf. første ledd. Det avgjørende er om misligholdet er vesentlig for leieren. Utgangspunktet er mangelens betydning for denne leieren og hvilken kunnskap utleieren hadde om dette. I praksis vil hevings spørsmålet bero på en totalvurdering der flere momenter er relevante, blant annet misligholdets omfang, dets karakter, leiers mulighet til selv å avhjelpe misligholdet og om det var rimelig for leieren å si seg fri fra kontrakten. Leieren kan også kreve heving hvis utleieren ikke oppfyller sine plikter etter §§ 5-1 til 5-6 og mangelen ikke beror på forhold på leierens side, jf. § 5-7 første ledd.

Hevingsrett ved forventet mislighold er regulert i § 2-11 annet ledd. Vilåret for heving ved forventet mislighold er at misligholdet «klart» vil inn- tre, jf. første punktum. Annet ledd annet punktum gir utleieren mulighet til å forhindre heving, ved at utleieren straks stiller betryggende sikkerhet for at avtalen vil bli oppfylt.

18.2.6 Erstatning

Leieren kan kreve erstatning fra utleieren for tap som oppstår som følge av en mangel, jf. § 2-13 første ledd første punktum. Dette gjelder likevel ikke så langt utleieren godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor utleierens

¹¹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 159

¹² HTU-2022-1108, HTU-2020-552, HTU-2017-1133

¹³ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 184–185

¹⁴ NOU 1993: 4, s. 140

¹⁵ NOU 1993: 4, s. 140; Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 185

kontroll som utleieren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av, jf. annet punktum. Det gjelder altså et kontrollansvar.

Som hovedregel kan leieren bare kreve erstatning for direkte tap, men i tilfeller der utleieren har utvist skyld eller gitt garantier for egenskaper ved boligen, kan leieren også kreve å få dekket indirekte tap, jf. § 2-13 fjerde og femte ledd. Som indirekte tap regnes tap som følge av minsket eller bortfalt produksjon eller omsetning, tapt fortjeneste, og at leiers ting blir skadet som følge av mangelen, jf. § 2-14 annet ledd. I boligleieforhold er antakelig den sistnevnte tapstypen mest praktisk. Partene kan avtale at det ikke skal betales erstatning for indirekte tap, jf. § 2-14 sjettede ledd.

Det følger av § 2-14 første ledd at erstatningen som hovedregel skal tilsvare leierens økonomiske tap som følge av mangelen. Det gjelder likevel bare tap som utleieren med rimelighet kunne forutsett som en mulig følge av misligholdet.

Erstatningsreglene fastsetter for øvrig at leieren har en tapsbegrensingsplikt, jf. § 2-14 fjerde ledd. Utleierens ansvar kan settes ned hvis det vil virke urimelig ut fra størrelsen på tapet i forhold til det tap som vanligvis oppstår i liknende tilfelle, og ut fra forholdene ellers, jf. § 2-14 femte ledd.

Erstatning for skade på person, og tap som ikke er en følge av mislighold, er ikke regulert i husleieloven. For slike erstatningskrav gjelder de alminnelige erstatningsreglene, jf. § 1-7.

For mangler som oppstår i leietiden, kan leieren kreve erstatning etter § 5-7, med mindre mangelen beror på leieren selv. Paragrafen viser til §§ 2-13 og 2-14.

18.2.7 Tilbakeholdsrett og deponering

Hvis leieren har fremmet et krav mot utleieren som følge av et avtalebrudd, kan leieren holde tilbake leie for å sikre kravet sitt, jf. § 2-15. Beløpet som holdes tilbake, kan ikke være større enn det som er nødvendig for å sikre kravet. Hvis leieren feilberegner størrelsen på kravet og holder tilbake mer enn hen har krav på, betyr ikke det nødvendigvis at det foreligger betalingsmislighold. Leieren har et visst slingringsmonn og kan holde tilbake et litt større beløp enn hva hen har til gode. Betalingsmislighold vil kun foreligge dersom det tilbakeholdte beløpet er klart større enn det leieren har krav på.¹⁶

Det er leieren som bærer risikoen ved å holde leie tilbake. Viser det seg at kravet ikke var beret-

tiget, vil tilbakeholdet anses som betalingsmislighold. Utleieren kan da kreve oppfyllelse og inn-drive kravet inkludert eventuelle purregebyr og forsinkelsesrenter.¹⁷ Betalingsmislighold vil også være saklig grunn for oppsigelse, og kan dessuten gi grunnlag for heving hvis misligholdet er vesentlig.

Hvis det tilbakeholdte beløpet deponeres i samsvar med reglene om deponering av omtvistet leie i § 3-8, reduseres leierens risiko ved eventuelt urettmessig tilbakehold av leien. Ved deponering i henhold til § 3-8 kan nemlig ikke utleieren si opp eller heve leieavtalen på grunn av manglende leiebetalning.

Ved deponering skal leieren gi melding til utleieren om begrunnelsen for deponeringen og gi utleieren fjorten dagers frist til å medvirke til deponeringen, jf. § 3-8 første ledd tredje punktum. Det følger av annet ledd at beløpet skal settes inn på konto i en 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.

Lovens ordning forutsetter at utleieren medvirker til deponeringen. Hvis utleierens manglende medvirkning er eneste grunn til at deponering etter annet ledd ikke kan skje, gir § 3-8 tredje ledd første punktum leieren rett til egendeponering. Leieren kan sette beløpet inn på egen konto atskilt fra leierens øvrige midler. Slik deponering vil også medføre at utleieren er avskåret fra å si opp eller heve leieavtalen på grunn av manglende leiebetalning. Hvis utleieren senere vil medvirke til deponering, skal leieren innen rimelig tid overføre beløpet til deponeringskonto, jf. tredje ledd annet punktum.

18.3 Reglene i Sverige og Danmark

18.3.1 Sverige

I motsetning til den norske husleieloven som gir generelle regler om sanksjoner som er anvendelige for alle typer mangler, angir den svenske hyreslagen hvilke sanksjoner som kan gjøres gjeldende i umiddelbar tilknytning til hver enkelt mangelsbestemmelse.

Hvis boligen blir så ødelagt før overlevering at den ikke kan brukes til det avtalte formålet, fris begge parter fra avtalen, og leieren har på visse vil-

¹⁶ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 166

¹⁷ Bragdø-Ellenes og Parelius (2023), s. 88–89

kår rett til erstatning, jf. hyreslagen § 10 første ledd. Formålet er å unngå at utleieren blir tvunget til å bygge opp igjen en ødelagt bolig.¹⁸ Hvis boligen blir ødelagt på denne måten i leietiden, gjelder de samme virkningene, så lenge leieren ikke er ansvarlig for skaden, jf. § 16 første ledd nr. 1.

Har boligen ved overleveringen feil og mangler som er mindre alvorlige enn ovennevnte ødeleggelser, kan leieren kreve retting, heving, leieavslag og erstatning etter § 11. Fremmer leieren krav om retting, skal utleieren rette forholdet så snart det kan skje. Gjør ikke utleieren dette, kan leieren selv rette mangelen for utleiers regning. Leieren kan heve avtalen hvis mangelen er vesentlig og utleieren ikke retter den i tide. I den tiden boligen har en mangel, kan leieren kreve leieavslag. Leieren kan også kreve erstatning på visse vilkår. Paragraf 11 sier også at utleieren kan gis utbedringspålegg av hyresnämnden etter søknad fra leieren. Nevnte sanksjoner i § 11 kan i hovedsak også gjøres gjeldende når det oppstår feil og mangler i leietiden, jf. § 16.

Hvis myndighetene før overleveringen ilegger forbud mot å bruke boligen til det avtalte formålet opphører avtalen, og leieren har på visse vilkår krav på erstatning, jf. § 10 annet ledd. En tilsvarende beslutning som innebærer at *deler* av boligen ikke kan brukes, gir leieren rett til å kreve rimelig avslag i leien. Innebærer forbudet en vesentlig innskrenkning av bruksretten, kan leieren heve avtalen. Erstatning kan kreves på visse vilkår. Dette følger av § 12. Sanksjonene kan gjøres gjeldende selv om bruksforbudet ennå ikke har trådt i kraft. Hvis myndighetene i løpet av leietiden ilegger forbud som begrenser bruksretten helt eller delvis, sanksjoneres det på tilsvarende måte som etter §§ 10 annet ledd og 12, så lenge forbudet ikke er begrunnet i leierens forhold. Sanksjonene kan da likevel ikke gjøres gjeldende for tiden før forbudet har trådt i kraft, jf. § 16 første ledd nr. 4.

Hvis boligen ikke er ferdigstilt før overleveringen, kan leieren kreve leieavslag etter § 13. Hen kan også, på visse vilkår, heve avtalen og kreve erstatning. Hvis tidligere beboere ennå ikke har flyttet ut når boligen skal overleveres, kan leieren også kreve leieavslag, jf. § 14. Leieren kan heve avtalen i et slikt tilfelle hvis utleieren ikke rydder hinderet av veien umiddelbart etter hen har blitt underrettet.

Er det skadedyr i boligen, angir § 17 at reglene om mangler gjelder. Dette innebærer at leieren kan kreve retting, heving, leieavslag og erstat-

ning, eller søke om utbedringspålegg via hyresnämnden.¹⁹ Hvis leieboligen er en del av et større hus, må utleieren gjøre passende tiltak for å utrydde skadedyrene selv om skadedyreforekomsten skyldes leieren. Er leieren ikke ansvarlig for forekomsten, kan hen utrydde skadedyrene og kreve erstatning for nødvendige kostnader til dette.

Ifølge § 18 har leieren rett til leieavslag hvis konkurrerende rettigheter gjør at hen må avstå noen del av boligen. På visse vilkår kan leieren også heve avtalen og kreve erstatning.

Har utleieren misligholdt vedlikeholdsplikten sin, gjelder bestemmelsene i §§ 10 til 12. Dette følger av § 16 første ledd nr. 2. Det samme gjelder hvis bruksretten hindres uten at leieren har forårsaket det, jf. § 16 første ledd nr. 3. At §§ 10 til 12 gjelder, medfører at avtalen kan opphøre hvis boligen anses så ødelagt at den ikke kan brukes til formålet. For mindre alvorlige mangler kan leieren kreve retting, heving, leieavslag mv.²⁰

Det synes ikke å være uttrykkelige regler om reklamasjonsfrister i hyreslagen.

18.3.2 Danmark

Hvis boligen har en fysisk mangel, kan leieren selv rette mangelen for utleierens regning hvis utleieren ikke retter den straks etter påkrav i henhold til den danske lejeloven § 95 første ledd. Leieren kan også kreve forholdsmessig leieavslag så lenge mangelen forringer boligens verdi for leieren, jf. bestemmelsens annet ledd.

Leieren har rett til å heve avtalen hvis mangelen ikke blir utbedret straks eller ikke kan utbedres innen rimelig tid, såfremt mangelen må anses som vesentlig eller utleieren har handlet svikaktig. Dette følger av § 96.

Ifølge § 97 kan leieren kreve erstatning hvis boligen på avtaletidspunktet savner tilsikrede egenskaper eller utleieren har handlet svikaktig. Det samme gjelder hvis boligen senere skades på grunn av utleierens forsømmelse eller det oppstår hindringer eller ulemper som følge av forhold utleieren er ansvarlig for. Ødelegges boligen i brann eller annen ulykke, følger det av § 98 at avtalen bortfaller.

Er bruken av boligen i strid med lov, forskrift, servitutt eller andre liknende rettigheter, kan leieren kreve leieavslag. Innskrenkes bruken vesentlig eller utleieren har handlet svikaktig, kan leieren heve avtalen. Dette følger av § 99. Må leieavta-

¹⁸ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 97

¹⁹ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 161

²⁰ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 127

len opphøre førtidig på grunn av andre rettigheter over eiendommen, kan leieren kreve erstatning etter § 100. Må leieforholdet avsluttes før kontraktstiden løper ut fordi det offentlige ilegger bruksforbud, kan leieren slutte å betale leie fra den tiden bruksforbudet trer i kraft.

I § 91 er det regler om reklamasjonsfrist for mangler som var til stede ved leieforholdets begynnelse. Leieren mister retten til å påberope seg mangelen hvis hen ikke har reklamert innen to uker fra overleveringen. Det gjelder likevel ikke hvis mangelen ikke kan oppdages ved vanlig aktsom opptreden eller utleieren har handlet svikaktig. I § 99 tredje ledd har leieren en tilsvarende toukersfrist for å påberope rettslige mangler, med likelydende unntak.

Lejelovent oppstiller ingen uttrykkelig reklamasjonsfrist for mangler som oppstår i leietiden. Leieren kan imidlertid miste retten til å gjøre mangelen gjeldende som følge av passivitet etter alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper.²¹

18.4 Dagens situasjon

Det finnes ikke noen fullgod statistikk som viser i hvilken grad leierne bruker sanksjonene når de opplever mangler ved boligen. Tall fra Husleietvistutvalget indikerer at krav fra leieren om retting og tilbakehold av leien sjelden klages inn. Krav om leieavslag og erstatning fra leiere framstår noe vanligere.²² Det er antakelig kun et fåtall av konflikter i leieforhold som bringes inn til Husleietvistutvalget. Det er derfor vanskelig å utlede noe om hvilke sanksjoner leiere bruker oftest, og hvilke det er mest konflikt rundt, basert på Husleietvistutvalgets årsrapporter.²³ Både Forbrukerrådet, Leieboerforeningen og Husleietvistutvalget mottar mange henvendelser om klagemuligheter og sanksjoner, noe som tyder på at reglene om sanksjoner er av stor betydning.²⁴

En spørreundersøkelse blant Leieboerforeningens medlemmer gir noen indikasjoner på at leiere ikke alltid tar i bruk sanksjonene, og at bruken avhenger av situasjonen. Omtrent to av ti leiere som mente at boligen hadde en mangel etter innflytting, foretok seg ingenting. Fire av ti som

hadde opplevd at utleier tok seg inn i boligen uten hjemmel, oppga det samme.²⁵ Det er også utvalgets inntrykk at en del leiere ikke tar sanksjonsreglene i bruk. En mulig årsak kan være et skjevt maktforhold mellom partene. I tidsbestemte leieavtaler kan en leier vegre seg for å ta i bruk sanksjoner i frykt for at leieavtalen ikke forlenges. Særlig hemmende vil dette antakelig være for leiere som trenger å bli boende over tid, som barnefamilier med tilknytning til barnehage eller skolekrets. En annen mulig årsak er at partene i en del tilfeller bor tett på hverandre. Selv for en leier som ikke er avhengig av å bli boende, kan nærheten til utleieren gjøre at leieren legger større vekt på å opprettholde en god relasjon enn å få rettet opp eller kompensert en mangel. Dette kan utgjøre en barriere for å reklamere eller fremme krav.

En annen mulig årsak til at leiere ikke bruker sanksjonsreglene, kan være at sanksjonsreglene oppleves uklare eller vanskelig å finne fram i. Det omtales nærmere under punkt 18.6.1 Dessuten kan «som den er»-forbehold i avtalen være opphav til usikkerhet hos leieren, noe som hever terskelen for å fremme krav ytterligere. Se nærmere omtale av slike forbehold i punkt 14.2.3.

Når sanksjoner først gjøres gjeldende, er det utvalgets erfaring at en del opplever at forholdet til utleieren blir mer konfliktfullt. I enkelte tilfeller kan dette skyldes ulik oppfatning eller lite kunnskap om mangels- og sanksjonsreglene, eller ulik oppfatning av de faktiske forholdene. Det antas imidlertid at det også kan finnes årsaker til økt konfliktnivå utenfor husleieloven, ved at forholdet mellom partene kan oppleves mer polarisert idet en av partene fremmer et krav mot den andre.

18.5 Innspill til utvalget

På utvalgets nettside har det kommet inn flere innspill om sanksjonering av utleierens avtalebrudd. Innspillene er i hovedsak fra leiere.

«Alt for lite sanksjoner mot huseier når han regelrett bryter loven å for eksempel bare plutselig låser seg inn i boligen, fordi han ikke trodde at du var hjemme.»

«Større konsekvenser for utleier når de ikke følger opp ting som er galt i boligen, som for eksempel mugg som kan være veldig helseskadelig.»

²¹ Edlund og Grubbe (2022), s. 107

²² Husleietvistutvalget (2023). Statistikken i årsrapporten til Husleietvistutvalget som viser kravstyper, skiller ikke mellom krav om erstatning som er fremmet av leieren og utleieren. De fleste erstatningskrav fremmes av utleieren, men krav fra leieren forekommer også.

²³ Husleietvistutvalget (2023), s. 15

²⁴ Bjørkås mfl. (2022), s. 5, 27, 30, 34-35, 41

²⁵ Leieboerforeningen (2024). Av totalt 1187 respondenter svarte 612 på spørsmål om mangel ved boligen, og 1147 svarte på spørsmål om utleiers inntreden.

Straffereaksjoner og utleieforbud er også noe av det som har blitt tematisert i innspillene:

«Straff for å komme inn i leiligheten uten forvarsel.»

«Leiligheten med noen former for mugg burde gi noen form for straff da dette er rett og slett farlig og altfor få gjør faktisk noe med det. (...).»

«(...) For eksempel et kommunalt klageorgan der utleiery som gang på gang bryter kontrakter og utnytter leietakerne, får forbud mot å leie ut i en periode (eller en annen form for straff)»

18.6 Utvalgets vurdering

Utvalget anser at husleielovens sanksjonssystem på et overordnet plan er egnet til å reparere avtalebrudd. Utvalget antar at forhold utenfor sanksjonsreglene selv spiller en forholdsvis stor rolle i de tilfellene sanksjonsreglene ikke brukes eller ikke fungerer som tiltenkt, slik som skjev maktbalanse ved korte kontrakter og få alternative boliger, og uklare mangelsregler. På enkelte punkter ser imidlertid utvalget at sanksjonsreglene i husleieloven kan slå uheldig ut, oppleves uklare, eller ikke ha tilsiktet effekt. Disse tilfellene drøftes konkret i relasjon til hver sanksjon i punkt 18.6.1–18.6.6 under.

Utvalget legger til grunn at sanksjonsreglene bidrar til å øke etterlevelsen av loven. Det kan imidlertid være av betydning for enkelte utleiery om leiere flest faktisk tar i bruk sanksjonene, og at leiere har tilgang til effektiv håndheving. En generell forventning om at avtalebrudd vil få en reaksjon, kan øke den preventive effekten, som beskrevet i punkt 31.6.

Når det gjelder brudd på leierens rett til eksklusiv bruk av til boligen, mener fire utvalgsmedlemmer at dagens sanksjonsregler ikke har tilstrekkelig preventiv effekt. Det vises til nærmere omtale av dette i punkt 18.7.8.

18.6.1 Pedagogikk og språk

Utvalget erfarer at mange leiere synes det er vanskelig å finne ut hva de kan gjøre hvis boligen har mangler eller utleieren bryter sine plikter i leietiden. Både språket og systematikken i sanksjonsreglene kan medvirke til dette. Særlig sanksjonene for mangler som oppstår i leietiden, er vanskelig tilgjengelige. I dag er disse plassert i § 5-7, som nest siste paragraf i kapittel 5. Bestemmelsen

viser tilbake til flere bestemmelser i kapittel 2, i tillegg til at § 5-7 selv inneholder enkelte unntak fra reglene i kapittel 2. Denne konstruksjonen kan det være vanskelig å finne fram i.

Innholdet i enkelte regler kan også oppleves uklart. Skjønnsmessige regler er ofte nødvendig fordi mangelsakene er ulike og må vurderes konkret. Ulempen er at skjønnsmessige regler kan gjøre det krevende å forutberegne partenes rettsstilling. Prosessen fra et kontraktsbrudd oppstår til utbetaling av et prisavslag eller erstatning, kan oppleves krevende for leierne i seg selv. Usikkerhet om hva som kan kreves, øker denne belastningen.

Sanksjonsreglene benytter ofte ordet «mangel» som betingelse for at en sanksjon kan gjøres gjeldende. Ordet «mangel» kan av enkelte forstås som fysiske feil ved boligen. Dette kan gjøre det uklart hvilke sanksjoner som kan påberopes ved andre pliktbrudd, slik som når utleieren urettmessig tar seg inn i boligen.

Det framstår også noe uklart ut fra lovteksten om sanksjonsreglene i § 5-7 kan gjøres gjeldende ved brudd på lovbestemmelser utenfor lovens kapittel 2 og 5. Også her er det potensial for tydeliggjøring.

18.6.2 Reklamasjonsreglene

Reklamasjonsfrist for mangler som var til stede ved overlevering

Leierens reklamasjonsfrist skal sørge for at utleieren får mulighet til å raskt reparere eller minimere omfanget av skader på boligen. Fristen gir også leiere insentiv til å undersøke boligen. Videre bygger reklamasjonsfrister på lojalitetsbetraktninger og innrettelseshensyn.

Dagens reklamasjonsfrist er i praksis tolket som 14 dager fra forholdet burde ha blitt oppdaget. Oversittes fristen, mister leieren muligheten til å kreve at utleieren retter mangler ved boligen, eller til å sanksjonere mangelen på annen måte. Dette kan virke urimelig dersom mangelen er stor, og det kan gjøre forebyggingseffekten av sanksjonene i loven mindre. Leieren har i utgangspunktet en egeninteresse i å melde fra om skader, men kan vegre seg for reaksjonen fra utleier. Dessuten kan det i en del tilfeller ta lenger tid enn 14 dager for leieren å klarlegge om et forhold utgjør en mangel eller ikke.

Reklamasjonsfristen på 14 dager er på linje med regelen i den danske lejeloven. Fristen er likevel vesentlig kortere enn fristen i avhendingsloven § 4-19, hvor grensen i praksis er tolket som

to til tre måneder, til tross for at ordlyden er den samme.²⁶ I forbrukerkjøpsloven § 27 første ledd annet punktum er det lovfestet at den relative reklamasjonsfristen aldri kan være kortere enn to måneder fra forbrukeren oppdaget mangelen.

Det er unntak fra reklamasjonsfristen hvis utleieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro. Å påberope unntakshjemmelen kan imidlertid oppleves komplisert og virke konfliktskapende.

Selv om utleiers interesser tilsier at det bør orienteres raskt om mangler, mener utvalget at reklamasjonsfristen i mange tilfeller oppleves for kort. Utvalget ser grunn til å stille spørsmål ved om dagens relative reklamasjonsfrist er tilstrekkelig lang.

Dagens regler oppstiller ingen absolutt reklamasjonsfrist. Utvalget vurderer denne løsningen som hensiktsmessig i leieavtaler, og har ingen indikasjoner på at dette gir urimelige utslag.

Reklamasjonsfrist for mangler som oppstår i leietiden

Dagens lov har ingen uttrykkelig regel som krever at leieren reklamerer innen en viss tid hvis hen vil gjøre gjeldende krav fordi utleier bryter sine plikter i løpet av leietiden. Som nevnt i punkt 18.2.2, er dette spørsmålet ikke behandlet i forarbeidene, og det er ulike oppfatninger i juridisk teori og praksis fra Husleietvistutvalget om det gjelder en slik frist.

Utvalget anser det som uheldig at rettstilstanden er uavklart. Uklarheten gjør det vanskelig for partene å forutberegne sin rettsstilling, og kan skape overraskelser og konflikter. Uten å ta stilling til om en reklamasjonsfrist gjelder etter ulovfestede regler, vil utvalget i punkt 18.7.3 vurdere om det bør inntas en reklamasjonsregel i husleieloven.

18.6.3 Retting

Utvalget vurderer regelen om retting som en praktisk og hensiktsmessig misligholdsbeføyelse, men ser enkelte problemer knyttet til hvordan fristen for utleierens utbedringsrett er utformet.

Leieren kan selv rette en mangel for utleiers regning hvis utleieren ikke retter den «innen rimelig tid» etter et krav er framsatt. Utvalget erfarer at det er uklart for en del parter hva «innen rimelig tid» innebærer. For leieren kan usikkerheten gjøre at hen ikke benytter retten til å utbedre

forholdet og kreve utgiftene erstattet. Rettefristen kan også oppleves uforholdsmessig lang for en del leiere, og gir ikke alltid utleieren insentiver til å rette raskt og effektivt. Utvalget erfarer også at en del leiere opplever utfordringer med at utleieren forholder seg passiv til leierens krav, slik at leieren ikke vet om, eller når, utleieren vil utbedre mangelen. I praksis fører disse utfordringene i en del tilfeller til at leiere blir boende i boligen med mangelen i lang tid. Utfordringene kan også bidra til en anspent relasjon mellom partene.

Selv om rettefristen av mange oppleves uklar og ineffektiv, er ikke dette bildet entydig. Utvalget erfarer at rettingsbestemmelsen i mange tilfeller fungerer etter sin hensikt, og at flere utleiere opplever at leieren fremmer krav hvis hen bruker for lang tid på utbedringen.

Utover enkelte utfordringer med rettefristen vurderer utvalget dagens rettingsbestemmelse som hensiktsmessig utformet. Særlig er utleiers rett til å avslå et rettingskrav hvis retting vil medføre urimelig kostnad eller ulempe nyttig ved mangler som er krevende å utbedre. I slike tilfeller er prisavslag eller heving en mer passende reaksjon.

18.6.4 Leieavslag

Leieavslagsbestemmelsen skal gi leieren avslag i leien tilsvarende differansen mellom boligens leieverdi i kontraktsmessig og mangelfull tilstand. Utvalget vurderer regelen som godt begrunnet i hensynet til å gjenopprette balansen i leieavtalen.

Utvalget ser grunn til å påpeke to forhold ved reglene som kan gi uheldige utslag i praksis. Begge forholdene er knyttet til at leieavslagsreglen i § 2-11 annet ledd er formulert slik at leieavslag kan kreves «i den tid husrommet lider av en mangel».

For det første kan det innvendes at bruken av begrepet «mangel» gir leseren assosiasjoner til fysiske mangler ved boligen. Selv om formålet også er å omfatte andre pliktbrudd fra utleierens side som reduserer boligens verdi, erfarer utvalget at ikke alle leiere fanger opp dette. For en leier som har opplevd at utleieren urettmessig har tatt seg inn i boligen, er det ikke opplagt at dette er en «mangel» hen kan kreve prisavslag for. Utvalgets inntrykk er at det forholdsvis sjelden fremmes krav på grunnlag av slike pliktbrudd. Det kan også være vanskelig å fastsette størrelsen på et slikt leieavslag.

For det andre er det i en del tilfeller uheldig at lovens ordlyd tilsier at leieavslag kan kreves for mangler som oppstår i leietiden i hele perioden

²⁶ Se HR-2010-233-A

boligen har en mangel, uavhengig av når leieren reklamerte. Utvalget erfarer at enkelte leiere fremmer krav på grunnlag av forhold som oppsto tilbake i tid, først mot slutten av leieforholdet, gjerne i forbindelse med et krav fra utleier om betaling av utestående husleie. Utfordringen henger sammen med at loven ikke oppstiller en reklamasjonsfrist for mangler som oppstår i leietiden. Husleietvistutvalget har i praksis søkt å nå rimelige resultater, enten ved å legge til grunn at mangelen må ha vært ubetydelig siden den ikke har vært klaget på før, ved å innfortolke en reklamasjonsfrist eller ved å avgrense leieavslaget kun til tiden etter leieren reklamerte. Regler om passivitet og foreldelse kan også avskjære leierens krav om hen venter urimelig lenge med å reklamere. Likevel kan det være en ulempe at lovteksten etterlater et inntrykk av at leieavslag kan kreves for hele perioden mangelen foreligger, uavhengig av hvor lang tid som går fra mangelen oppsto til kravet fremmes.

18.6.5 Erstatning

Utvalget har ikke foretatt en inngående vurdering av reglene om erstatning ved utleierens pliktbrudd. Inntrykket er at regelen overordnet er rimelig slik den er utformet i dag. Enkelte elementer i erstatningsreglene ser utvalget likevel grunn til å kommentere.

Det ene gjelder leierens adgang til å fremme erstatningskrav hvis en mangel har ført til skade på leierens eiendeler (tingsskade), jf. §§ 2-13 fjerde ledd og 2-14 annet ledd bokstav c. Når en mangel i boligen har forårsaket skade på leiers ting, kan leieren bare kreve erstatning for tap som følge av dette hvis mangelen skyldes feil eller forsømmelse på utleierens side, eller hvis husrommet alt på avtaletidspunktet avvek fra det utleieren hadde tilsikret. Dette er fordi tap som følge av tingsskade anses som «indirekte tap». Direkte tap kan leieren derimot kreve erstattet uten at utleieren har forsømt seg, så lenge mangelen lå innenfor utleierens kontroll.

Utvalget ser at det i enkelte tilfeller kan virke urimelig at tap leieren har lidt på grunn av mangler som utleieren er ansvarlig for, må bæres av leieren selv. Selv om utleieren ikke kan klandres, er det ofte utleieren som før avtaleinngåelse var nærmest til å undersøke forholdene ved boligen og forebygge skaden, og det kan dermed framstå unaturlig at utleieren ikke kan holdes ansvarlig for slikt tap.

På den andre siden er det heller ikke opplagt at en utleier som har handlet aktsomt og ikke for-

sømt seg, må erstatte leierens tap som følge av skader på leierens ting. Utleieren har i dag dessuten ikke mulighet til å forsikre leierens innbo.²⁷ Har utleieren derimot forsømt seg eller vært uaktsom, framstår det rimelig at utleieren dekker tapet, slik regelen er i dag etter § 2-13 femte ledd.

Et annet forhold utvalget vil peke på, er at erstatningsreglene slik de er utformet i loven i dag, er tunge å lese. Det kan med fordel gjøres mer tilgjengelig for leseren hva som er relasjonen mellom de enkelte elementene i utmålingsregelen i § 2-14 og ansvarsregelen i § 2-13.

Til sist påpeker utvalget at § 2-14 sjette ledd om at det kan avtales at det ikke skal betales erstatning for indirekte tap, kan virke misvisende hvis leieren likevel har krav på erstatning etter alminnelig erstatningsrett, slik løsningen ble i HTU-2021-1244.

18.6.6 Tilbakeholdsrett og deponering

Leieren har rett til å holde tilbake så mye av leien som sikrer de kravene hen har mot utleieren etter § 2-15. Hvis pengene deponeres etter § 3-8, kan utleieren ikke si opp eller heve avtalen på grunn av manglende leiebetaling. Formålet med ordningen er å bidra til effektiv konflikthåndtering ved å ivareta både leier og utleiers interesser.

Utvalget vurderer tilbakeholdsretten som fornuftig, da den effektivt kan sørge for at utleieren utviser nødvendig aktivitet når krav framsettes. Tilbakeholdsretten har imidlertid størst effekt hvis det tilbakeholdte beløpet deponeres. Deponeres ikke beløpet, løper leieren risiko for at avtalen sies opp eller heves, slik at leieren mister boligen. Utvalget erfarer at en del leiere unngår å holde tilbake penger på grunn av denne risikoen.

Finans Norge, arbeidsgiver- og næringsorganisasjonen for banker, forsikringsforetak og andre finansforetak, har i innspill til utvalget opplyst at ingen av deres medlemmer tilbyr deponeringskonto til bruk i boligleieforhold som en del av produktporteføljen. Leieboerforeningen og retts- og hjelptiltakene Jussformidlingen og Jussbuss erfarer også at bankene ikke tilbyr deponeringskonto.²⁸ Utvalgets inntrykk basert på dette og egne erfaringer er at leiere ikke har reell mulighet til å deponere beløp som er holdt tilbake. Dette gjør at intensjonen bak § 3-8 ikke realiseres, da

²⁷ Opplysninger fra Finans Norge tilsier at det er mulig for en utleier å forsikre leierens innbo, men at dette ikke er vanlig. Finans Norge er ikke kjent med forsikringsselskaper i Norge som tilbyr slikt forsikringsprodukt i dag.

²⁸ Veliqi (2022); Holte (2023); Hotaki (2024)

framgangsmåten loven foreskriver, ikke fungerer i praksis.

Utvalgets undersøkelser tyder på at årsaken til at deponeringskonto ikke tilbys av bankene, er at etterspørselen er lav. En annen årsak som trekkes fram i Finans Norges innspill til utvalget, er at finansinstitusjonene frykter å involveres i tvister, og at kontoene ikke vil avvikles. I tillegg kan saksbehandlingsreglene bankene må forholde seg til i § 3-8 oppleves som mindre klare enn for eksempel den mer detaljerte depositumsregelen i § 3-5.

For en leier som risikerer oppsigelse ved å holde tilbake leie, vil terskelen for å gjøre dette for å sikre sitt krav, være høy. Når det i praksis ikke er mulig å deponere det tilbakeholdte beløpet, selv med utleierens medvirkning, mener utvalget at leiernes stilling er betydelig svekket sammenliknet med lovens intensjon.

18.7 Utvalgets tilrådning

18.7.1 Tiltak på andre områder

Utvalget legger til grunn at tiltak utenfor sanksjonsreglene selv i betydelig grad kan bidra til å øke sanksjonsreglenes reparerende og preventive effekt. Tiltak som økt minstetid, forlengelsesrett og ufravikelig oppsigelsesrett kan utjevne maktforholdet mellom partene og senke terskelen for å reklamere. En avvikling av «som den er»-forbehold kan fjerne usikkerhet om hvorvidt det er grunnlag for å fremme et krav, og ha samme virkning. Tiltak som øker kunnskapen om reglene kan også gjøre at sanksjonene i større grad tas i bruk, se mer om dette i kapittel 31.

18.7.2 Pedagogikk og språk

Utvalget har vurdert hvordan sanksjonsreglene kan innrettes for at partene lettere finner fram til dem, og for at reglene skal bli lettere å forstå.

For det første tilrår *utvalget* å synliggjøre sanksjonsreglene ved å samle dem i et eget kapittel, etter inspirasjon fra blant annet forbrukerkjøpsloven og avhendingsloven. I motsetning til strukturen i de sistnevnte lovene, ser utvalget det imidlertid ikke som hensiktsmessig å dele leiers og utleiers sanksjoner opp i separate kapitler. Dette innebærer at utleiers rett til å kreve erstatning når leieren bryter sine plikter i leietiden tilrås plassert sammen med sanksjonene leieren kan påberope. Utleiers øvrige sanksjonsmuligheter, herunder oppsigelse, heving og erstatning for forsinkelse og mangel ved tilbakelevering av boligen, foreslås beholdt i kapitlene som regulerer leieforholdets

avslutning og tilbakelevering av boligen. Utvalgets inntrykk er at utleierne stort sett finner fram til relevante sanksjoner, og at det ikke er behov for pedagogiske grep knyttet til disse.

Forbrukerkjøpsloven og avhendingslovens kapitler om sanksjoner har innledende bestemmelser som gir leseren en oversikt over sanksjonsmulighetene.²⁹ *Utvalget* mener dette gjør regelverket lettere å navigere i, og tilrår en slik løsning for leierens sanksjoner også i husleieloven. I en slik bestemmelse tilrår *utvalget* at det inntas et ledd om at sanksjonsreglene også kan få kan få anvendelse ved brudd på alle lovens bestemmelser så langt det passer, for å gjøre dette tydeligere. I en slik oversiktsbestemmelse kan det også gjøres tydelig at sanksjonene kan få anvendelse både ved fysiske mangler ved boligen, og ved andre typer avtalebrudd.

For øvrig tilrår *utvalget* at sanksjonsreglene språklig forenkles og tydeliggjøres. I de konkrete lovtilråningene er dette gjort så langt rammen har tillatt det.

18.7.3 Reklamasjonsreglene

Reklamasjonsfrist for mangler som var til stede ved overlevering

Utvalget har vurdert om reklamasjonsfristen som gjelder for mangler som forelå da boligen ble overlevert til leieren, bør forlenges.

Med utgangspunkt i fristen i avhendingsloven og forbrukerkjøpsloven har utvalget vurdert om fristen bør være minst to måneder også i husleieloven.³⁰ Husleieavtaler skiller seg fra avhendings- og forbrukerkjøpsavtaler ved at hensynet til å få rettsforholdet oppgjort ikke gjør seg gjeldende i like stor grad i leieforhold, ettersom det i leieforhold er tale om en løpende forpliktelse og utleier risikerer å få reklamasjoner for senere oppståtte feil også i leietiden. Dette taler for at fristen ikke bør være kortere enn i disse lovene. Derimot tilsier den økonomiske risikofordelingen at fristen kan være kortere. Sammenliknet med avhendingsstilfellene er de økonomiske konsekvensene ved oversittet frist større for en kjøper av en bolig enn for en som leier. Der kjøperen overtar det økonomiske ansvaret for mangelen hvis fristen oversittes, vil leieren levere tilbake boligen med mangelen ved endt leieforhold. Likevel vil leieren måtte leve med mangelen i leietiden, og leierens

²⁹ Se forbrukerkjøpsloven § 26 og avhendingsloven § 5-1

³⁰ Se forbrukerkjøpsloven § 27 og avhendingsloven § 4-19

muligheter til å rette opp mangelen selv er som regel mindre enn en kjøpers.

Etter en samlet vurdering tilrår *et samlet utvalg* at leierens reklamasjonsfrist settes til «innen rimelig tid», og minimum to måneder. Formålet er å styrke leierens rettsstilling og øke sjansen for at leieren får bedret mangelfulle boforhold.

Utvalget har videre vurdert hva fristens utgangspunkt bør være. I dagens lov løper fristen fra leieren burde ha oppdaget mangelen. På samme måte løper fristen i avhendingsloven fra kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget den. I forbrukerkjøpsloven er fristen «innen rimelig tid» fra forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, men likevel slik at fristen aldri er kortere enn to måneder fra tidspunktet forbrukeren oppdaget den. Tomånedersfristen løper altså fra det tidspunktet mangelen *faktisk* ble oppdaget av forbrukeren. Denne regelen er tatt inn for å gjennomføre EUs forbrukerkjøpsdirektiv.³¹

Forbrukerkjøpsdirektivet omfatter ikke husleieavtaler, og utvalgets vurdering av når reklamasjonsfristen bør starte å løpe er i utgangspunktet ikke bundet av dette. Forbrukervernformålet som ligger til grunn for direktivet har imidlertid fellesnevner med leiervernet som husleieloven har som et av sine formål. Utvalget har derfor vurdert om reklamasjonsregelen i husleieloven bør innrettes på samme måte som forbrukerkjøpsloven.

Utvalget tilrår at fristen for å reklamere «innen rimelig tid» skal løpe fra det tidspunktet leieren burde ha oppdaget mangelen, og at også minimumsfristen på to måneder skal starte å løpe fra samme tidspunkt. *Utvalget* har i tilrådingen lagt vekt på at regelen er lettere å praktisere når fristene starter å løpe samtidig, og at det kan være utfordrende å bevise når leieren faktisk fikk kunnskap om mangelen.

Reklamasjonsfrist for mangler som oppstår i leietiden

Utvalget har vurdert om husleieloven bør oppstille en frist for å reklamere over mangler som oppstår i leietiden, slik at det i tilfelle kan inntas uttrykkelig i loven. Med mangel i leietiden menes ikke bare fysiske mangler ved boligen som oppstår i leietiden, men også andre avtalebrudd i leietiden som omfattes av lovutkastets kapittel 4, som brudd på vedlikeholdsplikten og brudd på reglene om utleierens adgang til boligen.

Argumenter for å ha en reklamasjonsfrist er at man unngår uheldige situasjoner der leieren frem-

mer krav lang tid etter at en mangel oppsto. Dette kan komme overraskende på utleieren og virke konfliktskapende. Med en reklamasjonsfrist vil retten til å kreve sanksjoner bortfalle hvis det reklameres for sent etter mangelen ble oppdaget. Dette vil gi en klarere rettstilstand enn i dag. At leieren gis et ytterligere insentiv til å si fra tidlig, kan også gjøre at utleieren kan rette mangelen raskt, slik at følgeskader unngås.

Argumenter mot en reklamasjonsfrist er at loven bygger på en forutsetning om at utleieren ikke må rette opp mindre slit og elde løpende, men har anledning til å samle opp og vente til det er et håndverksmessig behov. Det vil ikke være hensiktsmessig å pålegge leieren en frist til å løpende reklamere på avvik som alene er av begrenset betydning. Dette kan også belaste relasjonen mellom partene. Mangler som oppstår i leietiden, vil ofte oppstå gradvis, og det kan være vanskelig å vurdere når fristen starter å løpe. Innrettelseshensynet hos utleieren veier dessuten mindre tungt for mangler som oppstår i leietiden ettersom hen har en løpende yteplikt. Det er heller ikke opplagt at det er rimelig at leieren skal miste retten til å kreve retting ved sen reklamasjon. En reklamasjonsfrist kan også skape uklarheter knyttet til utleierens vedlikeholdsplikt hvis utleieren avstår fra å utføre vedlikehold før leieren reklamerer på vedlikeholdsmangler. Leiere som ikke er i posisjon til å reklamere, kan dermed risikere dårligere vedlikeholdte boliger.

Utvalget antar at en reklamasjonsfrist i mange tilfeller er lite egnet for mangler som oppstår i leietiden, og tilrår derfor ikke en slik løsning. Utvalget ser imidlertid at det er behov for å gi leieren insentiv til å si fra om mangler raskt. Formålet er å unngå at utleieren får overraskende leieavslagskrav lang tid etter mangelen oppsto, og samtidig unngå at leieren blir overrasket hvis kravet avslås på grunnlag av ulovfestede regler om passivitet. Utvalget har derfor vurdert alternativer som har til formål å avhjelpe uheldige virkninger av fraværet av reklamasjonsfrist.

Det ene alternativet som er vurdert, er en uttrykkelig regel i husleieloven som sier at et krav faller bort som følge av foreldelse eller passivitet etter mønster fra digitalytelsesloven § 27. Denne paragrafen sier at «*[k]ravet kan tapes etter alminnelige regler om passivitet hvis forbrukeren venter så lenge med å gi melding at det ville virke illojalt overfor leverandøren å gjøre gjeldende krav*». En fordel med denne regelen er at det innebærer en lovfesting av regler som alt gjelder, men som ikke kan leses av husleieloven. Ettersom mange av lovens lesere ikke har kunnskap om hva som

³¹ Ot.prp. nr. 44 (2001–2002), s. 107 og 179

menes med alminnelige regler om passivitet, antar imidlertid utvalget at en slik regel neppe vil virke særlig klargjørende. *Utvalget* tilrår derfor ikke dette.

Det andre alternativet som er vurdert, er en regel om at leieavslag bare kan kreves for tiden etter leieren har reklamert. *Utvalget* tilrår at en slik regel lovfestes. Se nærmere omtale i punkt 18.7.5.

18.7.4 Retting

Utvalget ser at det kan være hensiktsmessig å tydeliggjøre hvilken frist utleiende har for å rette en mangel, slik at partene ikke opplever usikkerhet om hvilken frist som gjelder. Utvalget har også vurdert om rettefristen bør gjøres kortere for å for å minimere tiden leieren bor i en mangelfull bolig. Et annet grep utvalget har vurdert, er å pålegge utleiende en plikt til å informere leieren hvis rettingen av legitime årsaker trekker ut i tid, for å forebygge uklarhet og konflikter.

Som en mulig utforming av rettefristen har *utvalget* vurdert å benytte formuleringene i lovens forarbeider om at leieren kan fastsette en rimelig frist. Denne løsningen finnes også i pakkereiseloven.³² Fordelene er at fristen kan fastsettes tydeligere, og det innbys til dialog mellom partene. Ulempen er at regelen fortsatt vil ha et skjønnsmessig element ved at leierens frist må være «rimelig». Er partene uenige om hva som er rimelig, kan dette gi opphav til konflikt. Leieren vil ikke alltid ha nok kunnskap om situasjonen til å fastsette hva som er «rimelig» i hvert enkelt tilfelle. En annen ulempe er at leieren kan vegre seg for å sette en frist for utleiende for å unngå en dårlig relasjon. I så fall vil en slik endring ikke løse problemet med at retting trekker ut i tid.

Utvalget ser det ikke som hensiktsmessig å fastsette fristen til et gitt antall dager, uker eller måneder. Selv om dette vil gi en tydelig regel, vil mangel på fleksibilitet kunne slå uheldig ut. Mangler er ulike, med sterk variasjon i omfang og varighet av nødvendige utbedringsarbeider.

Et tredje alternativ til dagens regel er å lovfeste at retting skal skje «uten ugrunnet opphold». Liknende regel finnes i Sverige.³³ Formuleringen setter en strengere tidsfrist enn den mer romslige «innen rimelig tid». Dette kan gi et signal om at retting skal skje fort, og ha en disiplinerende effekt. En innskjerping kan også føre til at leierne bor kortere tid i mangelfulle boliger. Formuleringin-

gen «uten ugrunnet opphold» har imidlertid noe rom for skjønn, og risikoen for uklarheter vil ikke helt elimineres. *Utvalget* antar likevel at denne løsningen best balanserer partenes interesser, og tilrår at rettefristen innrettes slik.

Utvalget ser det som hensiktsmessig å legge til rette for at utleiende informerer leieren om når rettingen vil skje så snart som mulig etter at kravet er framsatt. Dette for å gi leieren klarhet i om utleiende i det hele tatt ønsker å rette, og mulighet til å innrette seg i tråd med utleiendes planer for utbedringen. En slik regel kan også medvirke til at utleiende ikke venter med å igangsette nødvendige tiltak for å forberede rettingen. *Utvalget* tilrår derfor at lovens suppleres med en regel om at utleiende snarest mulig etter leieren har reklamert skal informere leieren om når mangelen vil bli rettet.

18.7.5 Leieavslag

Utvalget mener dagens regler om leieavslag i §§ 2-11 og 5-7 fungerer godt, og tilrår at disse i hovedsak videreføres som i dag.

Utvalget tilrår imidlertid at det foretas noen mindre pedagogiske grep. *Utvalget* tilrår at prisavslag for mangler som var til stede ved overleveringen, og mangler som oppstår i leietiden, gis separate ledd for å tydeliggjøre at leieavslag er aktuelt i begge tilfeller. I stedet for å benytte ordet «mangel» om overtredelser som oppstår i leietiden, tilrår utvalget at bestemmelsen viser til «brudd på utleiendes plikter», for å synliggjøre at leieavslag også kan gjøres gjeldende for krenkelser av leierens eksklusive bruksrett og andre avtalebrudd som ikke utgjør fysiske mangler. Disse tilrådnin- gene er kun av pedagogisk art. En mer pedagogisk lovtekst kan bidra til bedre etterlevelse av loven. Mindre usikkerhet kan dessuten senke terskelen for at leieren fremmer krav.

Utvalget tilrår videre å lovfeste at leieren bare kan kreve leieavslag ved mangler som oppstår i leietiden for tiden etter hen har reklamert. Bakgrunnen for dette er at utvalgets konklusjon i punkt 18.7.3 om at leieren ikke bør ha reklamasjonsfrist ved slike mangler ellers kan få uheldige utslag. Dette kan føre til at utleiende blir møtt med et unødvendig høyt leieavslagskrav når leieren reklamerer etter lang tid. Riktignok kan kravet avskjæres på grunn av passivitet, eller begrenses hvis sen reklamasjon tilsier at mangelen ikke reduserte leieverdien eller hadde betydning for leieren. En uttrykkelig avskjæring av kravet før reklamasjonstidspunktet vil imidlertid gi en klarere regel som er enkel å praktisere, og dessuten

³² Jf. pakkereiseloven § 27

³³ Se punkt 18.3.1

gi leieren insentiv til å raskt reklamere på mangler.

Utvalget tilrår at regelen suppleres med et unntak i de tilfellene utleieren har opptrådt grovt uaktksom eller i strid med god tro. Har utleieren for eksempel bevisst framkalt mangelen, er det ikke like rimelig at leierens leieavslagskrav skal avskjæres i tiden før reklamasjon.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at det også gjøres unntak i de tilfellene utleieren kjente eller burde kjenne til mangelen. Mindretallet peker på at en mangel kan ha oppstått uten at leieren er klar over at det er en mangel. I så fall vil leieren ikke kunne kreve prisavslag selv om det var grunnlag for det. Det oppstår dermed en ubalanse mellom ytelsene leie og husrom. *Mindretallet* bemerker at kravet om grov uaktksomhet innebærer at den aktuelle handling eller unnlattelse innebærer et markert avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte, og vil bero på skjønn. Det er opplagt at det likevel skal mye til før en handling eller unnlattelse vil defineres som grovt uaktomt. Det er også en meget høy terskel for en leier å beskyldes sin utleier for å handle i strid med redelighet og god tro, og dette kan skape en fiendtlig atmosfære mellom partene. Det vil være mindre belastende for leieren å bevise at utleieren burde kjent til mangelen enn å kalle utleier grovt uaktksom eller uredelig.

Utvalgets flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll) antar at en regel som gjør unntak for tilfeller der utleieren kjente eller burde kjenne til mangelen, kan få urimelige utslag i en del tilfeller, og tilrår derfor ikke dette. Begge parter kan være kjent med for eksempel slitasjeskader i boligen, uten at leieren reagerer på det overfor utleieren. Utleieren kan i et slikt tilfelle planlegge å samle opp og utbedre slitasjeskader samlet som en del av et planlagt vedlikehold. Et prisavslagskrav som fremmes etter lang tid, kan da komme overraskende på utleieren selv om hen kjente til feilen. *Flertallet* legger også vekt på at leieavslag etter forslaget kan kreves fra tidspunktet for nøytral reklamasjon, og at kravene til en slik reklamasjon er lave. Det er tilstrekkelig for leieren å påberope symptomer, det kreves ikke at leieren beskriver mangelens årsak eller omfang. Opplever ikke leieren symptomer på mangelen, vil mangelen sjelden ha tilstrekkelig betydning for leieren, slik at det uansett ikke vil være grunnlag for leieavslag.

Utvalget bemerker at tidsrammen for utvalgets arbeid ikke tillater en dyptgående utredning av effektene av regelen som tilrås om at leieren bare kan kreve leieavslag ved mangler som oppstår i

leietiden for tiden etter hen har reklamert. Det utelukkes ikke at det er andre måter å innrette en regel på som avklarer rettstilstanden knyttet til reklamasjonsfrist, og samtidig gir leieren et tydelig insentiv til å reklamere raskt slik at utleieren unngår overraskende krav. *Utvalget* oppfordrer departementet til å vurdere dette nærmere.

18.7.6 Erstatning

Utvalget har vurdert om tap som følge av tingskade ikke bør anses som «indirekte tap», slik at utleieren hefter for tapet så lenge mangelen ligger innenfor utleierens kontroll.

En fordel med en slik endring er at leieren ikke behøver å påvise at leieren har gjort feil eller forsømt seg for å få tapet dekket av utleieren. En slik regel kan også gi utleieren insentiv til å undersøke boligen ekstra grundig før den leies ut, da utleierens utgifter kan bli store hvis en skade oppstår. Slike undersøkelser kan avdekke flere feil, og dermed bidra til økt boligkvalitet hvis mangelen utbedres, eller økt informasjon til leieren hvis utleier i stedet velger å orientere om forholdet før avtaleinngåelse. En lovendring vil også bidra til å bedre leierens stilling. *Utvalget* har inntrykk av at leiere sjeldnere enn eiere tegner innboforsikring, slik at deres økonomiske tap kan bli stort hvis en skade oppstår.

På den andre siden kan det få store økonomiske konsekvenser for en utleier om hen blir erstatningsansvarlig for leierens ting. Utleieren har i dag neppe anledning til å forsikre seg mot et slikt tap. At en ellers aktsom utleier bærer en slik risiko, kan øke terskelen for å leie ut.

Utvalget tilrår etter en samlet vurdering å beholde dagens regel om at tap som følge av tingsskade skal anses som indirekte tap. *Utvalget* har lagt vekt på usikkerheten et økt erstatningsansvar fører med seg for utleieren, og mener at argumentene for å avvike annen kontraktsrett ikke veier tilstrekkelig tungt.

Utvalget har vurdert om leierens erstatningskrav for tap som påløper før leieren reklamerte, bør avskjæres, på samme måte som tilrås for leieavslag, se punkt 18.7.5. *Utvalget* vurderer dette annerledes for erstatning. Leieren har en plikt til å begrense tapet, noe som i mange tilfeller vil redusere behovet. Dessuten ser *utvalget* at en slik begrensning for erstatningskrav oftere enn ved leieavslagskrav kan virke urimelig, for eksempel i de tilfellene leieren har hatt kostnader til å avdekke en mangel. *Utvalget* tilrår derfor ikke dette.

Utvalget vil også kommentere forhold ved erstatningsreglene som utvalget ikke har priori-

tert å utrede, og som med fordel kan vurderes nærmere av departementet. For det første kan det komme tydeligere fram av loven i hvilken grad utleieren har plikt til å begrense leietapet hvis leieren flytter ut og slutter og betale leie i strid med leieavtalen, herunder om en tapsbegrensningsplikt også gjelder i oppsigelsestiden.³⁴ For det andre bør det av pedagogiske grunner vurderes om erstatningsreglene i gjeldende lovs §§ 1-8, 2-13, 2-14, 5-7, 5-8 og 10-3 kan samles enda mer enn utvalgets lovutkast legger opp til. I den forbindelse bør det vurderes om erstatningsreglenes språk og struktur kan forenkles, og om sammenhengen mellom dem kan komme tydeligere fram. Videre påpeker enkelte utvalgsmedlemmer at § 2-14 sjette ledd om at det kan avtales at det ikke skal betales erstatning for indirekte tap, kan virke misvisende hvis leieren likevel har krav på erstatning for etter alminnelig erstatningsrett, slik løsningen ble i HTU-2021-1244.

18.7.7 Tilbakeholdsrett og deponering

Utvalget tilrår å videreføre leierens rett til å holde tilbake leie for å sikre sine krav som i dag.

Utvalget ser behov for tiltak som kan bidra til at retten til å deponere omtvistet leie kan realiseres. Som nevnt i punkt 18.6.6 tilbys ikke deponeringskonto av bankene i dag, og leierens rett til å deponere tilbakeholdt leie etter § 3-8 fungerer dermed ikke i praksis.

Utvalget har vurdert ulike alternativer. I Sverige har länsstyrelsen ansvar for å stille deponeringskonti til rådighet for partene i en leieavtale.³⁵ Länsstyrelsen kan sammenliknes med statsforvalteren i Norge. En liknende ordning med at ansvaret ligger hos det offentlige, hadde antakelig vært god for partene i norske leieforhold, men utvalget ser dette alternativet som ressurskrevende. Dessuten fordrer dette større endringer som ligger utenfor utvalgets mandat å tilrå.

Utvalget tilrår å forenkle prosedyrene knyttet til deponering for å tilrettelegge for at bankene lettere kan opprette og forvalte ordningen, og foreslår endringer i deponeringsregelen med dette formålet. Lovendringen skal avhjelpe utfordringene beskrevet i Finans Norges innspill til utvalget knyttet til bankenes risiko for å bli involvert i tvister, at kontoene ikke blir avsluttet og at sakbehandlingsreglene kan bli tydeligere. Om den foreslåtte regelen overvinner alle barrierene bankene opplever, er imidlertid ikke fullt utredet. Utvalget

oppfordrer departementet til å gå i dialog med banknæringen om innretningen.

Utvalget tilrår en regel som lar leieren sette det deponerte beløpet på en vanlig sperret konto i eget navn. Leieren selv oppretter kontoen og betaler etableringsgebyret. Utleiers medvirkning forutsettes å ikke være nødvendig ved en slik løsning. *Utvalget* forutsetter at beløpet på kontoen ikke skal kunne disponeres av leieren selv, for å gi utleieren nødvendig sikkerhet. Reglene tilrås utformet slik at beløpet utbetales etter krav fra en av partene i tråd med den annen parts skriftlig samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

For å sørge for at deponerte beløp ikke blir stående uforholdsmessig lenge, tilrår *utvalget* at finansinstitusjonen betaler ut beløpet til leieren tre år etter beløpet ble satt inn og avvikler kontoen.

Utvalget har vurdert om leieren bør gis rett til å sette det tilbakeholdte beløpet på en ordinær, atskilt konto hvis beløpet ikke lar seg deponere på den måten loven foreskriver. Utvalget har her delt seg i et flertall og et mindretall.

Et flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll) tilrår ikke at det innføres en regel om at leieren kan deponere beløpet på en ordinær konto. Flertallet forutsetter at bankene i dag tilbyr sperret konto, og at manglende tilgang til kontoproduktet dermed ikke vil være et problem. Videre legger regelen ikke opp til at utleieren må medvirke til å opprette kontoen. *Flertallet* ser dermed ikke at det vil være behov for en unntaksregel. Samtidig understreker *flertallet* behovet for at forslaget sendes ut på høring og at finansinstitusjonene uttaler seg om hvorvidt den foreslåtte løsningen er mulig å gjennomføre i praksis. Er den ikke det, bes departementet vurdere hvordan dette best kan løses.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at deponeringsregelen suppleres med en rett for leieren til å sette det tilbakeholdte beløpet på en separat, ordinær konto i eget navn dersom forhold som ikke skyldes leieren gjør at det ikke er mulig å deponere i henhold til regelen. Mindretallet viser til at deponeringsinstituttet opprinnelig var ment som en sikkerhetsventil i et ujevnt maktforhold. Ved utformingen av dagens lov, så lovgiver at effekten av å tilbakeholde feil beløp ville kunne få så store konsekvenser for leiere at de fleste nok ville vegre seg for å bruke dette verktøyet. I ujevne maktrelasjoner er det avgjørende at leieren har effektive verktøy. Når det nå framstår klart at deponering ikke er en praktisk mulighet, mener *mindretallet* det blir en svekking av dagens husleielov å akseptere dette uten å gi leiere et

³⁴ Se også omtale i punkt 25.8.1

³⁵ Se for eksempel Länsstyrelsen Stockholm (2024)

alternativt verktøy. Leieres botrygghet ivaretas ved å gi leieboer en alternativ måte å deponere på.

For at leieren skal ha rett til å deponere beløp på en ordinær konto, forutsetter *mindretallet* at leieren først må kunne dokumentere å ha gjort en rimelig innsats for å forsøke å opprette deponeringskonto.

18.7.8 Standardkompensasjon

Utvalget har vurdert om leieren bør gis rett til å kreve en standardkompensasjon fra utleieren når utleieren går inn i boligen uten å ha hjemmel til det. Utvalget har delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallets tilråding

Et flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll) tilrår ikke at det innføres en rett for leierne til å kreve standardkompensasjon ved utleierens urettmessige inntreden i boligen. *Flertallet* anser brudd på leierens privatliv som alvorlig, og tilrår derfor at lovteksten tydeligere gir uttrykk for at leieren har eksklusiv bruksrett til boligen og kan gjøre de alminnelige sanksjonene gjeldende hvis utleieren går inn i boligen uten hjemmel, se punkt 15.7.1. En særskilt sanksjon i form av et standardisert beløp ved overtredelser mener *flertallet* derimot går for langt. *Flertallet* ser at tiltaket kan ha en preventiv effekt, men er bekymret for at det kan få urimelige utslag å sanksjonere overtredelser av svært ulik alvorlighetsgrad likt. Til illustrasjon mener flertallet at det er betydelig forskjell på om utleieren låser opp inngangsdøra for å legge leierens post i gangen mens leieren er bortreist, og en utleier som bruker boligen til private formål i et stort omfang og gjennomgående ikke respekterer leierens privatliv. En standardkompensasjon som er lik i disse to tilfellene, vil fort bli uproporsjonal i forhold til overtredelsens omfang og utleiers utviste skyld. *Flertallet* mener at dagens sanksjonssystem gir nødvendig fleksibilitet til å sanksjonere utleieren på en måte som i større grad reflekterer overtredelsens alvorlighetsgrad. *Flertallet* peker også på at lovens sanksjoner hviler på et formål om å reparere de økonomiske følgende av et kontraktsbrudd, og å stimulere til riktig oppfyllelse. En standardkompensasjon har derimot et pønalt formål. *Flertallet* antar også at en regel om standardkompensasjon kan virke prosessdrivende fordi grunnlaget for kravet sannsynligvis vil bestrides oftere hvis kravet oppleves urimelig høy.

Flertallet er også bekymret for at en standardkompensasjon kan få en utilsiktet effekt gjennom at utleiere opplever at de kan «kjøpe seg» tilgang til boligen. Til sammenligning viste et forskningseksperiment at bøter til foreldre som hentet for sent i barnehagen, økte problemet med forsentkomming.³⁶

Utvalgets flertall er kjent med at standardkompensasjon gis til passasjerer på ulike transportmidler ved forsinkelse og kansellering. *Flertallet* ser imidlertid at slike overtredelser i større grad vil likne hverandre, og risikoen for at reaksjonen er uproporsjonal, er mindre. Ved urettmessig inntreden i leieboliger er det større behov for konkrete vurderinger av hvilken sanksjon som er rimelig i hvert enkelt tilfelle.

Mindretallets tilråding

Utvalgets mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at leieren gis en rett til å kreve standardkompensasjon tilsvarende én månedsleie når utleieren tar seg inn i boligen uten hjemmel. *Mindretallet* viser til at Grunnloven § 102 slår fast at «enhver har rett til respekt for sitt privatliv og familieliv, sitt hjem[...]». *Mindretallet* mener at det mangler en sanksjonsmulighet i dag som får fram alvoret i situasjonen når utleier tar seg urettmessig inn i boligen. Dagens husleielov åpner opp for at leier kan heve leieforholdet hvis utleier tar seg inn i boligen urettmessig og misligholdet anses vesentlig, men dette er ikke et godt alternativ for de leierne som faktisk vil bli boende i hjemmet sitt. *Mindretallet* tilrår derfor å innføre en sanksjonsmulighet som reelt sett har en avskrekkende effekt, og som er mer udiskutabel og merkbar. Dette mener *mindretallet* vil styrke leierens rettigheter og botrygghet i langt større grad enn dagens rettstilstand gjør.

Dagens situasjon er etter *mindretallets* mening krevende for leieren, som både må dokumentere overtramp og påberope prisavslag som forutsetter at hen «verdisetter» krenkelsen. En standardkompensasjon vil gjøre det enklere for leieren å fremme krav ved overtredelser. En standardkompensasjon rommer dermed ingen diskusjon. Standardkompensasjon som sanksjon brukes også i andre kontraktsforhold og har god overføringsverdi til leieforhold.

På lik linje med andre lov- og avtalebrudd er det vanskelig å fastsette en passende og effektiv størrelse på et prisavslag. Over tid standardiseres slike beløp gjennom prøving i rettssystemet, i

³⁶ Gneezy og Rustichini (2000)

dette tilfellet gjennom praksis fra Husleietvistutvalget. Husleietvistutvalget adresserer problematikken i egne artikler, men selv ikke her presiseres det klart og tydelig hva leier kan kreve hvis utleier tar seg inn uten grunn og varsling.³⁷ En generell henvisning til sanksjonene i kapittel 2 dyktiggjør neppe partene i et leieforhold. En forhåndsbestemt økonomisk størrelse på krenkelsen vil i så måte virke prosessedpende.

Mindretallet vurderer at en standardkompensasjon på én månedsleie vil virke skjerpende og harmonerer godt med EU-forordninger som innehar standardkompensasjon. En måneds husleie vil smerte utleiers økonomi, men ikke velte den. En måneds leie er dessuten en enkel størrelse å forstå og praktisere for partene og aktørene i rettsystemet. Beløpet vil dessuten stå seg over tid i takt med prisutviklingen på leien. I vurderingen av størrelsen har *mindretallet* blant annet sett til flypassasjerforordningen, som gir flypassasjeren rett til standardkompensasjon når flyavganger kanselleres uventet. I flypassasjerforordningen er kompensasjonen fastsatt til bestemte beløp, henholdsvis 250, 400 eller 600 euro. Det er også mulig å dra paralleller til busspassasjerforordningen og båtpassasjerforordningen, der det opereres med en

³⁷ Se Husleietvistutvalget (2024c) og Husleietvistutvalget (2024d)

fast proportsats på 50 prosent av billettprisen i avslag.

Mindretallet påpeker videre at utleiers brudd på leierens rett til privatliv ikke er omfattet av straffeloven, noe som tilsier at det er spesielt viktig at ny husleielov har et sanksjonsalternativ som treffer alvorlig i situasjonen godt. Straffelovens kapittel 27 handler om «Vinningslovbrudd og liknende krenkelses av eiendomsretten». I § 346 annet ledd er det gjort unntak fra ulovlig bruk mv. av fast eiendom: «*Straff etter første ledd anvendes likevel ikke på den som er part i en avtale med den berettigede om bruken av eller rådigheten over eiendommen.*» Bestemmelsen er ment å omfatte leieretter til fast eiendom. I forarbeidene begrunnes unntaket med at «*[f]or krenkelses i kontraktsforhold er sivilrettslige sanksjoner et alternativ til straff, noe som tilsier tilbakeholdenhet med bruk av straff.*»³⁸

Mindretallet tilrår at leieren skal ha bevisbyrden for at krenkelsen har skjedd. Dette framstår rimelig fordi det må antas at de aller fleste brudd på privatliv skyldes uvitenhet, ikke et ønske om å utsette leier for en krenkelse. Målet er først og fremst at risiko for å måtte betale kompensasjon skal ha en avskrekkende effekt.

³⁸ Ot.prp. nr. 22 (2008–2009) s. 297–298

Kapittel 19

Leieprisvernet

19.1 Innledning

Leieprisvernet utgjør sammen med oppsigelsesvernet en sentral del av leieres beskyttelse i husleieloven. Forutsigbare og overkommelige boutgifter er viktig for leieres botrygghet. Leieprisvernet er ikke et prioritert tema i utvalgets mandat, men mandatet åpner for at utvalget kan vurdere reglene om alminnelig leieprisvern, indeksregulering og tilpasning til gjengs leie. Mandatet avgrenser derimot mot regler om offentlig regulering av husleie eller egne prissegmenter i leiemarkedet, altså prisregulering av inngangsleien i leieforhold.

Utvalget har gått gjennom reglene for leieprisregulering med to hensyn for øye. Utvalget ser behov for å gi lovgiver informasjon om hvordan prisdannelsen i leiemarkedet i dag fungerer, og hvordan dagens regelverk praktiseres. Dette gir grunnlag for å vurdere mindre justeringer som bedrer måloppnåelsen og etterlevelsen av reglene. Det andre hensynet er at flertallets forslag til endringer i reglene om kontraktslengde og rett til å forlenge visse tidsbestemte avtaler (kapittel 21–23) aktualiserer reglene om prisjustering i løpende leieforhold. Utvalget har i den forbindelse vurdert om økt juridisk botrygghet for leiere bør kombineres med forenklinger i reglene om leiepris for å øke forutsigbarheten for partene.

19.2 Gjeldende rett

Husleieloven kapittel 4 inneholder regler om hvilken leie som lovlig kan avtales og hvordan leien kan reguleres underveis i leieforholdet. I tillegg har kapittelet regler om tilbakebetaling av ulovlig leie og Kongens adgang til å gi forskrifter om leiestopp og maksimalsatser for leie, og hva som skal regnes som gjengs leie.

19.2.1 Overordnede hensyn bak leieprisvernet

Dagens regler bygger på et prinsipp om at markedsmekanismene i det lange løp er godt egnet til å skape balanse mellom tilbud og etterspørsel.¹ Både det forrige husleielovutvalget og departementet la vekt på at leieprisene påvirker boligbyggingen.² Et annet hensyn var effektiv utnyttelse av landets bygningsmasse, ved at reglene for fastsettelse og justering av husleie skal motvirke at leiere sitter med større bolig enn de trenger.

Dagens lovgivning legger vekt på at utleier og leier finner fram til den husleien som de mener reflekterer leieboligens verdi når kontrakten inngås, og at bestemmelsene om prisjustering underveis skal gi rom for å opprettholde denne balansen over tid. Settes inngangsleien for lavt, vil det ikke bare føre til ubalanse i markedet, men det vil også legge press på husleiejusteringen underveis i leieforholdet.³

Prisreguleringen skal imidlertid ikke gi større rom for justering enn nødvendig, verken i beløp eller hyppighet. Derfor er det bestemmelser som regulerer hvor mye husleien maksimalt kan øke. Det forrige husleielovutvalgets begrunnelse for en slik beskyttelse av leiere var tredelt. For det første pekte utvalget på behovet for stabilitet og forutsigbarhet, noe departementet også la vekt på i sin behandling.⁴ Utvalget trakk også fram lovgivers ansvar for å beskytte aktører som «ikke har ressurser og innsikt til å sikre sine interesser mot urimelige avtalevilkår». Utvalget la også vekt på at leier underveis i leieforholdet kan komme i et avhengighetsforhold som kan utnyttes av utleieren fordi leieren kan være villig til å betale mer enn hva utleieren kan oppnå ved ny utleie på det åpne marked. Leieren knytter seg til leiligheten og nabolaget og vil ha kostnader ved å flytte.⁵ I et

¹ NOU 1993: 4, punkt 2.4.1

² NOU 1993: 4, punkt 2.4.1; Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 13–14

³ NOU 1993: 4, punkt 2.4.2

⁴ NOU 1993: 4, punkt 2.4.2; Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 53

komparativt perspektiv kan leieprisvernet i Norge beskrives som en mild form for husleieregulering innført med sikte på å finne en formålstjenlig balanse mellom utleieres og leieres interesser.⁶

19.2.2 Markedsleie i nye leiekontrakter – § 4-1

Hovedregelen om leieprisvernet er husleieloven § 4-1. Bestemmelsen fastsetter at når partene inngår et leieforhold, kan de avtale leiepris fritt, men de kan ikke avtale en leie som er «urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår».

Ved vurderingen av hva som er urimelig leie, må en først ta stilling til hva leieren faktisk betaler, og deretter ta stilling til hva som er antatt markedsleie.

Uttrykket «leien» omfatter alle pengeytelser som leieren skal yte til utleieren som vederlag for bruksretten. Depositum og naturalytelser som snømåking eller andre arbeidsoppgaver medregnes ikke. Det samme gjelder avtalt betaling av utleierens faktiske utgifter til brensel, elektrisitet, vann og avløp.⁷

«Markedsleie» er det som vanligvis oppnås ved ny utleie. Det skal med andre ord ikke legges vekt på at enkelte leiere er villig til å betale mer enn vanlig, for eksempel for å holde konkurrenter unna eller fordi den potensielle leieren har en spesiell tilknytning til husrommet.⁸ Videre må man se på hva som oppnås ved ny utleie av «liknende husrom». Det må legges vekt på standard, størrelse, alder, beliggenhet, planløsning, utsikt osv. Man skal også se hen til hva som oppnås ved nyutleie på «liknende avtalevilkår». Har leieren påtatt seg plikter utover det vanlige, for eksempel vedlikeholdsplikter, kan det begrunne en lavere leie, og omvendt hvis utleieren har påtatt seg flere plikter.

Når leien og markedsleien er fastslått, blir vurderingstemaet om den avtalte leien er «urimelig». Det må være et «klart og ikke ubetydelig avvik» fra markedsleien.⁹ Det må vurderes konkret, men forarbeidene peker på at det for leie av boliger skal mindre avvik til før forbudet er overtrådt, enn for leie av lokale. Til illustrasjon har Høyesterett uttalt at en forskjell på ti prosent er «klart for lite» til å nedsette leien når det gjelder leie av lokaler.¹⁰ I nyere underrettspraksis påpekes det at vurderin-

gen ikke kan begrenses til en ren matematisk beregning, men at vurderingen er mer sammenfatt. Øvrige faktorer vil være om det dreier seg om forbrukerforhold, om det er grunn til å beskytte leieren og partenes grad av kunnskap på det aktuelle området.¹¹

Det er lite rettspraksis på hva som regnes som urimelig høy leie i boligleieforhold. Husleietvistutvalget har ifølge Lovdata behandlet i underkant av 30 saker med påstand om urimelig høy leie. I mange av sakene har ikke Hutsleietvistutvalget funnet det sannsynliggjort at leienivået for det aktuelle leieforholdet var urimelig. Nesten ingen av sakene for Husleietvistutvalget med påstand om at leien overstiger markedsleie, har ført fram.

19.2.3 Justering av husleien i løpende leieforhold

Årlig justering i tråd med konsumprisindeksen – § 4-2

Underveis i leieforholdet kan hver av partene kreve at husleien justeres årlig i tråd med konsumprisindeksen (KPI). Dette følger av § 4-2 bokstav a. Det er bare leien som kan indeksreguleres etter denne bestemmelsen. Det vil si at hvis det er avtalt særskilt betaling av brensel, elektrisitet, vann og avløp, skal dette ikke KPI-justeres, jf. § 4-5 første ledd.

Justeringen kan tidligst settes i verk ett år etter siste leiefastsetting ble satt i verk, jf. § 4-2 bokstav b. Det vil normalt være tidligst ett år etter at avtalen er inngått, eller etter forrige indeksregulering eller etter forrige tilpasning til gjengs leie.

Justeringen skjer ikke automatisk, det må framsettes krav om det. Hver av partene kan kreve justering. Oftest er det utleieren som gjør det. Den andre parten må varsles skriftlig minst én måned før endringen kan settes i verk, jf. § 4-2 bokstav c.

Formålet med indeksreguleringen er å sikre at den opprinnelige balansen mellom verdien av partenes ytelser ikke forrykkes, samtidig som leieprisene holdes på et nivå som er overkommelig for storparten av leierne, jf. NOU 1993: 4 punkt 2.4.1. Reglene skal også hindre at utleier kan utnytte det at leieren havner i avhengighetsforhold til utleieren og boligen og derfor kan være villig til å betale mer enn det boligen er verdt på det åpne markedet.¹² I boligleieforhold er bestemmelsen ufravi-

⁵ NOU 1993: 4, punkt 2.4.2

⁶ Kettunen & Ruonavaara (2021)

⁷ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 174

⁸ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 174

⁹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 175

¹⁰ Rt-1987-1386. Saken gjaldt § 35 i husleieloven av 1939. Dagens § 4-1 er en videreføring av § 35 første ledd.

¹¹ LF-2014-8424, TGJOV-2019-182260

kelig i leierens favør, jf. § 1-2. Det betyr at det bare kan avtales ordninger som stiller leieren bedre, for eksempel at utleier ikke kan kreve indeksregulering.

Justering til gjengs leie – § 4-3

Selv om den opprinnelige avtalte leien blir justert i takt med konsumprisindeksen, kan leieprisene utvikle seg i en annen retning enn indeksen. Underveis i leieforholdet kan begge parter derfor kreve at husleien justeres til «gjengs leie». Dette følger av § 4-3 første ledd første punktum. Gjengs leie defineres i forarbeidene som «*et representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av liknende husrom på liknende leievilkår.*»¹³ Gjengs leie-fastsetting forutsetter at det foretas undersøkelser for å kartlegge hva som betales i sammenlignbare leieforhold.

Ved gjengs leie-fastsettingen skal det gjøres fradrag for den delen av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats, jf. § 4-3 første ledd annet punktum. Hvis leieren selv har påkostet leieobjektet, vil det normalt føre til en høyere gjengs leie. Begrunnelsen for regelen er at det er urimelig at leieren skal betale to ganger – først for arbeidet som utføres og deretter gjennom høyere leie. Høyesterett har uttalt at tiltak som faller inn under vedlikeholdsplikten, ikke gir grunnlag for fradrag, men utover dette kan i prinsippet ethvert bidrag fra leieren tas i betraktning. Fradraget skal fastsettes konkret og skjønnsmessig, med sikte på at leieren ikke skal måtte betale for fruktene av egen innsats.¹⁴

For å kunne justere til gjengs leie må leieforholdet ha vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn KPI-justering, jf. § 4-3 første ledd første punktum. Begge partene kan kreve justering til gjengs leie.

Justeringen kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det ble framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk, jf. § 4-3 annet ledd. Det siktes her til iverksettelse av KPI-justering.¹⁵

Hvis partene ikke blir enige om hva som er gjengs leie, kan de be tingretten oppnevne en takstnemnd på tre personer, som fastsetter gjengs leie. I forarbeidene forutsettes det at nemndas medlemmer har erfaring fra – og innsikt i – det

lokale leiemarkedet.¹⁶ Som alternativ til takstnemnd, kan Husleietvistutvalget også fastsette gjengs leie dersom partene ikke blir enige. I perioden mellom 2021 og 2023 behandlet Husleietvistutvalget kun 36 saker om gjengs leie, noe som utgjør en svært liten andel av deres totale saksmengde.¹⁷

19.2.4 Tilbakebetaling av ulovlig leie, unntak fra leieprisvernet og forskriftshjemmel

Det følger av § 4-4 at hvis leieren har betalt høyere leie enn lovlig, kan hen kreve tilbakebetalt forskjellen mellom det som er betalt og det som er lovlig. Det vil i praksis si at tilbakebetalingsplikten oppstår hvis leien har vært urimelig høy i strid med § 4-1 eller hvis den er justert i strid med §§ 4-2 eller 4-3. Det er unntak hvis leieren i *vesentlig grad* er medansvarlig til overtredelsen. Dette er en høy terskel. I forarbeidene nevnes som eksempel at leieren bevisst frister med et ulovlig pristilbud.¹⁸

Det følger av § 4-5 at indeksregulering ikke gjelder hvis leieren særskilt skal betale en forholdsmessig andel av utleiers utgifter til forbruk av elektrisitet, brensel, vann eller avløp, jf. § 3-4. Dette kan reguleres slik at utleieren får dekket disse fullt ut i leieperioden.

I § 4-6 gis departementet hjemmel til å gi forskrifter om husleieregulering, herunder leiestopp og maksimalsatser for leie. Departementet kan også gi forskrift om hva som skal regnes som gjengs leie. Ifølge forarbeidene kan bestemmelsen bare brukes i ekstraordinære situasjoner som naturkatastrofe, krig og liknende, og ikke i den alminnelige pris- og konjunkturpolitikken.¹⁹

19.3 Innspill til utvalget

Utvalget har mottatt mange innspill fra privatpersoner om leieprisvernet. Flere av innspillene handler om leieres boutgifter og et ønske om å regulere husleien strengere enn i dag. En rekke privatpersoner ønsker at det innføres makspris for leieboliger eller en grense for hvor mye leien kan øke med. Andre foreslår at husleien bør baseres på utleiers faktiske kostnader. En trekker fram at gjengs leie er vanskelig å forstå og at det ikke finnes statistikk.

¹² NOU 1993: 4, punkt 2.4.2

¹³ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 176

¹⁴ HR-2014-1143-A

¹⁵ Wyller (2023), s. 160; Bragdø-Ellenes og Parelius (2023), s. 77. Se også LA-2005-59241

¹⁶ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 215

¹⁷ Husleietvistutvalget (2024), (2023), (2022)

¹⁸ NOU 1993: 4, s. 135

¹⁹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 58–59

Utvalget har fått et par innspill om behovet for forutsigbarhet og tilstrekkelig inntekt for utleiery, særlig i lys av utgiftsøkninger til renovasjon, skatt, fellesutgifter og inflasjon.

Bransjeorganisasjonen Norsk eiendom og NBBL (Norsk boligbyggelag) mener begge at en mulighet for jevnlig regulering til markedspris er nødvendig for å sikre en god balanse i markedet og ivareta interesse for partenes interesser over tid. Norsk Eiendom beskriver at gjengs leie tidvis oppleves som en problematisk faktor som leder til tvister. De peker særlig på at statistikkgrunnlaget er svakt. NBBL tilrår at lovgivningen må legge til rette for at utleie fortsatt oppleves attraktivt for utleiersiden dersom utvalget ønsker lengre varighet på kontraktene. En sannsynlig konsekvens av økt minstetid kan bli at prisen settes høyere forut kontraktsinngåelsen.

Norsk Studentorganisasjon har spilt inn at et utleieregister med historiske data kan gjøre det vanskeligere for utleiery å kaste noen ut, for så å skru opp prisene og leie ut til andre like etterpå.

19.4 Reglene i Sverige og Danmark

19.4.1 Sverige

I Sverige fastsettes leien enten direkte mellom partene eller gjennom en forhandlingsklausul. I sistnevnte tilfelle følger leien det leienivået som til enhver tid forhandles fram i kollektive forhandlinger i henhold til hyresforhandlingslagen, jf. hyreslagen § 19 først ledd. Det er interesseorganisasjonene Hyresgästföreningen, Sveriges Almännnyttta og Fastighetsägarna Sverige som står for forhandlingene. De representerer henholdsvis leiery, utleiery av allmenntilgige boliger og næringsdrivende utleiery av boliger. Forhandlingspartene håndterer også årlig leieprisøkning underveis i leieforholdet.²⁰ Hvis en leier er uenig i husleiens størrelse, kan leieren få den prøvet for hyresnåmnden, jf. hyresforhandlingslagen § 22. Nemnda kan ikke ta stilling til hvor stor den årlige reguleringen skal være. Den kan bare ta stilling hva som er rimelig leie etter hyreslagen § 55.²¹

I leieforhold som ikke reguleres av det kollektive forhandlingssystemet, er utgangspunktet at leien kan fastsettes fritt. Det kan avtales at leien skal justeres med et bestemt beløp eller med en bestemt prosent over tid.²²

Hvis en part ønsker å reforhandle leien, skal dette meldes skriftlig til den andre parten, jf. § 54. Bli r ikke partene enige om endringen, kan saken bringes inn for hyresnåmnden. Nemnda skal fastsette leien til et rimelig beløp, jf. hyreslagen § 55 første ledd. Leien anses ikke som rimelig hvis den er vesentlig høyere enn leien for boliger som er sammenliknbare med hensyn til boligens bruksverdi. For at boligene skal være sammenliknbare, må de blant annet ha likt antall rom og ikke avvike for mye i størrelse.²³ Dette gir uttrykk for det såkalte bruksverdisystemet. Formålet er å etterlikne et markedssystem, men samtidig utgjøre et vern mot urimelige leiepriser.²⁴ Grensen for hva som er vesentlig høyere leie, går ved cirka fem prosent.²⁵

Boligene i sammenlikningsgrunnlaget er stort sett omfattet av hyresforhandlingslagen. Det vil si at leienivået som er bestemt i de kollektive forhandlingene, har en normerende rolle for hva som er rimelig leie også i avtaler med individuelt forhandlede leiepriser.²⁶ Leieforhold der husleien er fastsatt etter en såkalt presumtionshyra, omfattes ikke i sammenlikningsgrunnlaget, jf. § 55 tredje ledd. Presumtionshyra omtales kort nedenfor. I utgangspunktet tas det heller ikke hensyn til leierens påkostninger og arbeid i boligen, § 55 femte ledd, jf. 55 b.

Partene må legge fram dokumentasjonen som hyresnåmnden skal vurdere. Mangler det prisstatistikk eller dersom sammenlikningsgrunnlaget er usikkert, kan nemnda foreta en generell rimelighetsvurdering i lys av sin erfaring om leiemarkedet i området. Dette er svært vanlig.²⁷

I nybygde leieboliger kan utleiery enten forhandle leien direkte med leieren eller med en leieboerorganisasjon. Hvis utleiery forhandler med en leieboerorganisasjon, kan partene enten bli enige om en leie basert på bruksverdisystemet eller en leie som under visse forutsetninger presumeres å være rimelig, såkalt «presumtionshyra», jf. § 55 c. Formålet med systemet er at leien skal dekke utleiers byggekostnader og gi utleiery mulighet til å få en rimelig avkastning. Det innebærer at leienivået er noe høyere enn i bruksverdisystemet.²⁸ Har partene blitt enige om å bruke presumtionshyra, kan dette bare gjelde de første 15 årene etter boligen ble oppført, før de skal gå

²³ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 634

²⁴ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 630

²⁵ SOU 2024:62, s. 33

²⁶ SOU 2024:62, s. 32

²⁷ SOU 2024:62, s. 34

²⁸ SOU 2024:62, s. 35

²⁰ SOU 2024:62, s. 30

²¹ SOU 2024:62, s. 30

²² SOU 2024:62, s. 31

over til bruksverdisystemet.²⁹ Underveis i leieforholdet kan likevel leien endres så lenge det er rimelig med hensyn til den alminnelige leieprisutviklingen i området, jf. § 55 c fjerde ledd.

19.4.2 Danmark

De danske reglene om fastsettelse av leiepris og endring av leieprisen er kompliserte og detaljerte. Derfor gis det kun en overordnet framstilling av reglene her. Videre omtales kun reglene i lejeloven. Reglene i almenlejeloven omtales ikke.

I den danske husleielovgivning skilles det mellom «regulerte» og «uregulerte» kommuner, jf. lejeloven § 4. Dette skillet innebærer at noen kommuner i Danmark har avvikende regler på enkelte områder, herunder fastsettelse og endring av leien. De aller fleste kommunene i Danmark er regulerte.³⁰ Grovt sett skilles det mellom tre ulike systemer: «det lejedes verdi», «omkostningsbestemt leje» og «fri leje».

«Det lejedes verdi» (leieboligens verdi)

Innenfor dette systemet kan partene i utgangspunktet fritt avtale leiens størrelse.³¹ Hvis leiens størrelse derimot ikke er avtalt, fastsettes leien til leieboligens verdi, jf. lejeloven § 11 tredje ledd. Leieboligens verdi beregnes på grunnlag av den leien som er alminnelig i området for tilsvarende boliger med hensyn til beliggenhet, art, størrelse, kvalitet, tilbehør og vedlikeholdstilstand, jf. § 42 annet ledd. Leieboliger som er forbedret og boliger som er omfattet av «fri leje»-systemet, skal ikke inngå i sammenlikningsgrunnlaget.

Underveis i leieforholdet kan partene fritt avtale endring av leien. De kan også avtale at leien reguleres én gang i året i tråd med utviklingen i nettoprisindeksen, jf. § 53 annet ledd. Ved siden av dette kan hver av partene ensidig kreve at leien justeres. Utleieren kan etter to år kreve leien oppjustert hvis leien er vesentlig lavere enn leieboligens verdi, jf. § 42 første ledd. Tilsvarende kan leieren etter ett år kreve leien nedsatt hvis leien er vesentlig høyere enn leieboligens verdi, jf. § 45 første ledd. Ut fra rettspraksis antas det at avviket må være over ti prosent for å anses som vesentlig.³²

Leien kan også endres dersom boligrelaterte skatter eller avgifter endrer seg, jf. §§ 46 og 47.

Øker skattene og avgiftene, *kan* utleieren kreve høyere leie, men dersom skattene og avgiftene reduseres, *skal* utleieren i utgangspunktet sette ned leien.

Leien kan i tillegg økes som følge av forbedringer som utleieren gjennomfører etter reglene i § 128. Utleieren kan øke leien tilsvarende endringen i leieboligens verdi som følge av forbedringene.

«Omkostningsbestemt leje»

I regulerte kommuner kan partene i utgangspunktet ikke fastsette leien fritt. «Omkostningsbestemt leje» beregnes ut fra de nødvendige driftsutgiftene for eiendommen og avkastningen av boligens verdi, jf. lejeloven § 19 første ledd. For leieboliger som er forbedret, kan det også inngå et tillegg for utførte forbedringer.

Hvis den fastsatte leien ikke dekker eiendommens nødvendige driftsutgifter og avkastning av eiendommens verdi, kan utleieren kreve leien oppjustert for å utlikne forskjellen, jf. § 23 første ledd.

For eiendommer med seks eller færre leiligheter gjelder imidlertid «det lejedes verdi», jf. §§ 32, jf. 7, men sammenlikningsgrunnlaget er innskrenket til leieboliger som er omfattet av «omkostningsbestemt leje».

«Fri leje»

For visse leieboliger kan det avtales unntak fra både reglene om «det lejedes verdi» og «omkostningsbestemt leje». Dette systemet kalles «fri leje». Da kan leien settes helt fritt, basert på markedsf forholdene, så lenge det ikke er i strid med forbudet mot urimelige avtaler i den danske avtalelovens § 36. Reglene gjelder i hovedsak for boliger som er bygget eller omregulert etter 1991, og nyere enkeltrom og leieboliger typisk på loft, jf. § 54.

Det må framgå av leieavtalen at leieboligen er omfattet av disse bestemmelsene, jf. § 54 annet ledd. Partene kan avtale at leien underveis i leieforholdet skal indeksreguleres i tråd med nettoprisindeksen, jf. tredje ledd.

19.5 Dagens situasjon

19.5.1 Hvordan praktiseres regelverket?

Husleieloven angir de ytre grensene for hvor mye husleien kan øke med i løpet av et leieforhold. I praksis ser det imidlertid ut til å være en viss

²⁹ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 688

³⁰ Edlund og Grubbe (2022), s. 188

³¹ Edlund og Grubbe (2022), s. 187

³² Edlund og Grubbe (2022), s. 222

spredning i hvor ofte og hvor mye husleiene øker. Leieboerforeningen gjennomførte våren 2024 en undersøkelse blant sine medlemmer i samarbeid med utvalget.³³ Utvalget har også gjennomført en spørreundersøkelse blant medlemmer i bransjeorganisasjonene Huseierne og Norsk Eiendom.³⁴ Tallene under er hentet fra de to undersøkelsene.

Mange utleierye bruker et sammenlikningsgrunnlag for å fastsette leien når avtalen inngås. Det vanligste er å sammenlikne boligen med annonser på nettplattformer for utleie. Næringsdrivende bruker dette i større grad (89 prosent) enn småskalautleierye (67 prosent). Leieprisstatistikk er relativt lite brukt blant småskalautleierye (8 prosent), men mer blant næringsdrivende (42 prosent). En ikke ubetydelig andel av Huseiernes medlemmer rapporterer at de fastsetter husleien i dialog med leier (14 prosent).

Underveis i leieforholdet er det vanlig å justere husleien etter konsumprisindeksen, men ikke alle benytter seg av denne muligheten. Halvparten av Leieboerforeningens medlemmer med

minimum ett års botid hadde opplevd justering etter konsumprisindeksen (51 prosent). 21 prosent av dem hadde imidlertid ikke fått justert husleien. Ni av ti næringsdrivende utleierye svarte at de justerer leien etter konsumprisindeksen i tidsbestemte leieforhold, mens seks av ti småskalautleierye gjør det samme. Mindre bruk av konsumprisindeksregulering blant småskalautleierye henger nok sammen med at det er vanligere med ettårige kontrakter blant disse.

Tilpasning til gjengs leie forekommer sjeldnere. Hver femte av leierne i Leieboerforeningens undersøkelse med minimum fire års botid oppga at de hadde fått tilpasset leien etter gjengs leie. Dette er noe høyere enn undersøkelsen blant utleierye angir. Der svarte fem prosent av småskalautleierye med tidsbestemte avtaler at de hadde justert husleien til gjengs leie. Blant næringsdrivende var det kun to utleierye. Blant småskalautleierye er den vanligste måten å sette gjengs leie på å sammenlikne med offentlig statistikk (49 prosent), etterfulgt av det å trekke litt fra på husleienivået i nye annonser (36 prosent). Det er også er vanlig å forhøre seg med andre utleierye (28 prosent). Blant næringsutleierye er det tre som har opplyst at de bruker tall fra egen utleieryeportefølje.

Justering til markedsleie ved forlengelse av en tidsbestemt leieavtale ser ut til å forekomme sjeldnere enn det kunne være grunn til å forvente. 27 prosent av de næringsdrivende oppgir at de tilpas-

³³ Til sammen svarte 1 267 medlemmer på undersøkelsen, tilsvarende 0,21 prosent av alle leiehusholdninger i Norge. Respondentene leier i noen større grad av profesjonelle utleierye (21 prosent) enn det som framkommer av Statistisk sentralbyrå sin levekårsundersøkelse (11 prosent).

³⁴ Norsk Eiendom er en bransjeorganisasjon for næringsutleierye. Huseierne er en medlemsorganisasjon for boligieiere, der noen også leier ut boliger. Blant respondentene er 985 medlemmer hos Huseierne, mens 18 er medlemmer hos Norsk Eiendom. Til sammen står respondentene for utleie av 12 830 boliger, tilsvarende 2,1 prosent av alle landets utleieboliger.

Boks 19.1 Kilder til leieprisstatistikk

Statistisk sentralbyrås leiemarkedsundersøkelse er en årlig, landsdekkende spørreundersøkelse. Undersøkelsen har sin bakgrunn i myndighetenes ønske om en statistikk som gir grunnlag for å estimere nivået for gjengs leie. Leiemarkedsundersøkelsens tabeller for «predikert leie» skal gi et mål på gjengs leie slik begrepet kan forstås i husleieloven. Her inkluderes utelukkende leieforhold med profesjonelle utleieselskaper og privatpersoner som ikke leier ut til familie og venner. For å framstille den rene leieprisen for boligen er tilleggssytelser for strøm og oppvarming ikke lagt til. Verdien av garasje, balkong/terrasse og møblement er heller ikke med.

Eiendom Norges leieprisindeks viser kvartalsvis endring i leiepris, basert på inngåtte leiekontrakter. Statistikken omfatter storbyene Oslo,

Bergen, Trondheim og Stavanger. Denne statistikken er basert på data fra henholdsvis Utleiemegleren og et utvalg næringsutleierye. I tillegg omfatter Eiendom Norges leieprisstatistikk også tall som viser gjennomsnittlig månedlig husleie for leie av hus og leiligheter.

Boligbygg Oslo KFs leieprisrapporter beregner markedsleie og gjengs leie for ulike deler av Oslo og brukes til å sette husleien i kommunens egne boliger. Foretaket beregner markedsleie på basis av det siste års annonser på FINN.no. Gjengs leie beregnes på sin side som et veiet gjennomsnitt av markedsleien de forutgående fem årene. Både markedsleie og gjengs leie korrigeres på basis av kunnskap fra tidligere undersøkelser som tallfester blant annet avviket mellom annonsert leiepris og endelig markedspris.

ser leien til markedsleie, mens 24 prosent av småskalautleierne svarer det samme.

av den oppfatning at forbudet mot urimelig leie (§ 4-1) utgjør en viktig sikkerhetsventil.

19.6 Hvilken beskyttelse gir dagens regelverk leierne?

19.6.1 Leienivå når avtalen inngås (inngangsleien)

I utformingen av dagens regler la det daværende husleielovutvalget vekt på lovgivers ansvar for å beskytte aktører som «ikke har ressurser og innsikt til å sikre sine interesser mot urimelige avtalevilkår».³⁵ I starten av et leieforhold kan husleien derfor ikke settes *urimelig* høyt i forhold til markedsleie, men loven tillater ellers fri leiefastsettelse. I praksis velger enkelte utleiere å sette husleien lavere enn det de potensielt kunne oppnådd. Det gjelder særlig når leier og utleier kjenner hverandre fra før, men også når utleieren ønsker å tiltrekke seg en bestemt type leiere, i kommunale boliger og andre boliger som tildeles etter spesielle kriterier.³⁶

Husleietvistutvalget behandler få saker om fastsettelse av leiepris i starten av leieforhold. Det er ellers lite informasjon om omfanget av urimelig leie. Selv om det ikke er mange tvister, er utvalget

19.6.2 Gjør dagens regelverk leieprisutviklingen jevnere og mer forutsigbar?

Et annet siktemål med dagens regler var stabilitet og forutsigbarhet.³⁷ Leieprisvernet setter en grense både for hvor mye husleien kan øke underveis i leieforholdet og hvor ofte. Konsumprisindeksen er ikke direkte forutsigbar, noe de seneste årenes sterke vekst er et eksempel på, men over tid styrer Norges bank inflasjonen mot to prosent årlig økning, noe som sikrer en viss forutsigbarhet og stabilitet.

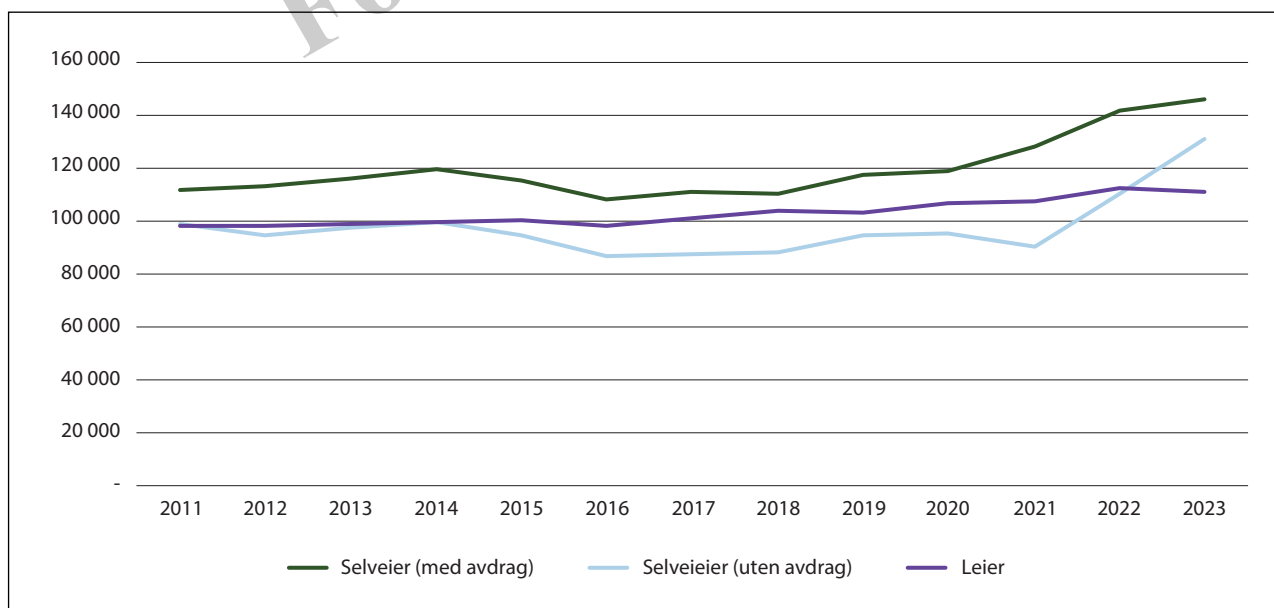
En sammenlikning av økningen i boutgifter for leiere og boligeiere de seneste årene kan tyde på at leierne har en form for beskyttelse i dagens regler om KPI-justering. Figur 19.1 viser boutgiftsutviklingen for henholdsvis boligeiere og leiere. De seneste årene har inflasjonen i økonomien økt, noe som har ført til høyere utlånsrenter og økte vedlikeholdskostnader som slår inn i utgiftene for boligeiere. Siden husleier kun kan økes med forrige års inflasjon, har husleiene en forsinket tilpassning til prisstigningen.³⁸

³⁵ NOU 1993: 4, punkt 2.4.1

³⁶ Røed Larsen og Sommervoll (2006), Benedictow mfl. (2022)

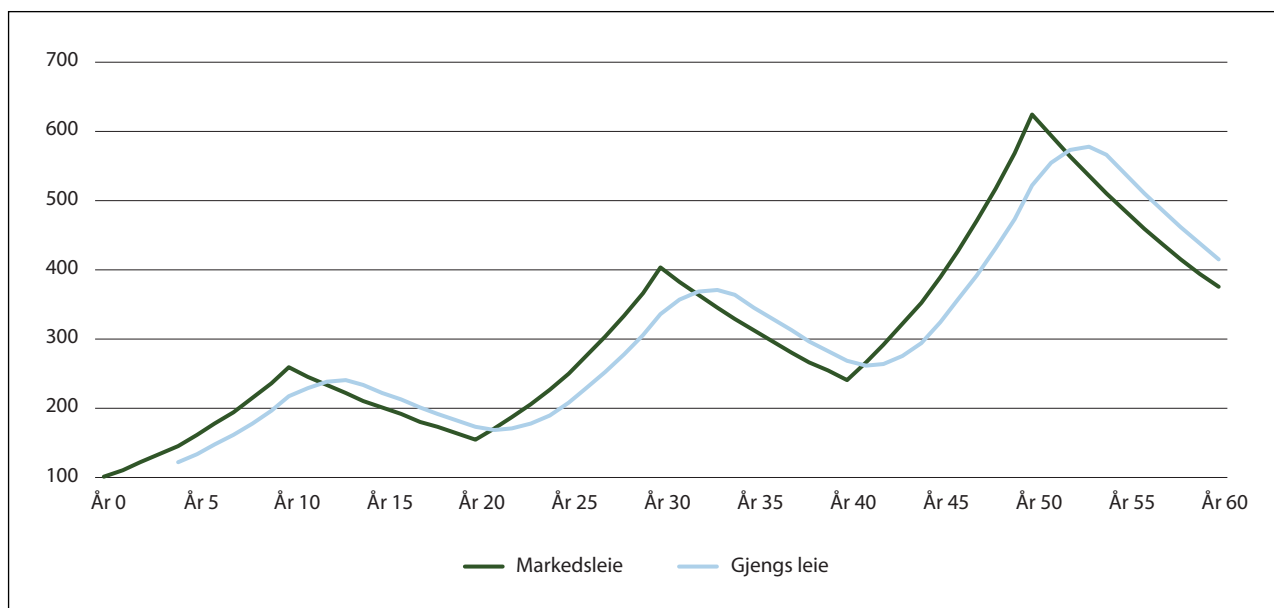
³⁷ NOU 1993: 4

³⁸ Astrup og Sørvoll (2024), s. 6



Figur 19.1 Gjennomsnittlig boutgift omregnet til 2023-kroner for selveiere (inkludert avdrag) og leiere, samt bokostnad for selveiere (eksklusive avdrag)

Kilde: Figuren er en bearbejdet versjon av Astrup og Sørvoll (2024). Grunnlagsdata er fra Statistisk sentralbyrå, tabell 14059, omarbejdet til 2023-kroner med basis i tabell 08184.



Figur 19.2 En teoretisk framstilling av forholdet mellom henholdsvis markedsleie (grønn strek) og gjengs leie (blå strek).

Kilde: Utvalgets beregninger basert på Wyller (2023), s. 163.

Hvert tredje år kan en av partene kreve at husleien i løpende leieforhold justeres til *gjengs leie*. Gjengs leie er en mild form for leieprisregulering som styrer mot et gjennomsnitt av leiepriser innenfor et geografisk område – over tid og på tvers av ulike boligtyper. Mens markedsleien i nye leieforhold avspeiler de kortsiktige svingningene i leiemarkedet, skal gjengs leie ta opp i seg mer langsiktige tendenser og dempe fluktuasjonene. Hvilket fortegn prisreguleringen har, avhenger av om markedsleiene stiger eller synker. I et marked med stigende markedsleier vil markedsleien ligge høyere enn gjengs leie, noe som sørger for en viss tregghet i leietilpasningen i løpende leieforhold.³⁹ I et marked med synkende markedsleier vil gjengs leie derimot ligge noe høyere enn markedsleie, noe figur 19.2 viser.⁴⁰ Slik sett kan gjengs leie virke stabiliserende på leieprisene.

Det er likevel ikke slik at dagens leieprisvern gjør at alle leiere er i stand til å håndtere boutgiftene sine, noe som er omtalt i punkt 5.2. Bostøtte og sosialhjelp er den norske velferdsstatens svar på dette, se nærmere omtale i kapittel 32.

³⁹ Medby mfl. (2009), s. 39–40

⁴⁰ Modellen legger til grunn at markedsleien øker årlig med ti prosent de ti første årene. Deretter faller den årlig med fem prosent de ti neste årene. Syklusen gjentas to ganger. Gjengs leie er et gjennomsnitt av markedsleien de forutgående fem årene. Modellen er forenklet og tar ikke hensyn til regulering underveis i leieforhold.

19.7 Hvor godt ivaretar reglene hensynet til tilbudet og effektivitet i markedet?

Dagens lovgivning legger også vekt på balansen mellom tilbud og etterspørsel og effektiv utnyttelse av boligmassen rundt omkring i landet.⁴¹

19.7.1 Inngangsleien

Husleieloven gir i utgangspunktet markedsmekanismene stort spillerom når husleien i nye leiekontrakter skal fastsettes. Inngangsleien bestemmes imidlertid ikke bare av den rådende markeds-situasjonen. Også aktørenes forventninger om framtidig markedssituasjon og muligheten for å regulere leien underveis i leieforholdet påvirker inngangsleien. Her spiller leieprisvernet og kontraktlengde en rolle, se punkt 7.5.3.⁴²

19.7.2 Justering etter konsumprisindeksen

Dagens lovgivning legger opp til at utleier og leier finner fram til den husleien som de mener reflekterer boligens leieverdi når kontrakten inngås.⁴³ Over tid vil den generelle prisveksten i samfunnet og endringer i leiemarkedet gi behov for å justere

⁴¹ NOU 1993: 4

⁴² Emblem (2024), s. 23–25

⁴³ NOU 1993: 4

husleien, slik at den fortsetter å reflektere leieboligens verdi, relativt til andre varer og tjenester i samfunnet. Konsumprisindeksen beskriver utviklingen i konsumpriser for varer og tjenester etterspurt av private husholdninger i Norge. Når konsumprisindeksen øker, faller verdien av husleien dersom den ikke justeres etter inflasjonen. Reguleringsgraden i dagens regelverk, som tillater utleier å justere husleien i tråd med konsumprisindeksen en gang i året, avhenger både av inflasjonen og av markedsleieprisveksten. I perioder med lav inflasjon og høy markedsleieprisvekst vil leieprisvernet slå ut som en strengere form for regulering enn i perioder med høy inflasjon.

Leieprisene har utviklet seg ganske ulikt i de forskjellige delene av landet de siste ti årene, noe som også betyr at graden av leieprisregulering er ulik i ulike deler av landet. Figur 19.3 viser hvordan predikerte husleier har endret seg i de sonene som inngår i Statistisk sentralbyrås leiemarkedsundersøkelse. Den stiplede linjen viser utviklingen i konsumprisindeksen, som har økt med 39 prosent i perioden.⁴⁴

Blant storbyene har leieprisene vokst mest i Oslo, både i nominelle kroner og i prosent. I Stavanger og Kristiansand er bildet derimot et

⁴⁴ Statistisk sentralbyrå opplyser selv at sammenlikninger av husleier fra ett år til det neste er usikre, selv om usikkerheten antas å jevnes noe ut over lengre perioder. Utvalget har likevel stilt opp tidsserien i mangel av bedre statistikk. Resultatene må imidlertid tolkes med bakgrunn i den usikkerheten som SSB har opplyst om.

annet. Der økte leieprisene mindre enn konsumprisindeksen i samme periode. Legger man til grunn statistikk som viser husleien for nylig inngåtte leiekontrakter for næringsdrivende aktører, er avstanden mellom utviklingen i konsumprisindeksen og leieprisene enda større.⁴⁵

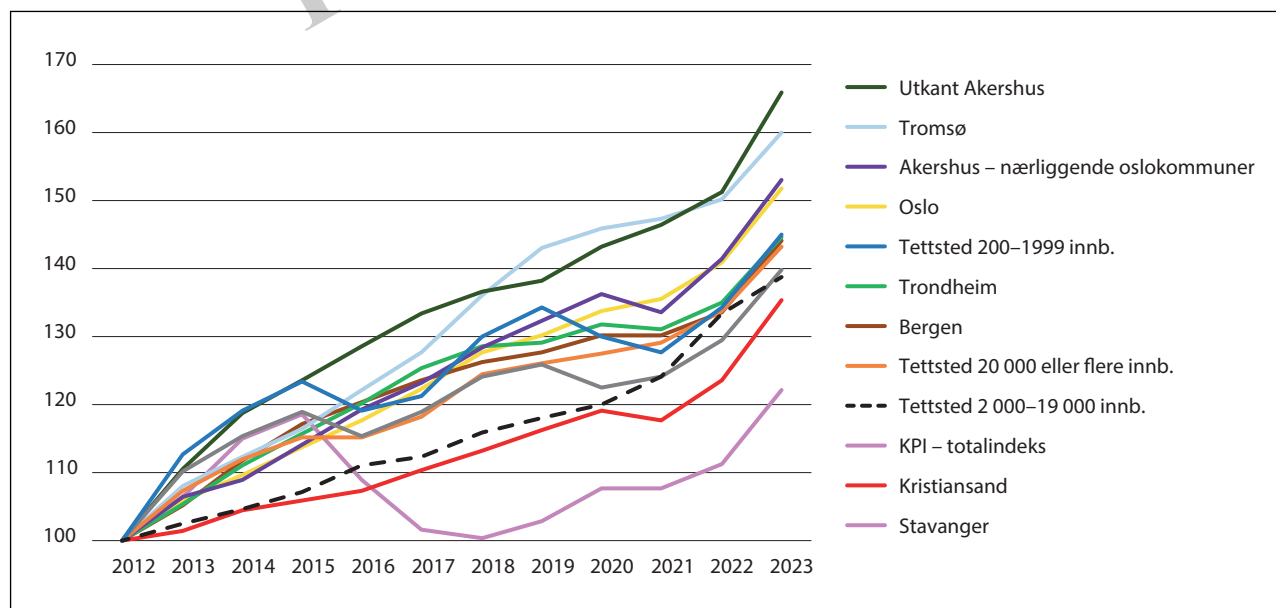
En vel så viktig faktor for reguleringsgraden er imidlertid intervallet husleiene kan reguleres med.⁴⁶ Det minste intervallet for regulering til markedsleie i ordinære leieforhold i dag er tre år. For sokkelboliger og utleie av egen bolig er minstetiden ett år. Utleierne kan prise inn forventet avvik mellom utviklingen i konsumprisindeksen og markedsleieutviklingen når de setter inngangsleien i leieforholdet. Selv om mye kan skje i leiemarkedet og makroøkonomien i løpet av tre år, er risikoen for feilberegning likevel begrenset, noe som også indikerer at dagens leieprisvern utgjør en moderat form for leieprisregulering for de utleierne som benytter seg av tidsbestemte leieavtaler.

19.7.3 Gjengs leie

Hva så med leieprisreguleringen i tidsubestemte leieavtaler? I tidsubestemte leieforhold kan leien justeres årlig i tråd med konsumprisindeksen og tilpasses til gjengs leie hvert tredje år. Det finnes ingen samlet, landsdekkende statistikk som viser

⁴⁵ Eiendomsverdi fra Eiendom Norges utleieboligstatistikk. Egen leveranse til utvalget. (2024)

⁴⁶ Emblem (2024), s. 25–26; Bø (2024), s. 4–6



Figur 19.3 Indeksert utvikling i predikert leie for en 2-roms bolig på 50 m² og utviklingen i konsumprisindeksen (totalindeks) (oktober 2012=100)

Kilde: Statistisk sentralbyrå, tabell 09897 og tabell 03013, pr. oktober måned.

utviklingen både i markedsleie i nye leieforhold og i gjengs leie. I et forsøk på å danne seg et bilde av forholdet mellom de to størrelsene har utvalget lagt til grunn statistikk fra henholdsvis Statistisk sentralbyrå, Eiendom Norge og det kommunale foretaket Boligbygg Oslo KF.

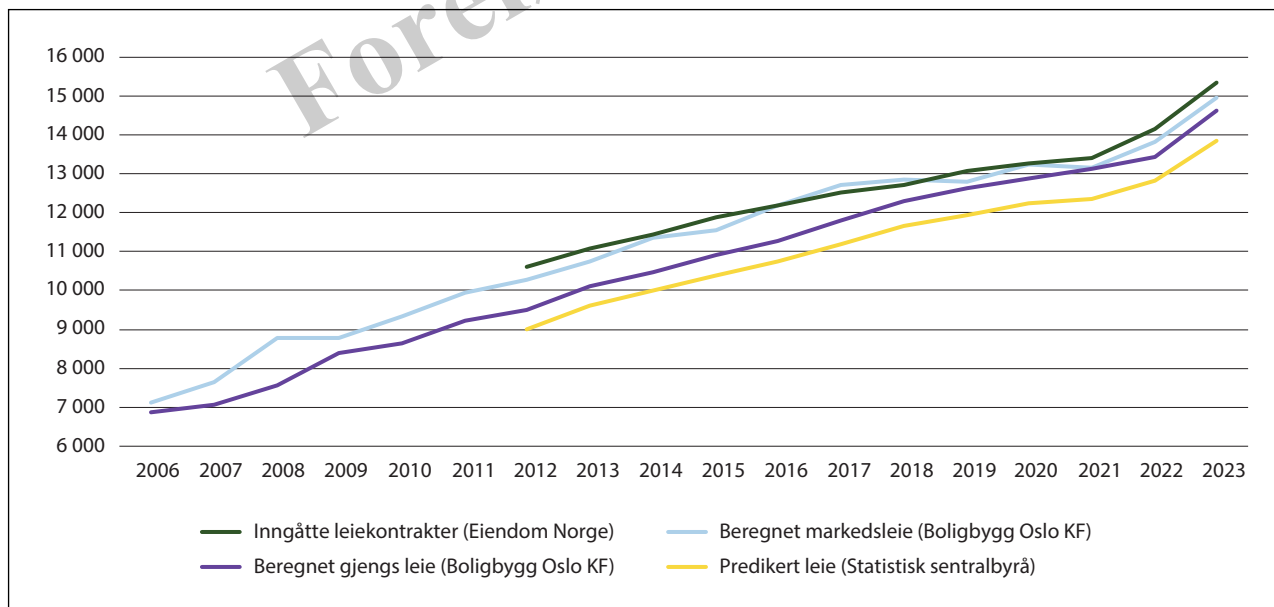
Figur 19.4 viser månedlig husleie for en toroms bolig i Oslo i perioden 2006 til 2023 med to ulike mål på henholdsvis gjengs leie og markedsleie i nye leieforhold. Perioden 2006–2023 var preget av nesten kontinuerlig vekst i leieprisene i Oslo. Som forventet ligger derfor markedsleien høyere enn gjengs leie, men det er varierende avstand mellom disse to størrelsene.

Samtidig er det også innbyrdes forskjeller blant de ulike statistikkene. Dette henger blant annet sammen med at datagrunnlaget er ulikt og at det er brukt forskjellige metoder for å hente inn og bearbeide data. «Predikert leie» fra Statistisk sentralbyrå og «beregnet gjengs leie» fra Boligbygg Oslo KF er to ulike tilnærminger for å utlede gjengs leie, slik begrepet kan forstås i husleielovens forstand. Boligbygg beregner at gjengs leie for en toroms bolig i Oslo i perioden 2012–2023 samlet sett lå om lag 5 prosent under markedsleie. Statistisk sentralbyrås predikerte leier lå om lag 16 prosent under markedsleie i samme periode.

Statistikken fra Eiendom Norge viser husleien for leiekontrakter for næringsdrivende aktører, mens «beregnet markedsleie» fra Boligbygg Oslo KF er et uttrykk for markedsleie i leieforhold som er annonsert på nettplattformen FINN. Datakildene er beskrevet i boks 19.1.

Noe av differansen i leienivået i figuren kan også tilskrives måten data er framstilt på. Det at de predikerte leiene hos Statistisk sentralbyrå ligger lavere, kan blant annet ha sammenheng at det er brukt et uveid gjennomsnitt for fire prissoner i Oslo. Dette kan gi en utvalgsskjevhet siden leiebøliger ofte ligger sentralt, og sentrumsnære boliger gjerne er dyrest.

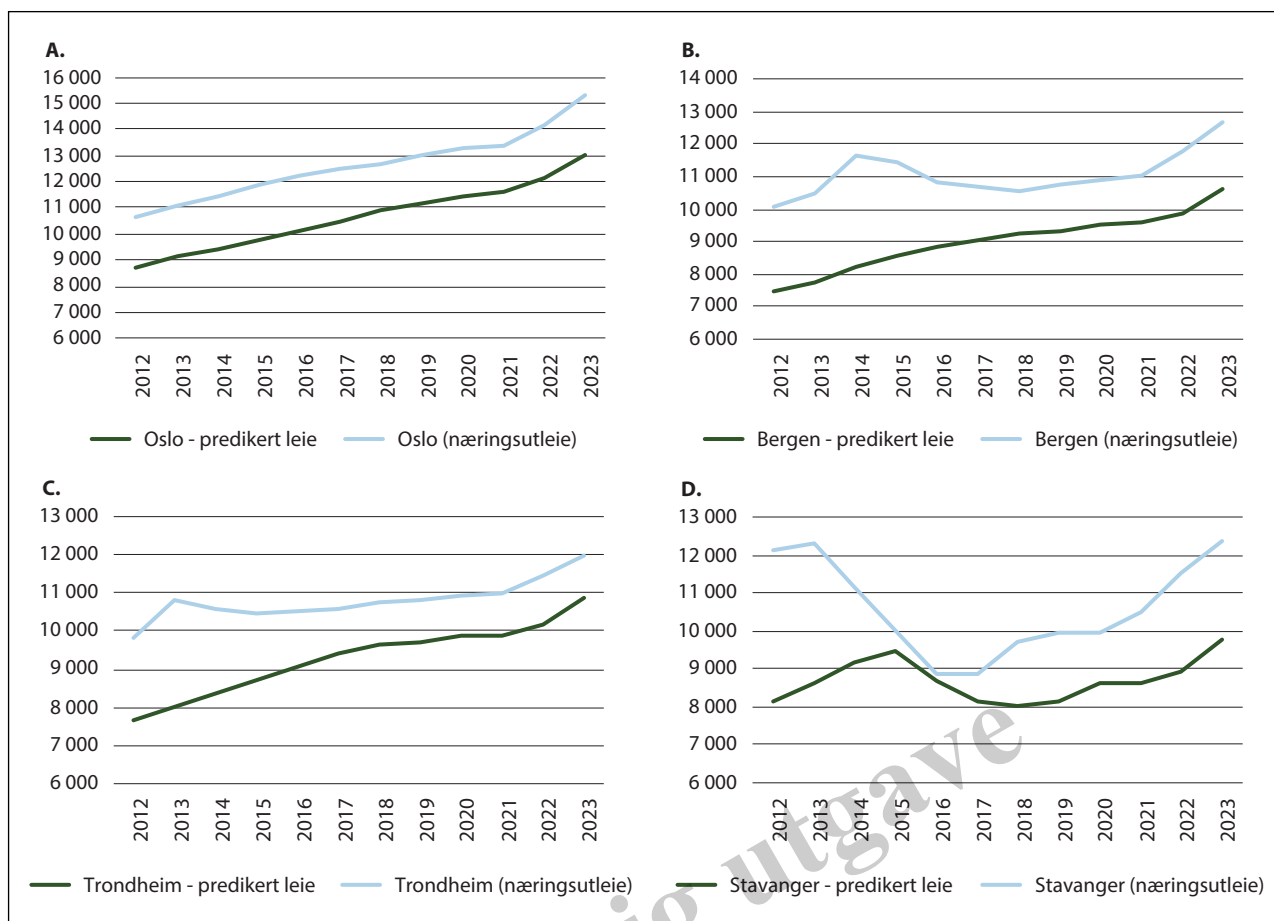
I praksis består leiemarkedet av mange lokale markeder. Markedets karakter vil også endre seg over tid. Figur 19.5 illustrerer den markedsmessige *geografiske* diversiteten i forholdet mellom markedsleie og gjengs leie. Figuren viser utviklingen i henholdsvis predikert («gjengs») leie for alle utleiende og markedsleie i nye leiekontrakter blant næringsutleiende i landets fire største byer. Felles for alle fire byene er at gjengs leie antar mer avdempede fluktuasjoner enn markedsleiene, og at endringer i markedsleiene gir en forsinket påvirkning på gjengs leie.



Figur 19.4 Månedlig husleie for en 2-roms bolig i Oslo framstilt ved ulike datakilder.

Kilder:

- Inngåtte leiekontrakter: Eiendomsverdi fra Eiendom Norges utleieboligstatistikk. Egen leveranse til utvalget.
- Beregnet markedsleie: Boligbygg Oslo KF, basert på til leie-annonser på FINN.no. Egen leveranse til utvalget.
- Beregnet gjengs leie: Boligbygg Oslo KF, basert på til leie-annonser på FINN.no. Egen leveranse til utvalget.
- Predikert leie: Statistisk sentralbyrå, Leiemarkedsundersøkelsen. Tabell 09897. De fire prissonene i Oslo er slått sammen til et uvektet gjennomsnitt.



Figur 19.5 Forholdet mellom predikert leie og næringsutleie for en 2-roms bolig i Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger.

Kilder:

- Inngåtte leiekontrakter: Eiendomsverdi fra Eiendom Norges utleieboligstatistikk. Egen leveranse til utvalget.
- Predikert leie: Statistisk sentralbyrå, Leiemarkedsundersøkelsen. Tabell 09897. De fire prissonene i Oslo er slått sammen til et uvektet gjennomsnitt.

Leieprisstatistikken fra Statistisk sentralbyrå legger til grunn en bolig på 45 m². I leieprisstatistikken fra Eiendomsverdi er det ikke oppgitt areal.

19.8 Utvalgets vurdering av dagens regler

19.8.1 Vurdering av konsumprisindeksen som årlig justeringsmekanisme

Konsumprisindeksen (KPI) beregnes månedlig av Statistisk sentralbyrå og er et vanlig mål på inflasjonen i den norske økonomien. Formålet med å la partene justere husleien etter konsumprisindeksen er ifølge forarbeidene til dagens lov å opprettholde den opprinnelige balansen i leiekontrakten etter hvert som økonomien og leiemarkedet utviklet seg. I andre avtaleforhold enn i boligleieforhold er det ikke alltid like vanlig at partene avtaler prisjustering underveis. I stedet avtaler partene en fast pris som holder seg gjennom hele avtaleforholdet. I de tilfellene må tilbyderen selv

ta høyde for risiko som oppstår underveis og en eventuell markedsutvikling og inflasjon som kan påvirke kostnadene ved å levere tjenesten eller varen. Som regel innebærer det at prisen blir noe høy i starten av avtaleforholdet og noe lav mot slutten, sammenliknet med et avtaleforhold der partene justerer prisen underveis.⁴⁷

Leieprisjustering etter konsumprisindeksen ser ut til å være enkelt for partene å følge. Det er få konflikter, og ulike kalkulatorer på nett gjør det enkelt å beregne riktig beløp for leieprisjustering. Konsumprisindeksen er imidlertid ikke et opplagt valg av indeks for å justere verdien av et leieforhold siden den også tar høyde for prisutviklingen for andre varer og tjenester i samfunnet. Mens konsumprisindeksen reflekterer endringen i pen-

⁴⁷ NOU 1993: 4, punkt 2.4.2; Emblem (2024), s. 2

geverdien, er det endringer i verdien av leiebøligen som er den mest relevante størrelsen for å vurdere størrelsen på husleien. Både forrige husleielovutvalg og departementet pekte på denne svakheten og mente at leieprisøkningen ideelt sett burde være knyttet til en indeks for endringer i husleien i stedet for konsumprisindeksen.

En slik indeks finnes. Konsumprisindeksen har en egen delindeks, «KPI-betalt husleie». Ikke uventet har utviklingen i de to indeksene vært relativt lik i den perioden vi har statistikk for. I perioden 1980–2023 sett under ett har konsumprisindeksen vokst mindre enn leieprisene, se figur 19.6. I den senere tid, perioden 2012–2023, har imidlertid konsumprisindeksen økt mer enn leieprisene. En mulig forklaring på hovedtrenden mellom 2000 og 2023 er at en sterk boligprisvekst har trukket leieprisene oppover. I tillegg ble leieprisreglene revidert i ny husleielov i 2000.⁴⁸

Figur 19.7 framstiller den samme sammenhengen på en annen måte. Figuren viser den årlige *endringen* i den generelle konsumprisindeksen og i husleiedelen av indeksen. Både husleieindeksen og konsumprisindeksen har i mange år ligget ganske stabilt, rundt to prosent. Noen år har imidlertid vært mer ustabile. Da har utslagene i konsumprisindeksen som regel vært større enn i husleiene.

Utvalget ser styrker ved begge mål. KPI-betalt husleie er det målet som i størst grad fanger opp utviklingen i husleiene og som derved kan sikre

et best mulig sammenfall i hva som løpende skal betales i husleie og boligens leieverdi. KPI-total imøtekommer behovet for forutsigbarhet best. Norsk pengepolitikk styres etter et mål om lav og stabil inflasjon. Målet er en prisvekst som over tid er nær to prosent.⁴⁹ Over tid kan partene forvente at konsumprisindeksen ligger tett opp til dette målet.

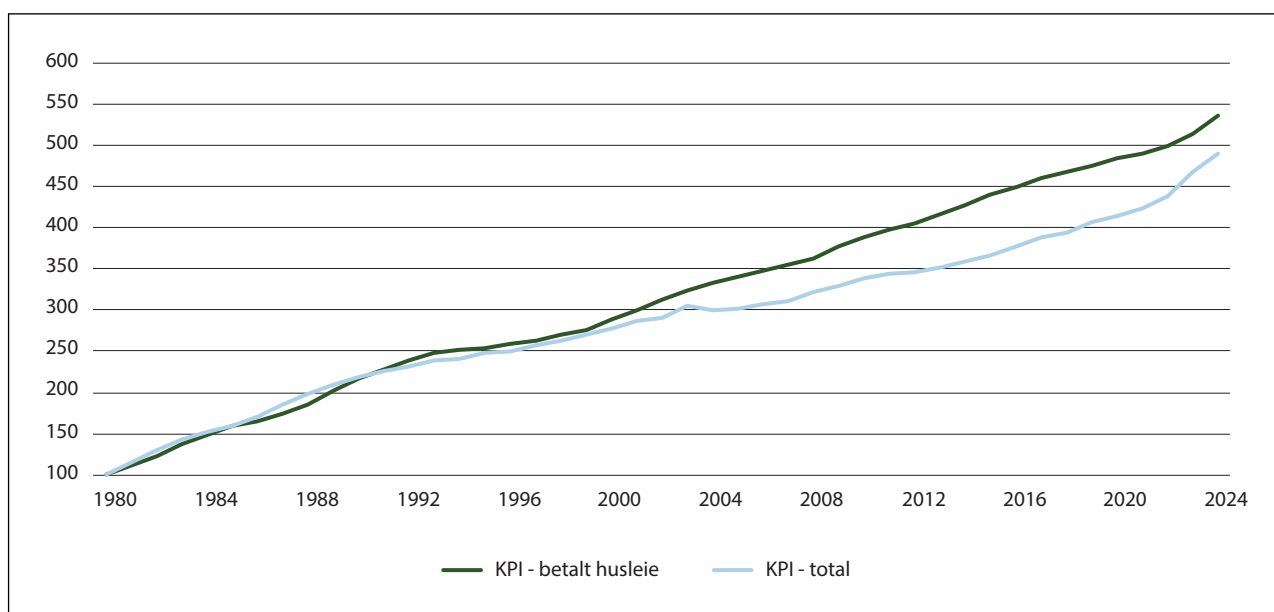
19.8.2 Vurdering av gjengs leie

En innvending mot gjengs leie er at den er vanskelig å praktisere fordi den er vanskelig å observere. Gjengs leie tar ikke bare opp i seg dagens markedsleienivå, men et gjennomsnitt over flere år. Der markedsleie er en slags forhandling mellom utleier og leier med utgangspunkt i leieprisene i markedet på det aktuelle tidspunktet, må partene altså forholde seg til historiske leiepriser når de skal bli enige om hva som er riktig gjengs leienivå for boligen.

Tilgangen på leieprisstatistikk er i tillegg begrenset. Etter hva utvalget kjenner til, er det bare Statistisk sentralbyrå som produserer en landsomfattende statistikk som prøver å fange opp leieprisnivået i både nye og løpende leieforhold og som derfor er egnet til å si noe om gjengs leie. En opplagt svakhet med Statistisk sentralbyrås leiemarkedsundersøkelse er at den deler landet inn i 16 store og uensartede geografiske soner. Tettsteder er kategorisert etter befolkningsstørrelser,

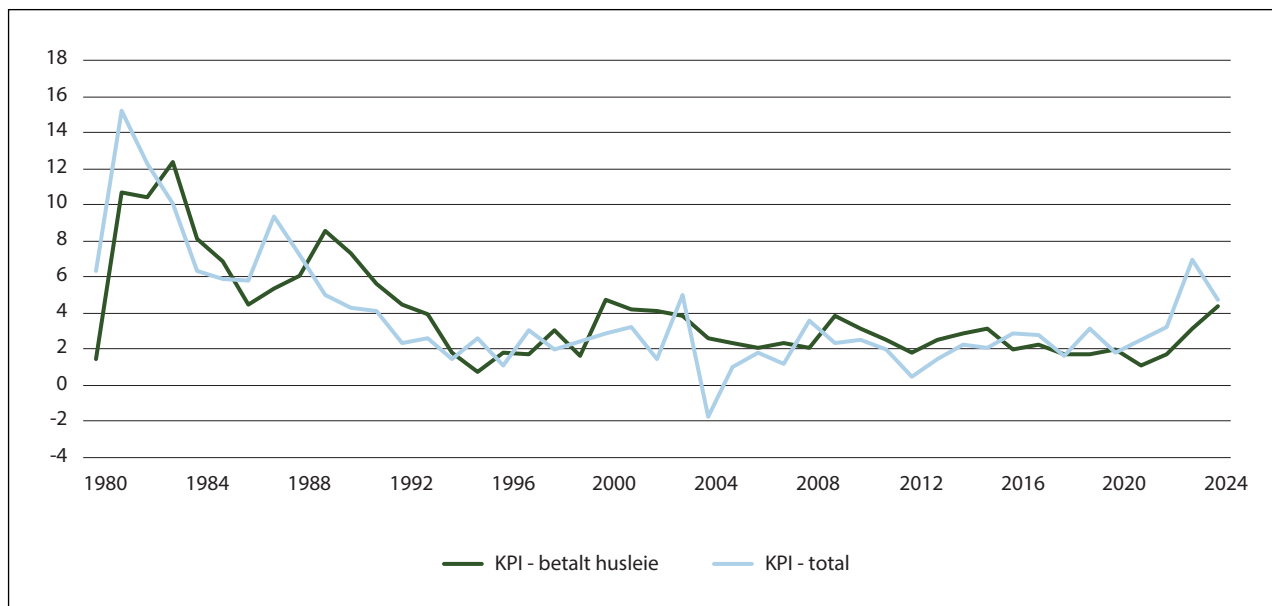
⁴⁸ Oust mfl. (2023)

⁴⁹ Norges Bank (2024)



Figur 19.6 Konsumprisindeks, totalindeks og konsumgruppe betalt husleie, indeksert (januar 1980=100)

Kilde: Statistisk sentralbyrå, tabell 03013, pr. januar måned.



Figur 19.7 Konsumprisindeks, totalindeks og konsumgruppe betalt husleie, vist ved årlig endring

Kilde: Statistisk sentralbyrå, tabell 03013, pr. januar måned.

uavhengig av geografisk beliggenhet. De aller færreste av landets kommuner er skilt ut i statistikken. Landets tre største byer er de eneste områdene som er delt i flere soner. Leieprisene har samtidig utviklet seg ganske ulikt i de forskjellige delene av landet de siste ti årene, slik figur 19.3 viser.

Den viktigste mangelen ved dagens statistikk er at datagrunnlaget er for lite til å kunne si noe om lokal variasjon i leieprisnivå. For at et markedsanker som gjengs leie skal fungere, er det avgjørende å kunne fange opp denne variasjonen. Et bredere statistikkgrunnlag vil kunne bøte på dette, men en utvidelse av undersøkelsen vil kreve at det settes av ressurser.

Leiemarkedet er dessuten heterogent også innenfor geografiske soner, i form av ulik standard, støy, lysforhold og andre trekk ved boligen og det umiddelbare nabolaget. Selv med mer finmaskede geografiske soner, er det altså sannsynlig at ordningen må inneha et element av skjønn. Skjønn er ikke nødvendigvis negativt i seg selv, men det kan potensielt øke risikoen for konflikter mellom leiere og utleiere.

Et regelverk som er vanskelig å praktisere, kan både bidra til konflikt mellom partene og skape usikkerhet om størrelsen på framtidige leieinntekter for utleierne. Konsekvensen kan være at utleiere ønsker å sikre seg, enten ved å inngå korte leieavtaler eller ved å sette husleien litt høyere når de inngår en ny leieavtale. Det er relativt få konflikter om gjengs leie i dag, men det kan ha

sammenheng med at ordningen er lite brukt. Gjengs leie har til nå vært lite aktuell som reguleringsmekanisme for de mest markedsorienterte utleierne, og utvalget er usikker på hvor store problemer gjengs leie vil gi i praksis dersom dagens regler for leieforholdets lengde videreføres. Det kan imidlertid ikke utelukkes at usikkerhet knyttet til praktiseringen av gjengs leie bidrar til å gjøre tidsbestemte leieavtaler mindre attraktive for utleiere, noe som taler for at lovgiver i alle tilfeller bør vurdere endringer dersom gjengs leie videreføres som justeringsmekanisme i husleieloven.

19.8.3 Økt minstetid og rett til forlengelse aktualiserer gjengs leie

Flertallet i utvalget foreslår å øke minstetiden for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år, og at leiere i fremtiden skal få rett til å kreve forlenget visse tidsbestemt leiekontrakt som løper ut, se kapittel 21–23. En slik endring vil innebære at husleien etter dagens husleielov kan justeres til gjengs leie tre år inn i et leieforhold som skal løpe i to år til.

Tas flertallsforslagene til følge, er det rimelig å anta at utleier også i tidsbestemte leieavtaler vil tilpasse leien til gjengs leie i større grad enn i dag. Økt bruk kan gjøre at utfordringene ved denne reguleringsmekanismen kommer til syne i flere leieforhold.

19.9 Mulige tiltak for å forenkle leieprisvernet

Utvalget har vurdert tre mulige alternativer til gjengs leie med mål om å forenkle praktiseringen av regelverket:

- Ingen tilpasning utover konsumprisindeksen
- Markedsleie
- Nytt og forenklet markedsanker

I tillegg har utvalget sett på behovet for å samordne intervallet for leieprisjustering og tidsbestemte leieavtaler dersom minstetiden for tidsbestemte avtaler økes fra tre til fem år.

19.9.1 Ingen tilpasning utover konsumprisindeksen

Utvalget har vurdert om det er grunnlag for å tilrå at husleien kun kan justeres etter konsumprisindeksen i løpende leieforhold og ved forlengelse av en tidsbestemt leieavtale. Justering kun etter konsumprisindeksen vil føre til lavere prisutvikling i løpende leieforhold enn i dag, gitt at leieprisene fortsetter å øke. En slik regulering vil gi større grad av forutsigbarhet for leiere underveis i leieforholdet. Samtidig vil sannsynligheten for at det oppstår en ubalanse mellom verdien av leiebøligen og det som kan kreves i husleie, øke, særlig i lange leieforhold. Denne risikoen vil markedsorienterte utleieryttere prise inn i inngangsleien dersom det er rom for det, se nærmere omtale i 7.3.3.⁵⁰

Konsumprisjustering vil sannsynligvis virke konfliktdependende fordi det sjelden vil oppstå uklarheter om hva som er riktig husleienivå underveis i leieforholdet. Samtidig kan det være fare for at det bygges opp frustrasjon blant utleieryttere dersom husleien over tid blir liggende langt bak det man ellers kan leie ut for i markedet. I sin tur kan det øke omfanget av omgåelsene av prisvernsbestemmelsene, og redusere insentivene til å leie ut bolig med kommersielle motiver.

19.9.2 Markedsleie

Utvalget har også diskutert markedsleie som alternativ til gjengs leie. Den mest åpenbare forenklende faktoren sammenliknet med gjengs leie, er tidsperspektivet. Der gjengs leie utgjør et gjennomsnitt av leiepriser i sammenliknbare leieforhold over tid, er markedsleie et øyeblikksbilde. Et viktig spørsmål i den sammenheng er om det finnes et sammenlikningsgrunnlag for partene på et

tilstrekkelig detaljert nivå. En spørreundersøkelse fra 2024 viser at det er lite avvik mellom utropsprisene på nettplattformer og faktisk leiepris, slik at utropspriser ser ut til å kunne gi en god pekepinn for det faktiske markedsnivået i mange tilfeller.⁵¹ Det betyr at markedsleie i større grad er observerbart enn gjengs leie, på et mer detaljert nivå.

Tilpasning til markedsleie ville senke risikoen for utleieryttere, noe som trekker i retning av lavere leie når leiekontakten inngås. Mulighet for tilpasning til markedsleie vil også bidra til bedre balanse mellom tilbud og etterspørsel i leiemarkedet.

Periodevis justering til markedsleie i løpende leieforhold åpner likevel for bråere og mindre forutsigbare prisøkninger enn gjengs leie og justering etter konsumprisindeksen. Dette kan særlig være et problem for leiere med lav inntekt, og kan i ytterste konsekvens svekke den reelle muligheten til å bli boende for noen husholdninger. Bostøtten og andre økonomiske virkemidler skal i utgangspunktet ivareta denne gruppen. Disse virkemidlene er omtalt i kapittel 32. Hvorvidt bostøtten ville bidra til å avdemppe effekten gitt dagens innretning av ordningen, er imidlertid usikkert. 76 prosent av dagens mottakere har boutgifter som overstiger maksimalbeløpet.⁵² Ordningen er i tillegg målrettet mot husstander med svært lav inntekt.⁵³

Justering til markedsleie underveis i leieforhold reiser også noen prinsipielle spørsmål. I nye leieforhold vil markedsprisen for den enkelte leieb bolig være det leiere er villige til å betale for å bo der på det aktuelle tidspunktet. I løpende leieforhold er ikke denne mekanismen like enkel fordi nåværende leiere kan ha blitt knyttet til boligen og nabolaget og vil ha flyttekostnader som gjør at hen er villig til å betale mer enn andre for å beholde boligen, noe utleieryttere også kan tenkes å ville utnytte når hen setter ny leiepris. Dette hensynet ligger også til grunn for dagens leieprisvern og er omtalt under punkt 19.2.1.

19.9.3 Nytt markedsanker

Utvalget har også vurdert om det er mulig å reformere gjengs leie med det formål å videreføre to av grunntrekkene ved ordningen – en tilpasning til leieprisutviklingen i markedet og tydelig etterprøvnbarhet for både leiere og utleieryttere.

⁵¹ Osnes mfl. (2024)

⁵² Andel ved utgangen av 2023, Husbanken (2024), s.148

⁵³ Astrup og West Pedersen (2024)

⁵⁰ Emblem (2024), s. 24

Et mulig tiltak er å endre innholdet i begrepet «gjengs leie» slik at ordningen blir mer transparent og enklere å praktisere. I praksis kunne det være snakk om å legge definisjonen tettere opp mot dagens forståelse av markedsleie, fra et mål på gjennomsnittet av alle løpende leieforhold til å ta utgangspunkt i den husleien som normalt kan oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Denne størrelsen kunne tenkes som et absolutt mål, til forskjell fra husleielovens § 4-1, som viser til at husleien ikke kan være «urimelig» i forhold til markedsleien, og der det aksepteres et visst slingsmonn.⁵⁴ Samtidig kunne lovgiver beholdt adgangen for partene til å kreve at en takstnemnd avgjør hva som skal være ny husleie, hvis partene ikke blir enige. Innholdsmessig vil en slik regel svare til ordningen som gjelder i dag for de tilfellene hvor partene ikke blir enige om hva som er gjengs leie, jf. § 4-3 tredje ledd. Se også nærmere beskrivelse av takstnemnd i punkt 19.2.3. Det kan betraktes som en forsikringsordning og et rettsvern for både leiere og utleiere.

Et slik nytt og reformert system vil ikke fjerne alle elementer av skjønn i prisvernsbestemmelsene. Husleietvistutvalget og takstnemnda vil fortsatt måtte gjøre individuelle vurderinger av den enkelte leieboligs økonomiske verdi på markedet dersom det oppstår uenighet om leienivået. Likevel virker det lite sannsynlig at det blir flere konflikter og saker for tvisteløsningsorganene som følge av et nytt system, siden det vil være enklere for partene å observere intervallet for hva som kan være en rimelig markedspris.

En ny og forenklet gjengs leie-bestemmelse som tillater en nærmere tilpasning til markedsleie, kunne også bidra til å gjøre tidsbestemte leieavtaler og lengre tidsbestemte husleieavtaler mer attraktivt for markedsorienterte utleiere.

19.9.4 Intervallet for leieprisjustering

I dag følger intervallet for justering til gjengs leie og kontraktslengden hverandre. Dersom en tidsbestemt leieavtale fornyes, kan partene også fritt sette husleien på nytt, i tråd med § 4-1. Utvalget har diskutert om det fortsatt bør være samme tidsintervall for tidsbestemte leieavtaler og justering av leiepris utover den årlige konsumprisindeksjusteringen dersom minstetiden økes fra tre

til fem år. Det viktigste argumentet som kan tale for en fortsatt samordning, er hensynet til en enkel lov og tydelige betingelser for partene. I praksis ville det innebære å øke intervallet for tilpasning til gjengs leie fra tre til fem år.

Det er imidlertid mulig å se for seg at de to regelsettene opererer med ulike intervall. Departementet mente at det forrige husleielovutvalgets forslag om fem års intervall for gjengs leiejustering var for lenge og foreslo tre år. I vurderingen la departementet vekt på at reguleringen også burde fange opp kortsiktige markedsendringer.⁵⁵ Imidlertid ble også tidsbestemte leieavtaler begrenset til tre års varighet i departementets lovforslag.

19.10 Mulige effekter av ulike endringer av leieprisvernet

I kapittel 7 redegjøres det for mulige effekter av leieprisreguleringer. Sjeldnere tilpasning til markedsutviklingen kan gi større grad av forutsigbarhet for leiere underveis i leieforholdet. Restriksjoner som virker begrensende for utleierens gevinst, kan imidlertid påvirke tilbudet negativt. Økt intervall for markedstilpasning av leien vil øke sannsynligheten for at det oppstår en ubalanse mellom verdien av leieboligen og det som kan kreves i husleie. Hyppigere mulighet for tilpasning til markedsleie enn i dag vil kunne ha motsatt effekt.

19.10.1 Utleieres tilpasning av inngangsleie

Normalt vil utleiere prøve å dele hele eller noe av ulempen ved en regulering med leierne, noe som vil bidra til å opprettholde tilbudet. Utleiere som blir underlagt regulering av leiepris underveis i leieforholdet, vil presumtivt forsøke å prise inn forskjellen mellom utviklingen i markedsleie og det prisreguleringen tillater, når leieavtalen inngås.⁵⁶ En leieprisregulering vil bidra til å redusere svigninger i husleienivåene, og vil ha forsikrings-effekt for leierne. Dette vil imidlertid være en forsikring som leierne betaler en forsikringspremie for, gjennom økt inngangsleie.

For å illustrere hvordan endringene ville slå ut, har utvalget sett på hvordan de mest markedsorienterte utleierne vil kunne komme til å reagere, altså de utleierne som i størst mulig grad søker å speile markeds situasjonen når de setter

⁵⁴ Rt-1987-1386: Høyesterett uttalte at en forskjell på ti prosent er «klart for lite» til å nedsette leien, ved leie av lokaler. Saken gjaldt § 35 i husleieloven av 1939. Dagens § 4-1 er en videreføring av § 35 første ledd.

⁵⁵ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), punkt 8.3

⁵⁶ Emblem (2024), s. 2, 24

husleien. Figur 19.8 viser hvordan en utleier vil tilpasse inngangsleien innenfor ulike leieprisregimer, gitt at utleieren kan kompensere hele reguleringen ved å øke inngangsleien.

Den mørkegrønne kurven (R1) viser dagens leieprisvern med en tidsbestemt leieavtale på tre år. Den lyseblå (R2) viser hvordan utleieren vil sette husleien dersom tidsintervallet for markedsstilpasning øker til fem år. Den lilla kurven (R3) viser tilpasningen dersom utleieren har grunn til å tro at leieren etter fem års leieforhold vil be om å forlenge leieavtalen, gitt at husleien reguleres til gjengs leie på tidspunktet for forlengelse. Gjengs leie er her beregnet som et gjennomsnitt av de fire foregående årenes markedsleie. Det er også lagt til grunn at en eventuell rett til forlengelse ikke vil påvirke nivået på gjengs leie i særlig grad siden omfanget av slike avtaler vil være begrenset, se punkt 35. Den gule kurven (R4) viser husleiefastsettelsen dersom utleier kan justere til markedsleie etter henholdsvis tre år og fem år. Denne skiller seg i liten grad fra dagens leieprisregime. Den mørkeblå kurven (R5) viser utviklingen dersom leieprisen kun justeres etter konsumprisindeksen i løpende leieforhold, inkludert ved forlengelse av leieavtaler.

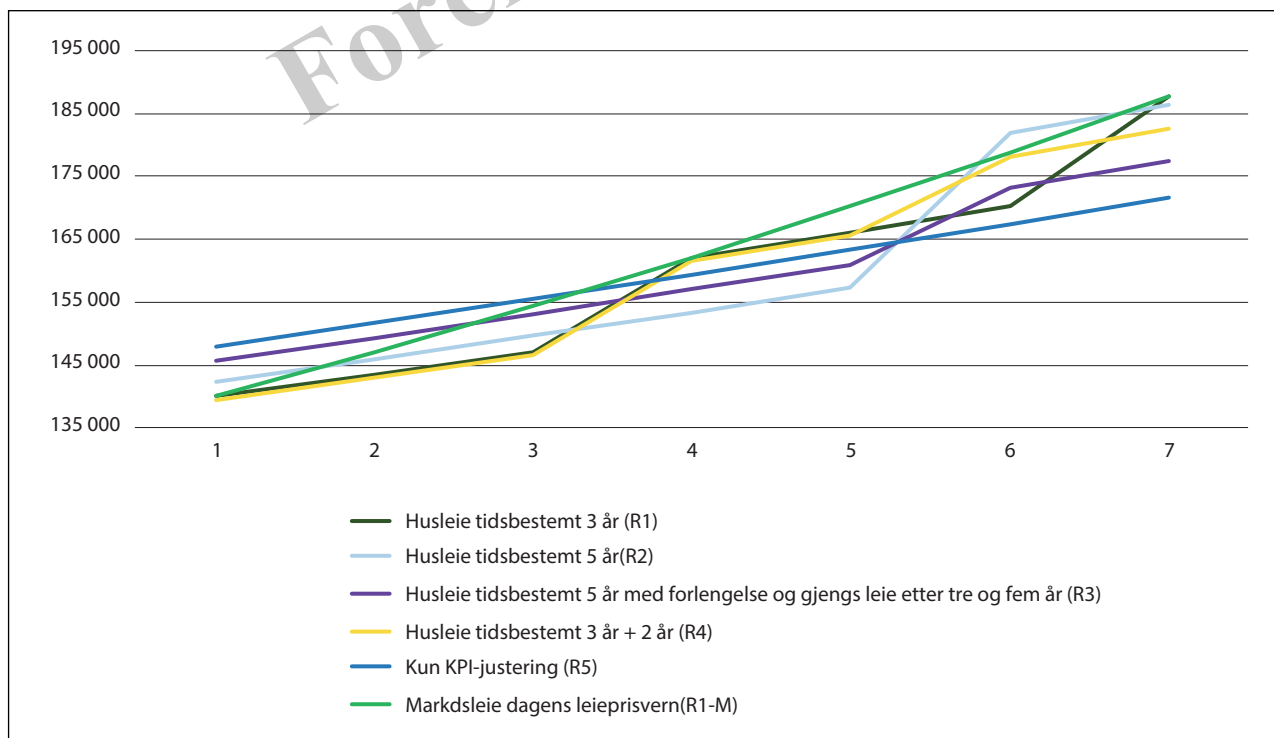
Figuren illustrerer også fordelingsvirkningene ulike endringer vil kunne ha. Sjeldnere tilpasning til markedsleie vil generelt være til fordel for lang-

tidsleiere og til ulempe for korttidsleiere.⁵⁷ Omfordelingen skjer ved at leiere betaler en høyere leiepris ved avtaleinngåelse, men de blir til gjengjeld sikret mot store svingninger i husleien underveis i leieforholdet. Dersom det er mulig å forlenge inngåtte avtaler uten endring av husleien, eventuelt med justering til gjengs leie, innebærer dette at leiere med kort botid betaler «for mye», mens leiere med lang botid betaler «for lite».⁵⁸ Hyppigere tilpasning vil virke motsatt.

Gjennomsnittlig botid for leiere med tidsbestemte leieavtaler er i dag fire år. I utvalgets beregninger vil denne gjennomsnittsleieren totalt sett betale noe mindre med en femårig tidsbestemt leieavtale med mulighet for tilpasning til markedsleie etter fem år enn med dagens regler, men inngangsleien ville bli noe høyere. Dersom man i stedet for markedsleie kan regulere til gjengs leie etter fem år (R3), må gjennomsnittsleieren derimot belage seg på å betale mer i løpet av det fire år lange leieforholdet. I tilfellet hvor husleien kun reguleres i tråd med konsumprisindeksen (R5), må leieren betale mest de første fire årene. Fra år fem ligger imidlertid prisutviklingen lavest med denne reguleringen.

⁵⁷ I figuren er det lagt til grunn årlig KPI-vekst på 2,5 pst. og markedsleievekst på 5 pst.

⁵⁸ Emblem (2024), s. 2, 24



Figur 19.8 Utvikling i leiepris innenfor ulike leieprisregimer

Kilde: Utvalgets egen beregning

I beregningene er det lagt til grunn en årlig vekst i konsumprisindeksen på 2,5 prosent og en markedsleievekst på 5 prosent. Det faktiske utslaget av reguleringene avhenger av den reelle markedsleieveksten for leieboliger og den generelle prisutviklingen i samfunnet. Dette vil igjen være avhengig av når leieforholdet inngås og hvor lenge leieforholdet varer. I perioden 2010 til 2015 steg husleiene totalt 6,4 prosentpoeng mer enn konsumprisindeksen. Fra 2015 til 2020 økte derimot konsumprisindeksen totalt 3,3 prosentpoeng mer enn husleiene. Trenden med en relativt svekket husleie fortsatte i perioden 2020 til 2024, hvor konsumprisindeksen økte 8,3 prosentpoeng mer enn husleiene.⁵⁹

19.10.2 Tilbudseffekter og reguleringsrisiko

Analysene er egnet til å illustrere hvordan en markedsorientert utleier vil reagere dersom forholdene tillater å øke inngangsleien. I praksis vil det imidlertid ikke være slik at utleierye fritt kan øke leieprisen. Her ligger det en reguleringsrisiko i form av mulige effekter på tilbudet i leiemarkedet. Generelt vil det være slik at jo sterkere begrensninger som legges på framtidig leiepris, dess høyere vil risikoen for påvirkning på tilbudet være.

Hvorvidt utleierye har mulighet til å øke inngangsleien, avhenger av forhold på etterspørselsiden og leiernes etterspørselastisitet, se punkt 7.5.2 og 7.2.4. Etterspørselastisiteten kan variere mellom ulike grupper leiere. Også lokale forhold påvirker hvor sensibel leiere er for pris. I områder med lav etterspørsel, for eksempel som følge av fraflytting, vil utleierye gjerne ha mindre rom for å øke inngangsleien. Da kan utslaget på tilbudssiden bli større.

En alternativ måte å tilpasse seg på er å søke leiere med kort tidshorison eller å prøve å komme inn under unntakene for minstetid i husleieloven. Det kan i så fall gå på bekostning av tilgangen til leiemarkedet og bostabiliteten til langtidslere.

Det er imidlertid langt fra sikkert at alle utleierye ville benytte seg til det fulle av muligheten til å øke inngangsleien. De som i størst grad setter husleien nært opptil markedsleie, er næringsdrivende utleierye og utleierye av sekundærboliger, slik at det er i dette segmentet man vil kunne forvente størst endring.⁶⁰ Disse utleierye står til

sammen for utleie av om lag halvparten av leieboligene i markedet.

19.11 Utvalgets tilrådninger

19.11.1 Overordnede betraktninger

Utgifter til bolig utgjør en stor andel av husholdningenes løpende utgifter. Samtidig er forutsigbare leieinntekter viktig for å stimulere til et stort nok tilbud av utleieboliger. Dagens regler for regulering av leiepris i husleieloven forsøker å balansere partenes behov for forutsigbarhet. Reglene skal gjøre leieprisutviklingen forutsigbar og dempe de største svingningene i prisutviklingen for leiere.

Utvalget er enige om at reglene ved inngåelse av en leiekontrakt bør ta hensyn til balansen mellom tilbud og etterspørsel, slik de gjør i dag. Utleieres inntjeningsmuligheter må slik sett hensyntas når kontrakten inngås. Dette er viktig for at leiemarkedet skal fungere. Samtidig bør reglene ivareta leiere og utleieres behov for forutsigbarhet underveis i leieforholdet gjennom tydelige bestemmelser for regulering av husleien i løpende kontrakter. Bestemmelsene bør i tillegg skape minst mulig konflikt mellom leiere og utleierye.

Utvalget mener også det er svakheter ved gjengs leie som reguleringsform. I dag er gjengs leie forholdsvis lite benyttet. Svakheterne vil antakelig komme tydeligere fram dersom minstetiden for tidsbestemte leieavtaler økes fra tre til fem år og det innføres en rett til å forlenge visse tidsbestemte leieavtaler. I denne situasjonen vil gjengs leie etter alt å dømme benyttes mer, noe som vil anskueliggjøre at det er vanskelig å fastsette, spesielt med den begrensede leieprisstatistikken som er tilgjengelig i dag. *Utvalget* har ikke klart å finne et alternativ til dagens ordning som ivaretar den samme balansen mellom partene. Justering kun etter konsumprisindeksen vil øke sannsynligheten for at det oppstår en ubalanse mellom verdien av leieboligen og det som kan kreves i husleie. Periodevis justering til markedsleie åpner for bråere og mindre forutsigbare prisøkninger enn gjengs leie og justering etter konsumprisindeksen. Dersom lovgiver ønsker å videreføre gjengs leie uten større endringer, tilrår *utvalget* at departementet så raskt som mulig setter inn tiltak for å forenkle ordningens praktisering, blant annet ved å legge til rette for en mer detaljert leieprisstatistikk som kan tjene som sammenlikningsgrunnlag for partene. *Utvalget* vurderer også at det er noe mindre presserende å finne et alternativ til gjengs

⁵⁹ Statistisk sentralbyrå, tabell 03013, totalindeks og konsumgruppe 04.1.1 betalt husleie, bolig

⁶⁰ Røed Larsen og Sommervoll (2006), s. 9; Medby mfl. (2009), s. 78; Benedictow mfl. (2022)

leie dersom dagens regler for kontraktslengde skulle videreføres.

19.11.2 Årlig justering etter konsumprisindeksen

Utvalget tilrår at hver av partene, uten oppsigelse av leieforholdet, en gang i året kan kreve at leien justeres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen etter siste leiefastsetting, slik som i dag.

Utvalget tilrår at justeringen skal kunne skje etter konsumprisindeksens totalindeks. Dette er en videreføring av dagens regel. *Utvalget* legger vekt på at denne indeksen gir stor grad av forutsigbarhet for begge partene på leiemarkedet. Norsk pengepolitikk styres etter et mål om lav og stabil inflasjon. Målet er en prisvekst som over tid er nær to prosent. Over tid kan dermed partene forvente at konsumprisindeksen ligger tett opp til dette målet.

Medlemmene Harding, Høysæter, Kartvedt, og Leisner mener likevel at husleiedelen av konsumprisindeksen kan være et bedre mål for å fange opp utviklingen i husleiene, noe som ville sikre et best mulig sammenfall mellom det som løpende skal betales i husleie og boligens underliggende leieverdi. Det ligger også tettere opp til de prinsippene som ble formulert av forrige husleielovutvalg, og som ligger til grunn for dagens leieprisvern. Den historiske utviklingen tyder på at husleiedelen av konsumprisindeksen unngår de største utslagene i konsumprisindeksen, se figur 19.7. Justering etter husleiedelen av konsumprisindeksen vil derfor gi større forutsigbarhet. Husleieindeksen er tilgjengelig på Statistisk sentralbyrås nettsider, men er mindre kjent enn totalindeksen. Det antas at en omlegging ville bidra til å gjøre den kjent blant partene, særlig fordi det ville innebære at husleieindeksen ble tatt i bruk i Statistisk sentralbyrås husleiekalkulator. *Disse medlemmene* ser likevel ikke grunn til å fremme et eget forslag om dette.

19.11.3 Tilpasning utover konsumprisindeksen

Et flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll) mener at det av hensyn til tilbudet på leiemarkedet og gjennomsnittsleieren, er en fordel med bestemmelser i loven som åpner for at husleien i løpende leieforhold kan tilpasses til utviklingen i resten av markedet. *Flertallet* viser til at prisjustering i løpende leieforhold kun etter konsumprisindeksen vil gi lavere prisutvikling enn i dag, gitt at leieprisene

fortsetter å øke. Det kan svekke utleieres motivasjon for å leie ut og redusere tilbudet. *Flertallet* mener at leieres økonomiske botrygghet prinsipielt sett primært bør ivaretas av andre virkemidler som bostøtte, sosialhjelp og andre offentlige overføringer og viser til omtalen av disse virkemidlene i punkt 32.5. Dette *flertallet* tilrår å beholde dagens justeringsintervaller på tre år i løpende leieforhold, også gitt forslaget om å øke den generelle minstetiden for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år.

Flertallet tilrår et nytt system for tilpasning utover konsumprisindeksen hvor den nye leien bedre reflekterer gjeldende markedsforhold enn dagens gjengs leie-ordning. Det er noen svakheter ved dagens gjengs leie-ordning. Samtidig mener *flertallet* at periodevis justering til markedsleie etter dagens § 4-1, med eneste skranke at leien ikke må være urimelig sammenliknet med markedsleien, åpner for mindre forutsigbare prisøkninger enn gjengs leie og justering etter konsumprisindeksen. *Flertallet* mener videre både leiere og utleiere bør ha mulighet til å få vurdert leieprisen av et uavhengig organ som Husleietvistutvalget eller en takstnemnd hvis de ikke blir enige om størrelsen på den nye leien, etter reglene som gjelder i dagens § 4-3 tredje ledd og § 12-2. Dette går tapt om utleiere får adgang til å fastsette fri markedsleie med jevne intervaller i løpende leieforhold uten andre begrensninger enn det som følger av § 4-1. Fri prissetting uten prøvingsmulighetene som følger av § 4-3 tredje ledd og § 12-2 vil øke risikoen for at leiere blir priset ut av leieforhold, samt gjøre en eventuell innføring av forlengelsesrett i visse husleieavtaler vesentlig mindre verdt for leiere.

Derfor råder *flertallet* departementet til å utarbeide en forenklet bestemmelse som ligger nærmere dagens forståelse av markedsleie, definert som prisen som «vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår» (dagens § 4-1). Hvis partene ikke blir enige om størrelsen på den nye leien, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt av en takstnemnd eller av Husleietvistutvalget. En slik innretning vil gi større grad av etterprøvbarehet og være enklere å observere fordi den kun vil forholde seg til leiepriser «her og nå».

Flertallet mener at en slik ny bestemmelse om periodevis justering av leien i eksisterende leieforhold vil fremme et velfungerende og forutsigbart leiemarked. Vurderingene i punkt 19.10.1 tyder på at leiere med gjennomsnittlig lang botid kan ende opp med å betale mer i løpet av en leieperiode dersom muligheten for tilpasning til markedsleie for-

svinner. *Flertallet* mener også at økt mulighet for å oppjustere husleien til leieprisen «her og nå» kan fremme utleieres insentiv til å leie ut og bidra til et større tilbud på leiemarkedet. Det kan også styrke attraktiviteten og legitimiteten til tidsbestemte husleieavtaler, lengre tidsbestemte avtaler og en eventuell forlengelsesrett blant utleiere. På denne måten kan et nytt markedsanker bidra til økt juridisk botrygghet for leiere.

Endelig oppfordrer *flertallet* departementet til å utrede konsekvensene for langtidsleiere med lave inntekter i vurderingen av et nytt markedsanker. Bostøtteordningen er i dag ikke tilpasset boligbehovet til spesielt større barnefamilier på leiemarkedet, og mange kommuner gir uttrykk for at de har for få kommunale utleieboliger til langvarig vanskeligstilte.²⁴² *Flertallet* oppfordrer derfor departementet til å vurdere om innføring av en slik ny bestemmelse bør kombineres med en justering av bostøtteordningen, og tiltak som kan øke boligbyggingen, eller fremme bygging av flere kommunale utleieboliger og tilvisningsboliger.

Utvalgsmedlemmene Bergby, Björkfors, Brøndbo og Sørvoll legger særlig vekt på at muligheten for tilpasning av leien til markedspris underveis i leieforhold vil gjøre det mer attraktivt for privatpersoner og næringsdrivende å tilby utleieboliger i et marked med sterkere rettigheter for leiere. Dette er av stor betydning i en situasjon hvor det er behov for både økt botrygghet for leiere og et større tilbud av utleieboliger. *Disse medlemmene* tilrår derfor at lengre minstetid for tidsbestemte avtaler og forlengelsesrett, innføres samtidig med et nytt system for leieprisfastsettelse som tillater hyppigere justering til markedsleie, slik dette systemet er definert ovenfor i flertallsforslaget.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at partene underveis i et leieforhold ikke skal ha anledning til ytterligere justeringer i husleien, utover den årlige konsumprisindeksjusteringen.

Mindretallet legger størst vekt på mandatets innledende føringer om å styrke leiers rettigheter og sikre grunnleggende botrygghet. Det framgår av tidligere nevnte undersøkelser at de aller fleste leieforhold kun justeres etter konsumprisindeks. Dette viser at det er mulig å opprettholde et tilbud av utleieleiligheter innen en ramme hvor kun konsumprisindeksjustering er tillatt. Det er sannsynlig at slik justering i størst grad samsvarer med begge parters rettsfølelse. Svært markedsorienterte utleiere vil naturlig ønske seg ytterligere muligheter for å øke inntjening, men det er etter *mindretallets* oppfatning lite sannsynlig at å innfri

et slikt ønske i vesentlig grad vil bidra til å opprettholde eller øke utbud av leieboliger. I tillegg til inntjening gjennom betalt leie, vil utleiere også nyte godt av den «passive» inntekten som ligger i økt eiendomsverdi for boliger beliggende i områder med boligprisvekst. Samfunnsøkonomisk analyse har som eksempel stipulert en boligprisvekst på 33 prosent de neste tre årene i Oslo.⁶¹

Leiere vil normalt tåle en leieprisøkning i takt med leiers inntektsøkning. Leieprisøkning som overstiger inntektsveksten, kan tåles dersom leier har et slingringsmonn i økonomien, men vil på et tidspunkt uunngåelig føre til at leier må flytte fra boligen. Det er vanlig at inntektsøkning som lønn eller trygdeytelser øker noe mer enn konsumprisindeksen, men det finnes unntak. Konsumprisindeksen vil uansett ligge tettere på leiers inntekt enn markedsmekanismene. Både ren markedsleie og gjengs leie beregnes ut fra hva markedet er eller har vært villig til å betale for å leie, enten det er nåtids markedsbasert eller basert på tidligere inngåtte avtaler til markedspris (gjengs leie). Konsumprisindeks vil dermed være det parameteret av de tre nevnte som best korresponderer med leiers sannsynlige inntektsøkning.

Rundt halvparten av dagens leiere kategoriseres som langtidsleiere. For *utvalgets mindretall* blir hensynet til å skape en sikkerhetsmekanisme mot «tvangsflytting» for denne gruppen avgjørende for ønsket metode av leieprisvern. For leiere med et langtidsperspektiv vil det oppleves belastende å flytte mot sin vilje.

Det tilligger videre utvalget å vurdere hvordan forslag til lovendringer vil slå ut for barn. Det må anses som belastende for enhver leier å måtte flytte mot sin vilje. Mange voksne vil likevel kunne tåle en slik belastning, siden funksjonsfriske voksne som regel vil være tilstrekkelig mobile til å kunne opprettholde arbeid og nettverk. For barn av leiere vil belastningen måtte antas å være langt mer alvorlig. Barn har i større grad enn voksne sin hverdag i umiddelbar nærhet av boligen sin. Barnehager, skoler, venner og fritidsaktiviteter ligger som hovedregel i kort avstand til boligen. For barn og unge vil barnehagepersonell, lærere, trenere og andre fungere som omsorgspersoner, i tillegg til barnas foreldre. Som nevnt varierer leieprisene mellom områder, og det er ikke usannsynlig at leiere som må flytte fordi de ikke har råd til å betale leien, må bytte barnehage- og skolekrets.

Når *mindretallet* også mener begrensning til konsumprisjustering gjør at loven bedre enn i dag ivaretar interessene til de ulike aktørene i leiemar-

⁶¹ Benedictow m.fl. (2024), s. 23

kedet på en god og samfunnstjenlig måte, er dette fordi vi legger til grunn at utleiery flest er tjent med flere langvarige og stabile leieforhold. Langvarige leieforhold reduserer overgangskostnader som eksempel tapt leieinntekt mellom leieforhold, og partene vil i en langvarig god relasjon sammen kunne finne gode løsninger for nødvendig vedlikehold og oppgraderinger av boligen. Konsumprisindeks er en lett tilgjengelig størrelse for begge parter i avtaleforholdet, noe som gir mindre rom for konflikt knyttet til prisjustering. Dette vil igjen

redusere behovet for å løse konflikt gjennom rettsapparatet. Langvarige leieforhold skaper større stabilitet i nærmiljøet og økt tilhørighet blant leierne. Avslutningsvis har mindretallet lagt til grunn at justering i tråd med konsumprisindeks i stor grad vil dekke utleieres økte kostnader knyttet til inflasjon, og ser ingen grunn til at markedsorienterte utleieres ønske om ytterligere inntjening skal veie tyngre enn leieres trygghet mot å måtte flytte mot eget ønske.

Foreløpig utgave

Kapittel 20

Foreldelse av irregulært depositum

20.1 Innledning

Leieren har etter husleieloven rett til å kreve tilbakebetalt depositum som er betalt inn på en måte som er i strid med loven, et såkalt irregulært depositum. Ifølge mandatet oppleves det som uklart hvorvidt leieren kan miste retten til å kreve tilbake irregulært betalt depositum etter tre år som følge av reglene om foreldelse. Utvalget skal derfor vurdere lovendringer som sikrer at krav om tilbakebetaling av irregulært depositum ikke foreldes.

20.2 Gjeldende rett

20.2.1 Forbud mot andre pengeytelser fra leieren og leierens rett til å kreve tilbakebetaling

Husleieloven § 3-7 første ledd regulerer uttømmende hvilke pengebeløp det kan avtales at leieren skal betale til utleieren i et boligleieforhold. Bestemmelsen oppstiller et forbud mot å kreve andre eller større pengebeløp enn det som er angitt i §§ 3-1 og 3-4 til 3-6. Paragrafene omfatter husleie, utgifter til forbruk av elektrisitet og brensel, utgifter til vann og avløp når disse utgiftene skal betales etter målt forbruk, og depositum og garanti for oppfyllelse av leieavtalen.

Husleieloven § 3-5 regulerer depositum. Det kan avtales at leieren, som sikkerhet for gyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie. Depositumsbeløpet skal settes på særskilt konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i en 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.

Det følger av § 3-7 annet ledd at hvis leieren har betalt et beløp i strid med første ledd, kan leieren kreve beløpet tilbakebetalt eller erstattet av utleieren. Depositum innbetalt i strid med reglene

i § 3-5 kan dermed kreves tilbakebetalt. Tilbakebetalingskravet kan også gjelde krav som følge av at det er betalt andre eller større beløp enn det som er tillatt etter §§ 3-1, 3-4 og 3-6.

Tilbakebetalingskravet forrentes etter forsinkelsesrenteloven § 3 fra den dag beløpet ble betalt, med mindre betaleren må anses i vesentlig grad å være medansvarlig for overtredelsen, jf. § 3-7 tredje ledd. Henvisningen til forsinkelsesrenteloven innebærer at leieren har krav på forsinkelsesrenter på beløpet som er betalt i strid med § 3-7 første ledd.

20.2.2 Foreldelse av leierens tilbakebetalingskrav

Husleieloven har ingen særregler om foreldelse av pengekrav som springer ut av en leieavtale, herunder foreldelse av irregulært betalt depositum. Dette reguleres derfor av foreldelsesloven. Som utgangspunkt vil et slikt tilbakebetalingskrav anses som et pengekrav som foreldes etter foreldelseslovens alminnelige regler. Unntak kan tenkes der utleieren har holdt depositumet adskilt fra sine andre midler, for eksempel på en særskilt konto. Tilbakebetalingskravet kan da bli ansett som et vindikasjonskrav som ikke foreldes.¹ Etter foreldelsesloven § 2 er den alminnelige foreldelsesfristen tre år. Fristen starter å løpe den dagen «*fordringshaveren tidligst hadde rett til å kreve oppfyllelse*», jf. foreldelsesloven § 3 nr. 1. Sammenholdt med husleieloven § 3-7 annet ledd, vil foreldelsesfristen starte å løpe den dagen depositumsbeløpet ble innbetalt. I utgangspunktet innebærer dette at tilbakebetalingskravet vil bortfalle ved foreldelse tre år etter leieren betalte depositumet, og forsinkelsesrentekravet vil i utgangspunktet foreldes suksessivt etter at det er gått tre år fra innbetalingen av depositumet.

Foreldelsesfristen avbrytes gjennom rettslige skritt etter foreldelsesloven §§ 15 til 19, for eksem-

¹ HR-2012-672-A. Se også Hauge (2009), s. 291 og Ørjasæter (2015), s. 136-137

pel ved forliksklage. Alternativt kan fristen avbrytes ved at skyldneren erkjenner pengekravet, jf. foreldelsesloven § 14. Det vil si at hvis utleieren erkjenner overfor leieren at leieren har et tilbakebetalingskrav, vil foreldelsesfristen avbrytes. Da begynner en ny frist å løpe, jf. § 20. En erkjennelse virker bare fristavbrytende hvis den kommer før foreldelsesfristens utløp.

I en avgjørelse fra Borgarting lagmannsrett, LB-2022-65204, slo lagmannsretten fast at utleieren erkjenner tilbakebetalingskrav etter husleieloven § 3-7 så lenge depositumet fortsatt står på kontoen og ikke er tilbakebetalt til leieren. Resonnementet til lagmannsretten var at foreldelse av et tilbakebetalingskrav etter husleieloven § 3-7 avbrytes fordi utleieren overfor leieren, ved sin handlemåte, løpende må anses å ha erkjent tilbakebetalingsforpliktelsen ved at leieobjektet fortsatt er stilt til leierens disposisjon. Etter rettens vurdering medfører dette at det løper en ny foreldelsesfrist, jf. foreldelsesloven § 20, og at tilbakebetalingskravet følgelig foreldes tidligst tre år fra tidspunktet for leierens utflytting. En slik forståelse av foreldelsesreglene har Husleietvistutvalget også lagt til grunn i en rekke saker, både før og etter lagmannsrettens avgjørelse.²

Lagmannsrettens avgjørelse synes imidlertid å legge til grunn en videre tolkning av de alminnelige kravene til erkjennelse av fordringer etter foreldelsesloven § 14 enn det som følger av høyesterettspraksis. I HR-2023-93-A, uttalte Høyesterett på generelt grunnlag følgende om foreldelsesloven § 14:

«Hvorvidt det foreligger en fristavbrytende erkjennelse, vil etter dette bero på en nærmere tolkning av skyldnerens utsagn og handlemåte. Avgjørende er om skyldneren «positivt og noenlunde klart» må anses å ha erkjent forpliktelsen. Det er ikke tilstrekkelig at skyldnerens handlemåte gir fordringshaveren rimelig grunn til å unnlate å ta fristavbrytende skritt. Det kreves at skyldnerens opptreden objektivt sett oppfattes som en erkjennelse.»

Denne uttalelsen taler for at passivitet fra skyldneren ikke er tilstrekkelig for å erkjenne kravet.

20.2.3 Foreldelse av forsinkelsesrentekravet

Forsinkelsesrenter er et misligholdskrav, og foreldelsesfristen regnes følgelig fra den dagen da mis-

ligholdet inntreffer, jf. foreldelsesloven § 3 nr. 2. Forsinkelsesrentekravet oppstår og foreldes løpende.³ Forsinkelsesrenter som har påløpt tidligere enn tre år før foreldelsesfristen avbrytes, vil dermed som hovedregel være foreldet. I ovennevnte avgjørelse fra lagmannsretten ble det ikke tatt stilling til om det konkrete forsinkelsesrentekravet var foreldet. Husleietvistutvalget har i flere saker kommet til at foreldelsesfristen for forsinkelsesrentekravet ikke avbrytes gjennom erkjennelse ved at boligen stilles til leierens disposisjon.⁴ I HTU-2023-3534 uttalte utvalget følgende:

«Dersom foreldelse for rentedelen skal være avbrutt gjennom erkjennelse, jf. foreldelsesloven § 14, så må det foreligge ytterligere momenter enn de som det er redegjort for under spørsmålet om foreldelse av depositumsbeløpet. Rentekravet følger ikke av avtalen, men av en egen lovbestemmelse. Utvalget antar at det at leiligheten stilles til leietakers disposisjon, ikke er tilstrekkelig til å fastslå at utleier da også har erkjent rentekravets eksistens, da dette ikke er avtalt mellom partene, men bygger på en egen lovbestemmelse. Utvalget er av den oppfatning at vilkåret ikke er oppfylt, og at foreldelsesfristen dermed ikke ble avbrutt før inngivelse av klage til Husleietvistutvalget, jf. foreldelsesloven § 16, 1. ledd.»

Til tross for dette synes det som at Husleietvistutvalget i HTU-2023-95 tilkjente forsinkelsesrenter for totalt fire år. Det ble imidlertid ikke gjort noen vurdering av om deler av forsinkelsesrentekravet var foreldet.

20.3 Reglene i Sverige og Danmark

20.3.1 Sverige

Selv om det også i Sverige er vanlig at partene i et leieforhold avtaler sikkerhetsstillelse i form av depositum, finnes det ingen uttrykkelige lovbestemmelser om depositum i husleieforhold.⁵ Derfor pleier man å vise til reglene i hyreslagen § 28 a om pant som utgangspunkt for reguleringen av dette.⁶ Etter hyreslagen § 28 a kan det stilles pant eller kausjon til sikkerhet for leierens oppfyllelse av leieavtalen. Bestemmelsen gjør ingen inn-

³ Kjørven mfl. (2011), s. 119

⁴ Se blant annet HTU-2023-3534, HTU-2022-2488 og HTU-2012-20242

⁵ Ds 2023:32, s. 18

⁶ Ds 2023:32, s. 18

² Se blant annet HTU-2023-3534, HTU-2022-2488, HTU-2017-373 og HTU-2013-20067

skrenkninger i utleierens rett til å stille krav om sikkerhet i form av depositum, pant, forskuddsleie eller liknende.⁷ Et for stort depositumsbeløp kan likevel i visse tilfeller anses som betaling for leierett og dermed rammes av forbudet i § 65,⁸ som fastsetter at det er forbudt å kreve, ta imot eller avtale særskilt ytelse for leieretten. Et slikt avtalevilkår er ugyldig og ytelsen må tilbakebetales, jf. tredje ledd. Utvalget har ikke sett på nærmere regler for foreldelse eller forsinkelsesrenter i svensk lovgivning.

20.3.2 Danmark

Reglene i den danske lejeloven likner i noe større grad på de norske. Det følger av lejeloven § 59 første ledd at utleieren kan kreve depositum på inntil tre månedsleier til sikkerhet for leierens forpliktelser. Depositumet er imidlertid en pliktig ytelse i leieforholdet, jf. femte ledd, i motsetning til i Norge der depositum kan avtales. Det vil si at utleieren kan heve leieavtalen hvis leieren ikke stiller nødvendig sikkerhet. En annen forskjell fra den norske depositumsordningen er at depositumsbeløpet inngår i utleierens formuessfære, og at hen fritt kan disponere over det.⁹ Leieren kan ikke kreve renter av depositumet, med mindre dette er særskilt avtalt.¹⁰

Det følger av lejeloven § 40 første ledd første punktum at dersom utleieren har avkrevd større depositum enn det som er tillatt, kan leieren kreve beløpet tilbakebetalt. Leieren må fremme kravet innen et år fra hen flyttet ut, jf. annet punktum. I tillegg gjelder foreldelseslovens regler, herunder den alminnelige foreldelsesfristen på tre år.¹¹ Tilbakebetalingskravet forrentes fra betalingstidspunktet i tråd med reglene i den danske forsinkelsesrenteloven, jf. lejeloven § 40 tredje ledd. Utvalget har ikke sett på nærmere regler for foreldelse eller forsinkelsesrenter i dansk lovgivning.

20.4 Dagens situasjon

Det er vanlig å avtale betaling av depositum i boligleieforhold. Hvor mange av depositumene som er regulære og irregulære, er det imidlertid vanskelig å anslå. Det er likevel indikasjoner på at omfanget av irregulære depositum ikke er ubety-

delig. Husleietvistutvalget har de siste årene behandlet noen hundre saker årlig som gjelder krav om tilbakebetaling av irregulære depositum.¹² I 2023 økte denne kravstypen markant da Husleietvistutvalget behandlet 541 saker, noe som er mer enn det dobbelte fra året før. Gjennom sin veiledningstjeneste erfarer Husleietvistutvalget også at behovet for informasjon om irregulært og regulært depositum er stort.¹³ I en undersøkelse blant Leieboerforeningens medlemmer i 2024 svarte 14 prosent av respondentene som bor i bokollektiv eller bofellesskap og som har betalt depositum, at de hadde betalt til en konto i utleierens navn. En analyse gjort av DNB Bank i 2019 gir også grunn til å tro at det er et visst omfang av irregulære depositumskontoer.¹⁴

20.5 Utvalgets vurdering av dagens regler og situasjon

Bestemmelsen i husleieloven § 3-7 om forbud mot andre ytelser ved leie av bolig er ment å beskytte leieren. Leieren bør derfor enkelt kunne avklare sine rettigheter ved brudd på bestemmelsen. Gjennomgangen av gjeldende rett viser at rettstilstanden i lys av relevant rettspraksis er uklar. Lagmannsrettens avgjørelse i LB-2022-65204 er kritisert for å etablere en videre forståelse av erkjennelsesreglene i foreldelsesloven § 14 enn det Høyesterett synes å legge til grunn i HR-2023-93-A.¹⁵ Rettstilstanden er derfor uklar. I tillegg er det grunn til å vurdere om det er hensiktsmessig å praktisere foreldelse av tilbakebetalingskravet og forsinkelsesrentekravet ulikt. Endelig viser beskrivelsen av dagens situasjon at det finnes irregulære depositum i mange leieforhold. Spørsmålet om foreldelse av irregulære depositum er dermed høyst aktuelt. På denne bakgrunn mener utvalget at det er nødvendig å regulere dette nærmere.

Som nevnt over, omfatter hjemmelen til å kreve tilbakebetaling og renter etter husleieloven § 3-7 annet og tredje ledd *alle* pengekrav som er betalt til utleier i strid med § 3-7 første ledd. Det vil si at tilbakebetalingskravet for eksempel kan omfatte ulovlig betaling av elektrisitet eller ulovlige tilleggsvederlag som kommunale avgifter

⁷ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 275

⁸ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 277

⁹ Edlund og Grubbe (2022), s. 176

¹⁰ Edlund og Grubbe (2022), s. 177

¹¹ Folketingstidende (2021–2022), tillæg A, L 47, s. 177

¹² Husleietvistutvalget (2024), s. 15, (2023), s. 21 og (2022), s. 15

¹³ Husleietvistutvalget (2024), s. 23

¹⁴ DNB Bank (2019)

¹⁵ Se Wyller (2023), note 218 og Karijord og Meleng (2023), § 3-7 note 4

eller eiendomsskatt, i tillegg til irregulært betalt depositum. For sammenhengens skyld kunne det vært aktuelt å vurdere foreldelsesreglene for alle slike irregulære innbetalinger samlet. Gitt ramme for arbeidet har utvalget likevel valgt å avgrense sin vurdering til det mandatet uttrykkelig etterspør. Utvalgets vurderinger og tilrådnin-ger vil derfor i det følgende kun være knyttet til foreldelse av irregulært depositum, og ikke behandle spørsmålet om foreldelse av øvrige ulovlige innbetalinger. Utvalget oppfordrer likevel departementet til å vurdere om det er hensiktsmessig at alle irregulære betalinger reguleres likt og de nærmere implikasjonene av dette.

Utvalget bemerker at et irregulært depositum kan anses som et vindikasjonskrav. Vindikasjon kan omtales som restitusjon basert på eiendomsrett.¹⁶ Hvis restitusjonskravet oppfyller vilkårene for vindikasjon av penger, vil det ikke være gjenstand for foreldelse etter foreldelsesloven, ettersom tilbakeføringsretten ikke er en «fordring» i foreldelseslovens forstand.¹⁷ Det er vanlig å stille opp to vilkår for å kunne vindisere penger.¹⁸ For det første må debitor, utleieren i dette tilfellet, ha hatt plikt til å holde pengene adskilt fra egne midler, herunder ikke være berettiget til å bruke pengene i egen virksomhet eller omsetning. For det andre må debitor faktisk ha holdt midlene adskilt.

Det er grunn til å tro at de fleste irregulære depositum oppbevares på en av utleierens alminnelige konti og ikke er adskilt på en egen konto. Utleier har dermed adgang til å disponere over dem. I slike tilfeller vil ikke vilkårene for vindikasjon være oppfylt, og tilbakebetalingskravet vil være gjenstand for foreldelse. Utvalget ser ikke grunn til å gå nærmere inn på disse problemstillingene i den videre drøftelsen.

Utvalget bemerker videre at lovens system i § 3-5 legger opp til at depositumsbeløpet skal settes på en særskilt konto i leierens navn med vanlige rentevilkår. Utvalget legger til grunn at midlene forrentes hvis de er satt inn på en rentebærende konto. Dersom depositumet ikke er innbetalt på særskilt konto slik som fastsatt, er dette i strid med § 3-7, og leieren kan kreve beløpet tilbakebetalt etter § 3-7 annet ledd. Beløpet omfatter det som er «betalt», det vil si det irregulære depositumet. Eventuelle opptjente renter på den irregulære depositumskontoen kan ikke kreves dekket, men leieren kan da kreve forsinkelsesrenter

etter § 3-7 tredje ledd. Slik praksis synes også å være lagt til grunn av Husleietvistutvalget.¹⁹

20.6 Utvalgets tilråkning

20.6.1 Foreldelse av leierens tilbakebetalingskrav

Utvalget skal ifølge mandatet vurdere lovendringer som sikrer at irregulært betalte depositum ikke foreldes. Utvalget bemerker at mandatet kan forstås som at utvalget skal vurdere endringer som sikrer at irregulært depositum *aldri* foreldes. Utvalget mener at mandatet ikke skal tolkes bokstavelig på dette punktet. Gode grunner taler imot en slik tolkning. Det framstår som en uheldig løsning å etablere regler som medfører at irregulært depositum aldri foreldes, og det vil være et betydelig avvik fra resten av formueretten. Hensynene bak foreldelsesreglene er å sikre avvikling av utestående krav innen rimelig tid. Reglene er også ment å virke prosessdempende ettersom eldre krav som regel kan være krevende å bevise. Innrettelseshensyn taler også for at irregulært depositum bør foreldes etter en viss tid. *Utvalget* tilrår derfor ikke å innføre særregler som medfører at irregulært depositum aldri foreldes.

Utfordringen med dagens regler er at foreldelsesfristen for kravet om tilbakebetaling av depositumet kan ha løpt ut når leieren flytter ut av boligen. *Utvalget* mener det er hensiktsmessig å beskytte leierens tilbakebetalingskrav ved å særregulere foreldelsesfristens utgangspunkt i husleieloven, slik at foreldelsesfristen begynner å løpe når leieforholdet opphører. En slik regel samsvarer med ovennevnte praksis fra lagmannsretten og Husleietvistutvalget, og har gode grunner for seg. Før leieforholdet er avsluttet, vil det som regel ikke være aktuelt for leieren å kreve tilbakebetalt det irregulære depositumet. Hvis tilbakebetalingskravet skulle foreldes før utflytting, ville leieren tape penger som alltid har tilhørt hen. Til sammenligning vil foreldelsesfristen ved et regulært depositum ikke starte å løpe før ved leierens utflytting. Det ville være uheldig med en rettstilstand der utleieren i prinsippet er tjent med å etablere et irregulært depositum hvis leieforholdet er ment å vare i mer enn tre år. En uttrykkelig regel om når foreldelsesfristen begynner å løpe, bidrar også til at leieren kan avklare sine rettigheter enklere enn i dag. Ulempen med en slik regulering er at det etableres spesialregler som i teo-

¹⁶ HR-2012-672-A

¹⁷ Se også HR-2012-672-A og Kjørven mfl. (2011), s. 77

¹⁸ Høgetveit Berg (2021), s. 197, 201–202

¹⁹ Se blant annet HTU-2023-5739, HTU-2023-4078, HTU-2023-3534. Se også LB-2022-65204

rien forlenger foreldelsesfristen og dermed gir kreditoren, i dette tilfellet leieren, sterkere beskyttelse. Det gir samtidig debitoren, det vil si utleieren, dårligere beskyttelse, noe som kan være en ulempe for denne. *Utvalget* mener likevel at fordelene med en særregulering veier tyngre enn ulempene. *Utvalget* tilrår derfor en regel i lovutkastets § 6-7 tredje ledd som fastsetter at foreldelsesfristen begynner å løpe den dagen leieforholdet opphører.

20.6.2 Foreldelse av forsinkelsesrentekravet

Utvalget har også vurdert hvordan det er hensiktsmessig å regulere foreldelse av forsinkelsesrenter av irregulært depositum. Som nevnt over, er dagens rettstilstand at forsinkelsesrenter foreldes løpende tre år etter tidspunktet de oppstår på. Utvalget har vurdert to mulige grep: enten opprettholde dagens rettstilstand eller forlenge foreldelsesfristen ved å utsette starttidspunktet til leierens utflytting, på samme måte som tilbakebetalingskravet.

Hvis dagens foreldelsesregler opprettholdes, vil det medføre at deler av rentekravet kan være foreldet ved leierens utflytting hvis leieforholdet har vart i mer enn tre år. Det vil si delene av rentekravet som har oppstått mer enn tre år før leierens utflytting. Hvis starttidspunktet for foreldelsesfristen utsettes, kan leieren kreve forsinkelsesrenter for hele leieperioden.

Preventive hensyn taler for å utsette starttidspunktet for foreldelsesfristen. Det kan være disiplinerende for utleieren. De øvrige argumentene for å forlenge foreldelsesfristen ved å utsette starttidspunktet vil i stor grad være like som for tilbakebetalingskravet, se 20.6.1. Det gir også god lovteknisk oppbygging å regulere foreldelse av forsinkelsesrentekravet likt som tilbakebetalingskravet.

På den andre siden er det noen forhold som taler imot å utsette starttidspunktet for foreldelse av forsinkelsesrentekravet. For det første kan det argumenteres for at forsinkelsesrentekravet er av en annen art enn tilbakebetalingskravet. Forsinkelsesrentene er ikke leierens penger, på samme måte som depositumet. Kravet følger av en egen lovbestemmelse og er ment å være en sanksjon mot utleieren. Dette tilsier at forsinkelsesrentekravet er mindre beskyttelsesverdig enn tilbakebetalingskravet.

For det andre kan forsinkelsesrenter i langvarige leieforhold utgjøre et betydelig beløp hvis foreldelsesfristen ikke starter å løpe før ved leierens

utflytting, men selve rentekravet beregnes fra innbetaling av depositumet. Gjeldende sats for forsinkelsesrente er 12,5 prosent per år.²⁰ I de leieforholdene som vil omfattes av forslagene om økt minstetid og forlengelsesrett, vil forsinkelsesrentekravet kunne bli enda større. På den andre siden er dette også et argument som taler for å utsette starttidspunktet for foreldelse av forsinkelsesrentekravet. Det kan oppleves urimelig hvis utleieren bare må betale forsinkelsesrente for de siste tre årene i et leieforhold som har vart vesentlig lengre.

Til sammenligning vil tilbakebetalingskravet i mindre grad endres, hvis ikke det er avtalt at depositumet skal endres i takt med leien. Alminnelig rentesats på depositumskonto er vesentlig lavere enn forsinkelsesrentesatsen.

Utvalget tilrår å opprettholde dagens regel som innebærer at forsinkelsesrentene foreldes etter foreldelseslovens alminnelige regler. Dette bør imidlertid presiseres i loven, slik at rettstilstanden tydeliggjøres. *Utvalget* legger vekt på at forsinkelseskravets art er ulikt tilbakebetalingskravet. Kravet er ikke direkte midler som tilhører leieren på samme måte som depositumet. Forsinkelsesrenter er ment å virke sanksjonerende og disiplinerte overfor utleieren. Det er ikke begrunnet i et behov for å beskytte leieren. *Utvalget* legger også vekt på at det vil kunne medføre at utleiere må betale uforholdsmessig store beløp i forsinkelsesrenter dersom starttidspunktet for foreldelsesfristen utsettes til leierens utflytting. Det vil være en urimelig konsekvens av en slik lovendring. Det er ikke behov for å utvide sanksjonsregelens omfang på denne måten.

20.7 Mulige effekter av tilrådingene

En særregel i husleieloven som regulerer når foreldelsesfristen for tilbakebetalingskravet begynner å løpe er en tydeliggjøring av disse reglene. Det er derfor ikke grunn til å tro at det vil ha betydelig markedsmessig effekt. Det samme gjelder en presisering i loven som viderefører dagens rettstilstand for foreldelse av forsinkelsesrenter. De foreslåtte grepene kan tenkes å være prosessdempende for de tvister eller uenigheter som konkret handler om foreldelse. Det er imidlertid ikke grunn til å tro at omfanget av irregulære depositum som sådan vil reduseres i særlig grad som følge av disse lovendringene.

²⁰ Finansdepartementet (2024b)

Kapittel 21

Tidsbestemte og tidsubestemte avtaler

21.1 Innledning

Husleieloven åpner for at leieavtaler kan inngås på bestemt og ubestemt tid, jf. § 9-1. De tidsubestemte leieavtalene løper til en av partene sier opp. I tidsbestemte avtaler er leieforholdets slutt-dato forhåndsavtalt, og avtalen opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leieperioden.

I 1939-loven var det ingen minstetid for tidsbestemte leieavtaler. Det forrige husleielovutvalget vurderte om slike leieavtaler burde forbys fordi de innebar en uthuling av leierens oppsigelsesvern, ved at det ble inngått flere korte leieavtaler etter hverandre. Utvalget innstilte imidlertid på å fortsatt tillate tidsbestemte avtaler, blant annet fordi utleieren mange ganger ville ha behov for å selv disponere husrommet på et bestemt framtidig tidspunkt, og tidsbestemte avtaler ville gi utleieren sikkerhet for at husrommet ville være ledig på denne tiden.¹ Det ble imidlertid innført bestemmelser om minstetid, som omtales i kapittel 15.

Slik dagens husleielov ble vedtatt, var tanken at tidsbestemte leieavtaler ble inngått med gjensidig bindingstid, og at slike avtaler bare kunne sies opp hvis det var avtalt. Da husleieloven ble revidert i 2009, ble utgangspunktet snudd, slik at tidsbestemte leieavtaler i utgangspunktet kan sies opp med mindre utleieren har skriftlig opplyst om noe annet.² Den dag i dag omtaler fremdeles noen de to kontraktstypene som «tidsbestemte avtaler» og «oppsigelige avtaler», selv om begge avtale typer i dag i utgangspunktet kan sies opp.³ Utvalget diskuterer bruken av bindingstid i kapittel 25.

21.2 Gjeldende rett

Leieavtalen som partene inngår, må være tidsbestemt eller tidsubestemt, jf. § 9-1.

Avtalen er tidsubestemt hvis det ikke er fastsatt i leieavtalen når leieforholdet skal opphøre, jf. § 9-1 annet punktum. Er det tvil om hvilket tidspunkt avtalen opphører, anses avtalen som tidsubestemt.⁴ En tidsubestemt leieavtale løper fram til en av partene sier opp avtalen. Oppsigelsesreglene er nærmere omtalt i kapittel 24 og 25. Avtalen kan også avsluttes på annet grunnlag, som oppsummert i kapittel 27.

Leieavtalen er tidsbestemt hvis den angir tidspunktet for avtalens opphør. Opphørstidspunktet må være konkret fastsatt til en dato eller etter et bestemt antall tidsenheter. Det kan for eksempel avtales at leieforholdet avsluttes 1. mars 2030, eller etter et visst antall år, måneder eller dager etter leieforholdets start. Det er ikke tillatt å avtale at leieforholdet skal løpe fram til en mer eller mindre bestemt framtidig begivenhet, for eksempel når leieren fullfører studiene sine eller når det foreligger rivetillatelse for boligen.⁵ Er ikke opphørsdatoen tilstrekkelig spesifisert, vil avtalen være tidsubestemt, jf. § 9-1 annet punktum. En tidsbestemt leieavtale opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietiden, jf. § 9-2 første ledd første punktum. Dersom leieavtalen ikke skal kunne sies opp i den avtalte leietiden, må utleieren opplyse om dette skriftlig, jf. annet punktum. Opplysningen må være gitt senest ved avtaleinngåelsen.⁶ En tidsbestemt leieavtale kan sies opp i avtaleperioden i samsvar med §§ 9-4 til 9-8 hvis det er avtalt, eller hvis utleieren har forsømt sin opplysningsplikt etter første ledd annet punktum, jf. § 9-2 annet ledd.

Når leieavtalen løper ut, må leieren flytte ut og levere tilbake boligen til utleieren i henhold til reglene om tilbakelevering i § 10-2. Hvis leieren ikke flytter ut på det avtalte opphørstidspunktet, må utleieren sende leieren en skriftlig flytteoppfordring. Hvis leieforholdet fortsetter i mer enn tre måneder uten at dette er gjort, vil den tidsbe-

¹ NOU 1993: 4, s. 77

² Sml. husleieloven § 9-2 slik den lød før og etter 1. september 2009

³ Se f.eks. Wyller (2023), s. 250

⁴ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 197

⁵ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 197

⁶ Ot.prp. nr. 74 (2007–2008), s. 50

stemte leieavtalen gå over til å bli tidsubestemt, jf. § 9-2 tredje ledd. Den nærmere adgangen til å inngå en tidsbestemt leieavtale om bolig, herunder reglene om minstetid for tidsbestemte leieavtaler, reguleres i § 9-3. Dette er nærmere omtalt i kapittel 22.

21.3 Sammenhengen mellom reglene om kontraktslengde og andre regler i husleieloven

Hvorvidt en leieavtale er tidsbestemt eller tidsubestemt, kan få flere konsekvenser for rettsforholdet mellom partene.

21.3.1 Leieprisvernet

Leieprisvernet innebærer at husleien ikke kan oppjusteres til markedsleie innenfor en løpende avtaleperiode. I en løpende tidsubestemt leieavtale kan leieprisen derimot bare indeksreguleres eller tilpasses til gjengs leie, jf. §§ 4-2 og 4-3. Når en tidsbestemt leieavtale utløper, kan partene inngå en ny leieavtale for samme bolig, med nye vilkår. Da står de fritt til å avtale husleiens størrelse, så lenge den ikke er urimelig. For nærmere omtale av leieprisreglene, se kapittel 19.

21.3.2 Framleie

En tidsbestemt leieavtale kan sies opp dersom det er avtalt, eller hvis utleieren har unnlatt å opplyse skriftlig om at avtalen ikke kan sies opp i leietiden, jf. § 9-2 annet ledd. Samtidig skal minste leietid som hovedregel være tre år, jf. § 9-3 første ledd første punktum. Dette kan by på utfordringer for leieren hvis hen uventet må flytte før leietiden har utløpt. Med sikte på å redusere leierens tap i slike tilfeller gir § 7-5 første punktum leieren rett til å framleie for resten av leietiden med godkjenning fra utleieren. Dersom utleier nekter å gi godkjenning uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det, eller uten at husrommet klart blir overbeholdt, gir bestemmelsen leieren adgang til å si opp avtalen, jf. § 7-5 annet punktum. Utleieren vil da stå overfor valget om å enten godkjenne den foreslåtte framleieren, eller å akseptere at hovedleieforholdet blir avvirket. I en tidsubestemt leieavtale er det ikke tilsvarende adgang for leieren til å framleie for resten av leietiden. Uavhengig av om avtalen er tidsbestemt eller tidsubestemt, kan imidlertid leieren på nærmere vilkår framleie en del av boligen, jf. § 7-3, eller hele boligen ved midlertidig fravær inntil to år, jf. § 7-4.

21.4 Reglene i de nordiske landene

På samme måte som i Norge har også de øvrige nordiske landene regler om at leieavtaler kan inngås enten for et bestemt tidsrom eller på ubestemt tid. Utgangspunktet i lovgivningen er at leieavtalene som inngås, er tidsubestemte, med mindre noe annet uttrykkelig følger av avtale eller lov.

21.5 Dagens situasjon – bruken av tidsbestemte og tidsubestemte avtaler

De fleste utleiere og leiere inngår en skriftlig kontrakt om vilkårene for leieforholdet. Rundt tolv prosent av leieforholdene bygger ikke på en skriftlig avtale.⁷ Det antas at de muntlige leieavtalene oftest er tidsubestemte. Om lag 30 prosent inngår en tidsbestemt avtale, ifølge ulike undersøkelser blant leiere.⁸ Det er store variasjoner avhengig av hvilken type utleier som er part i avtalen. Figur 21.1 er hentet fra en undersøkelse Forbrukerrådet gjorde i 2021 og indikerer hvordan andelen tidsbestemte leieavtaler fordeler seg når utleiere er henholdsvis privatpersoner, næringsdrivende og kommuner.

21.5.1 Leieavtaler mellom privatpersoner

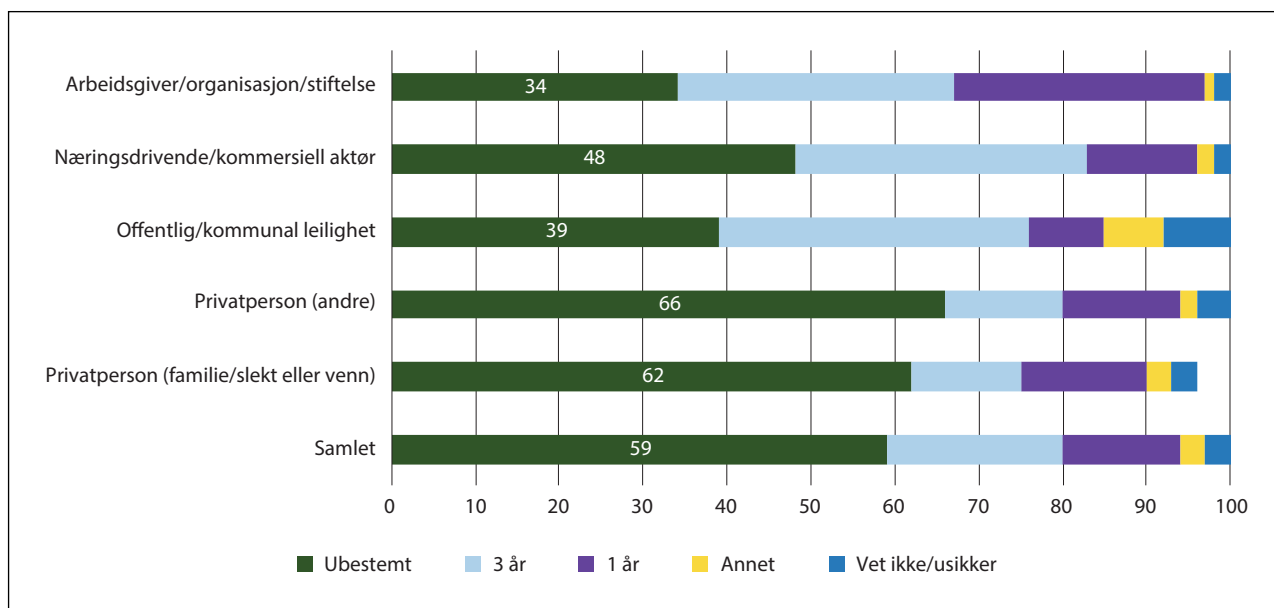
Omtrent syv av ti leier av privatpersoner, enten en sekundærbolig eller en del av huset som utleieren bor i. Av disse har rundt 20 til 30 prosent tidsbestemte leieavtaler.⁹ De fleste leierne som ikke har skriftlig avtale, antas også å leie av privatpersoner, og det antas at de fleste av disse også er tidsubestemte. Det er noe mer vanlig å inngå tidsubestemte avtaler når utleier leier ut en del av egen bolig enn når det er en sekundærbolig, men forskjellen er liten.¹⁰ Profesjonelle mellomledd formidler en del utleieboliger for privatpersoner, særlig ved utleie av sekundærboliger. Utvalget har innhentet tall fra bransjeorganisasjonene Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge, som indikerer at utleiemeglere som regel benyt-

⁷ Statistisk sentralbyrå (2023), levekårsundersøkelsen, tabell 14064

⁸ Statistisk sentralbyrå (2023), levekårsundersøkelsen, tabell 14064; Forbrukerrådet (2021), s. 36; Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 17

⁹ Forbrukerrådet (2021), s. 36; Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 17

¹⁰ Statistisk sentralbyrå. Levekårsundersøkelsen (2023). Egen leveranse til utvalget.



Figur 21.1 Andel leiere med tidsbestemte, og tidsubestemte leieavtaler fordelt etter varighet, blant ulike utleiekategorier – 2021 (prosent)

Kilde: Forbrukerrådet (2021), s. 36. N=1 308

ter tidsbegrensede kontrakter med tre års varighet.¹¹

21.5.2 Næringsdrivende utleiere

Ulike undersøkelser gir et ulikt bilde av næringsdrivende utleieres tilbøyelighet til å benytte tidsbestemte kontrakter. Tall fra Statistisk sentralbyrå og Forbrukerrådet tyder på at om lag halvparten av dem som leier av en næringsdrivende utleier, har en tidsbestemt leieavtale.¹² I en annen undersøkelse, av Frisell og Norberg-Schulz, der næringsdrivende utleiere blir spurt om sin kontraktspraksis, svarte 83 prosent av disse aktørene at de benyttet tidsbestemte leieavtaler.¹³ De fleste av disse avtalene har en varighet tilsvarende den lovlige minstetiden på tre år.¹⁴ Det er likevel eksempler på utleievirksomheter som hovedsakelig inngår tidsubestemte leieavtaler, blant andre Steinar Moe og Heimstaden. Utvalget kjenner imidlertid til at Heimstaden i noen tilfeller fortsatt tilbyr tidsbestemte kontrakter.

21.5.3 Kommunale boliger

Kommunene inngår vanligvis tidsbestemte leieavtaler med varighet på tre år, selv om det gjøres skjønsmessige unntak i en del kommuner.¹⁵ Kommunale boliger regnes som en knapphetsressurs, og kommunene ønsker å kunne prioritere boligene til de innbyggerne med størst behov. Tidsbestemte avtaler gjør det mulig å avslutte et leieforhold når beboerne ikke lenger tilfredsstillert fordelingskriteriene. Det er likevel vanlig at leieavtaler blir fornyet når de løper ut.¹⁶ Når kontraktene ikke fornyes, kan det være fordi leieren ikke lenger oppfyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig, men det hender også at leieren ikke er i stand til å ivareta boligen, bomiljøet, seg selv eller de økonomiske forpliktelsene som følger av å leie bolig. Et ikke ubetydelig antall kommuner oppgir også mangel på kommunale boliger som grunn til at leieavtaler ikke fornyes, leieren må dermed flytte ut for å gjøre plass til leiesøkere som står på venteliste.¹⁷ Den senere tiden har det skjedd en utvikling i retning av lengre kontraktstid i noen kommuner. Trondheim bystyre vedtok i 2022 at barnefamilier som hovedregel skal gis en leieavtale på 10 år eller mer.¹⁸ I Oslo kommune vedtok bystyret i 2023 en forskrift om tildeling av kommu-

¹¹ E-post til utvalget fra Norges Eiendomsmeidlerforbund 28.11.23 og Eiendom Norge 2.11.23

¹² Statistisk sentralbyrå (2023), egen leveranse til utvalget; Forbrukerrådet (2021), s. 36

¹³ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 18

¹⁴ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 28

¹⁵ Osnes og Sørvoll (2023), s. 32 og 34

¹⁶ Osnes og Sørvoll (2023), s. 36

¹⁷ Osnes og Sørvoll (2023), s. 38

¹⁸ Trondheim kommune (2022), s. 3

nal bolig som gir familier med barn opp til 14 år leieavtaler med syv års varighet første gang familien tildeles bolig. Første gang avtalen fornyes, får disse barnefamiliene en leieavtale med fem års varighet. Ved ytterligere fornyelser gis det tre-årsavtaler. Øvrige søkere får leieavtaler med fem års varighet ved førstegangs tildeling og tre års varighet ved fornyelser.¹⁹

21.5.4 Studentboliger

Ved utleie av studentboliger er det vanligst å inngå tidsbestemte leiekontrakter.²⁰ Studenter har gjerne en tidshorison for leieforholdet sitt som følger utdanningsløpet, og har dermed også mindre behov for lengre leieavtaler. Samtidig trenger studentsamskipnadene å frigjøre boliger når studentene er ferdige med utdanningen sin.

21.5.5 Avtalens varighet og faktisk botid

Leiere med tidsubestemte leieavtaler bor generelt lengre i samme leiebolig enn leiere med tidsbestemte avtaler, i gjennomsnitt henholdsvis seks og fire år. Leiere i kommunale boliger har i gjennomsnitt litt under seks års botid, leiere som leier av privatpersoner har fem år og leiere som leier av næringsdrivende ni års gjennomsnittlig botid.²¹ I mange tilfeller bestemmer leierne selv hvor lenge de blir boende, slik at kontraktens varighet ikke nødvendigvis er avgjørende. I en spørreundersøkelse i 2021 oppga 80 prosent av leierne i private leieforhold at de selv sa opp leieavtalen. Det var få som ikke fikk fornyet leieavtalen når de ønsket det.²² En av fem leiere som ikke hadde fornyet leieavtalen, begrunnet dette med at utleier ikke ville fornye avtalen.²³ Samtidig er det grunn til å tro at den store utbredelsen av tidsbestemte avtaler bidrar til noe flytting blant leiere som foretrekker en leiebolig som oppleves som et mer langsiktig alternativ. I en spørreundersøkelse blant Leieboerforeningens medlemmer svarte en av tre som hadde flyttet, at de ikke flyttet av egen vilje.²⁴ I en annen undersøkelse svarte 46 prosent av leiere med innvandrerbakgrunn utenfor Europa at de hadde flyttet på grunn av utleier.²⁵

¹⁹ Forskrift om tildeling av kommunal bolig, Oslo kommune § 15

²⁰ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 17

²¹ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 33

²² Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 5

²³ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 30

²⁴ Leieboerforeningen (2022). N=645

²⁵ Forbrukerrådet (2021), s. 24

21.6 Innspill til utvalget

Utvalget har fått innspill om tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler på sine nettsider. Flere ønsker et mer eller mindre vidtrekkende påbud om tidsbestemte leieavtaler, for eksempel Juridisk rådgivning for kvinner, LO i Oslo, Gatejuristnettverket, Reduser husleia, med flere. Flere privatpersoner ser også fordeler ved økt bruk av tidsubestemte leieavtaler. Det siteres fra innspill til utvalget fra tre privatpersoner:

«Det er fornuftig å kun tillate tidsbestemte leieforhold av visse, forhåndsbestemte grunner. Faste kontrakter bør være standard for å gi leietakere mer sikkerhet.»

«[t]idsubestemte kontrakter [...] er å foretrekke. Det er på tide å innse at vi er mange leieboere, vi blir stadig flere og mange av oss kommer til å leie lenge – kanskje livet ut. Da er det viktig at leieboere også får stabilitet og forutsigbarhet, og kan med sikkerhet stole på at de får bli boende så lenge de skulle ønske (med mindre utleier vil selv bruke boligen eller det skal være arbeid i boligen o.l.)»

«Profesjonelle utleiere trenger ikke å operere med noe annet enn tidsubestemte kontrakter da de selv ikke er tilknyttet boligen/husrommet.»

Flere mener derimot at det ikke er behov for å påby tidsubestemte leieavtaler. Dette gjelder for eksempel Norsk Eiendom, Eiendom Norge, Bybroen Bolig, Bergen Huseierforening med flere. En privatperson skriver at hen praktiserer tidsbestemte leieavtaler for å redusere risikoen for økonomisk tap, ettersom det oppleves vanskelig å si opp leiere som ikke betaler husleie eller misligholder leieavtalen. En annen skriver:

«Som utleier av sokkelleilighet i egen enebolig gjennom mange år håper jeg på både forbedring og en forenkling i husleiereglene. Først og fremst må huseier ikke miste råderett over egen bolig [...]»

21.7 Utvalgets vurdering av tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

21.7.1 Formålet med tidsbestemte avtaler

Grunngivningen for tidsbestemte leieavtaler i dagens lov er at utleieren kan ha behov for å disponere husrommet på et bestemt framtidig tids-

punkt. Tidsbestemte avtaler gir utleieren sikkerhet for at husrommet vil være ledig på denne tiden.²⁶ Samtidig blir leieren gjort oppmerksom på at avtalen har en sluttdato. Leieren får mulighet til å planlegge, eller til å velge en annen leiebolig, hvis markedet tillater det. Utvalget vurderer likevel at fordelene er klart størst for utleieren, som er sikret en avslutning på leieforholdet. Når avtalen går ut, fristilles boligen uten at partene trenger å forholde seg til prosessen og reglene som gjelder ved en oppsigelse.

Denne tilleggsdimensjonen av risikodemping ser ut til å være særlig viktig for dem som leier ut en del av huset de selv bor i. I disse tilfellene er gjerne bruken av tidsbestemte avtaler begrunnet med at utleieren bor tett på leieren og har behov for å sikre seg mot «problematisk» leieforhold.²⁷ For privatpersoner som leier ut en del av egen bolig, er det også av stor betydning hvordan leieren kommer overens med utleieren og om leieren er i stand til å betale husleien. I tillegg til økonomiske kostnader ved å si opp et leieforhold som ikke fungerer, har det personlige kostnader når utleieren bor tett på leieren. For næringsdrivende utleiende tilsier mottatte innspill at det først og fremst er av betydning hvordan leieren innretter seg i nabolaget, av hensyn til naboer som leier bolig av samme utleier. Næringsdrivende utleiende leier dessuten ut et større antall leieboliger. Det betyr at de kan fordele risiko på flere leieforhold.

Basert på muntlige og skriftlige innspill fra leiere og utleiende har utvalget inntrykk av at bruken av gjentakende tidsbestemte kontrakter ofte henger sammen med risikoen som er forbundet med oppsigelse. Tidsbestemte kontrakter har også den funksjonen at leien kan justeres til markedsleie hver gang avtalen skal fornyes. Det kan også tenkes at en del utleiende velger treårige kontrakter av vane, eller fordi standardkontrakter legger opp til dette. Tidsbestemte avtaler sender på den annen side et signal om at leieforholdet er av mer varig karakter. Ved bruk av slike avtaler har leieren dessuten beskyttelse gjennom oppsigelsesvernet og leieprisvernet.

21.7.2 Utvalgets vurdering av dagens regler og praksis

Utvalgets forståelse er at mange utleiende ønsker langsiktige leieforhold, både fordi det er kostnads-

besparende og fordi de ønsker å bidra til et godt og stabilt bomiljø. Likevel registrerer utvalget, på bakgrunn av statistikk og innspill fra både leiere og utleiende, at tidsbestemte avtaler brukes gjentakende i situasjoner der utleieren ikke har noen umiddelbare planer om eller behov for å få tilbake disposisjonsretten til boligen. Tidsbestemte avtaler er for eksempel standard for de fleste næringsdrivende utleiende og blant utleiemeglere, som omtalt i punkt 21.5.1 og 21.5.2.

Gjentakende bruk av tidsbestemte kontrakter gir særlig langtidsleiende dårligere juridisk og selvopplevd botrygghet. Selv om det ser ut som de fleste som ønsker det, får fornyet avtalen, beskriver også leiere en stressende situasjon hver gang kontrakten går ut. En undersøkelse blant kommunale leiere viser at enkelte opplever bruk av tidsbestemte avtaler som stressende, mens andre ikke opplever utrygghet ved kortvarige kontrakter i samme grad.²⁸ I en undersøkelse blant Leieboerforeningens medlemmer svarte en tredjedel at de hadde vært bekymret for om leieavtalen ville fornyes. En av fem hadde bekymret seg for om husleien ville øke mer enn de kunne betale.²⁹

Rundt 10 prosent av alle husholdninger som leier bolig, er langtidsleiende med tidsbestemte kontrakter. Det tilsvarte om lag 41 000 husholdninger i 2018.³⁰ Om lag 37 000 av husholdningene som leide over lang tid dette året, var barnefamilier.³¹ Sannsynligvis er det derfor en viss andel av langtidsleiende barnefamilier som jevnlig må fornye leieavtalen eller flytte. Kommunale leiere har stort sett tidsbestemte kontrakter. Kommunale boliger utgjør om lag 17 prosent av leiemarkedet. Mange kommunale leiere får forlenget kontrakten, men en del har behov for mer forutsigbarhet enn de har i dag. Tidsbestemte kontrakter er derimot et mindre problem for den halvparten av leierne som kun leier på kort sikt. Muntlige og skriftlige innspill til utvalget indikerer at noen leiere unngår å ta i bruk rettighetene sine til å reklamere og kreve at utleier vedlikeholder boligen i tråd med gjeldende ansvarsfordeling, av frykt for ikke å få bli boende. Utvalget mener det er uheldig hvis tidsbestemte leieavtaler gjør at reglene som skal verne leierne ikke tas i bruk som tiltenkt.

²⁸ Elvegård og Svendsen (2017), s. 67

²⁹ Leieboerforeningen (2022). N=645

³⁰ Oslo Economics (2021), s. 16 og 37

³¹ Oslo Economics (2021), s. 5

²⁶ NOU 1993: 4, s. 77

²⁷ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 17–18

21.7.3 Mulige effekter av et forbud mot tidsbestemte leieavtaler

Utvalget har vurdert om det bør innføres et generelt forbud mot tidsbestemte leieavtaler og hvilke konsekvenser dette vil kunne få. Som nevnt i punkt 21.5, utgjør tidsbestemte avtaler i dag anslagsvis 30 prosent av alle leieforhold, tilsvarende om lag 180 000 leiehusholdninger.

Mulige positive effekter for leierne

For noen leiere vil et generelt forbud mot tidsbestemte leieavtaler først og fremst øke den juridiske og opplevde botryggheten. For andre vil endringene innebære lengre botid, som vil være en styrking av den faktiske botryggheten. Selv om mange leiere i praksis kan inngå en ny leieavtale for samme bolig når avtalen løper ut, oppleves usikkerheten rundt dette likevel som belastende for mange. Dessuten vil leierne kunne gjøre gjeldende andre rettigheter etter husleieloven uten å frykte at utleieren avslutter leieforholdet ved endt kontraktstid som følge av dette. En stabil og trygg bosituasjon har spesielt positive effekter for barn og unge. En stabil bosituasjon kan være avgjørende for den enkeltes mulighet til å kunne klare seg selv senere i livet. Hyppig flytting kan virke stressende og gjøre det vanskeligere å bygge relasjoner til naboer og tilknytning til nærmiljøet.

Endringen vil ha effekt både for livsfaseleiere og langtidsleiere, men vil sannsynligvis bety mest for den siste gruppen. Langtidsleiere utgjorde i 2018 om lag 198 000 husholdninger. Av dem hadde anslagsvis 28 prosent en tidsbestemt leieavtale, noe som tilsvarer i overkant av 50 000 husholdninger, se punkt 5.7.2.

Mulige effekter for tilbudet og utleierens selektering av leiere

Frisell og Norberg-Schulz undersøkte i 2021 mulige effekter av å øke minstetiden for tidsbestemte avtaler fra tre til fem år.³² Utvalget legger til grunn at de samme effektene vil gjøre seg gjeldende dersom tidsbestemte avtaler forbyes, men at effektene kan bli sterkere. Flere av utleierne i undersøkelsen svarte at seleksjonen av leiere antakelig vil bli sterkere.

En slik reaksjon vil være i tråd med de mekanismene som er beskrevet i punkt 5.9.2. Utleiere som likevel ønsker å leie ut for en avgrenset periode, vil kunne tilpasse seg den nye situasjonen

ved å søke ut de leierne som selv har kort tidshorisont. Utleiere som leier ut for lengre tid, vil kunne bruke mer ressurser på å velge ut leiere som gir konfliktfrie leieforhold. Utvalget legger til grunn at småskalautleie, særlig utleie av egen bolig, vil kunne påvirkes mest. Mellom 20 og 30 prosent av privatpersoner som leier ut en del av boligen sin, inngår tidsbestemte avtaler, se punkt 21.5. Da vil utleierens kostnader kunne øke, enten i form av kostnader til å søke etter leiere, eller i form av kostnader til oppsigelse. Det er også mulig at god kjemi mellom utleieren og leieren vil bli enda viktigere for å få tilslag på en leiebolig enn det er i dag. Avhengig av hvor sterke disse effektene er, vil det kunne øke utenforskapet til leiesøkende som er i en sårbar situasjon. Hva som skjer med dem som velges bort, er usikkert. Etterspørselen etter kommunalt disponerte boliger kan øke. I ytterste konsekvens kan flere bli bostedsløse.

De fleste utleierne i undersøkelsen fra 2021 svarte at økt minstetid vil ha liten påvirkning på beslutningen om å leie ut eller ikke. En liten andel av småskalautleierne i undersøkelsen sa at de ville vurdert å selge utleieenheten dersom endringen trådte i kraft.³³ Et forbud mot tidsbestemte avtaler vil være et større inngrep i utleierens framtidige råderett over boligen enn en økning i tillatt minstetid, noe som betyr at det kan tenkes at flere vil slutte å leie ut. Som beskrevet i punkt 7.3, påvirkes beslutningen om å leie ut både av utleierens gevinst og av den alternative bruken av boligen.

I tillegg virker det, ifølge Frisell og Norberg-Schulz, sannsynlig at boligene generelt vil bli vedlikeholdt sjeldnere fordi utleiere ofte vedlikeholder boligene mellom to utleieperioder.³⁴ Også leieres vedlikehold av boligen vil imidlertid kunne påvirkes. På den ene siden tilsier økonomisk teori at risikoen for at både leier og utleier lar være å følge opp ansvaret sitt, øker med lengden på avtalen, ofte omtalt som moralsk risiko. I kontekst av husleieloven betyr det at leiere som ikke står overfor en kontraktsfornyelse, ikke har like stor interesse i å vise for utleieren at hen tar godt vare på boligen. Utleieren kan forsøke å gjøre det mindre attraktivt å leie, for eksempel fordi leierskifte innebærer en mulighet til å justere husleien til markedsnivå.³⁵ På den andre siden blir det mer attraktivt for en leier å investere i boligen og vedlikeholde den godt når leieforholdet har en lengre tidshorisont.³⁶

³² Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 40

³³ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 40

³⁴ Merrill (2020), s. 60

³⁵ Frisell og Norberg-Schulz (2021)

Mulig effekt for leieprisene

Muligheten til å justere leien til markedsleie ved fornyelse av en tidsbestemt avtale er en fordel for utleier. Isolert sett kan denne muligheten også virke positivt for markedet fordi etterspørselen i større grad er lik tilbudet, selv om det også kan føre til høyere boutgiftsbelastning for leiere. Det er rimelig å anta at utleiere vil sette en høyere husleie ved kontraktsinngåelse hvis tidsbestemte avtaler forbys, i den grad leiernes betalingsmulighet tillater det. En høyere inngangsleie vil kompensere for at utleieren mister muligheten til å regulere opp husleien til markedsleie, siden dette ikke er tillatt i løpende leieforhold. Enkelte utleiere svarte i spørreundersøkelsen i 2021 at de kunne komme til å sette husleien høyere for å kompensere for økt risiko. Dette kunne enten skje ved at utleiere som i dag ikke indeksjusterte husleien, begynte å gjøre det, eller ved at de satte en høyere husleie ved kontraktsinngåelse enn i dag.³⁷

Hvor sterk denne effekten blir, avhenger blant annet av innretningen av leieprisvernet, se utvalgets vurdering i punkt 19.10.

21.7.4 Tidligere vurderinger

Boligutvalget drøftet tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler i sin utredning i 2011.³⁸ Utvalget mente at tidsubestemte leieavtaler i utgangspunktet kunne forventes å øke mulighetene for langsiktig leie og mer stabilt leienivå. På den annen side mente utvalget at en hovedregel om at leieavtaler skal være tidsubestemte, kan ha negative effekter, blant annet ved at risikoen ved utleie øker. Utvalget mente at det kunne føre til at færre ønsker å leie ut, og at et redusert utleietilbud kunne føre til økte husleier. Utvalget mente at konsekvensene av å innføre tidsubestemthet som hovedregel var uklare, men at de negative konsekvensene kunne bli betydelige, og anbefalte derfor ikke at husleieloven ble endret på dette punktet.

³⁶ Se for eksempel skriftlig innspill fra Boligbyggs beboerråd på husleielovutvalgets nettside

³⁷ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 39

³⁸ NOU 2011: 15, s. 72

21.8 Prinsipielle spørsmål

21.8.1 Vanskeligstilte på boligmarkedet som leier kommunal bolig

Dersom det innføres et forbud mot tidsbestemte leieavtaler for en eller flere grupper utleiere, må det vurderes om dette støter an mot menneskerettighetene for de leierne som eventuelt ikke får det samme vernet. Denne problemstillingen er særlig aktuell for vanskeligstilte på boligmarkedet som leier kommunal bolig.

21.8.2 Eiendomsrett og avtalefrihet

Et forbud mot tidsbestemte leieavtaler vil legge større begrensninger på utleiers framtidige disposisjonsrett over boligen etter avtalen er inngått. Utleieren kan si opp leieavtalen hvis hen har saklig grunn til det, men kan ikke helgardere seg mot at oppsigelsen blir tilsidesatt som urimelig.³⁹ Å selv bestemme over boligens bruk er et vesentlig element i eiendomsretten, og et påbud om tidsubestemte leieavtaler vil innebære at utleieren i mindre grad råder over hvilket tidspunkt hen gjenvinner kontroll over bruken av boligen på. Hvis det ikke er tillatt å inngå tidsbestemte leieavtaler, griper dette også inn i prinsippet om avtalefrihet. Dette prinsippet tilsier at partene selv skal kunne bestemme hvor lenge en avtale skal løpe, og tilpasse kontraktslengden til det partene anser hensiktsmessig i hvert enkelt tilfelle. Prinsippet er imidlertid ikke absolutt, men begrenses av regler som verner den parten med minst makt, som beskrevet i punkt 9.1. I dag er avtalefriheten fraveket blant annet ved tre års minimums avtaletid for å øke leiernes botrygghet. Et forbud mot tidsbestemte avtaler vil medføre en ytterligere styrking av botryggheten, men vil samtidig gå ytterligere på bekostning av avtalefriheten.

21.9 Bør tidsbestemte avtaler forbys kun for profesjonelle?

I henhold til mandatet har utvalget særlig vurdert om tidsbestemte avtaler bør forbys kun for «profesjonelle utleiere». Utvalget har også vurdert hvem som i så fall bør regnes som en profesjonell utleier. Hvilken definisjon man legger til grunn, vil påvirke effekten av en eventuell lovendring for både leiere og utleiere.

³⁹ Jf. dagens husleielov § 9-8 og utvalgets forslag til ny § 11-8

21.9.1 Hvem er «profesjonelle utleiere»?

Skillet mellom småskala utleiere og det som ofte omtales som profesjonelle utleiere eller utleievirksomheter, er ikke klart definert i dag. «Profesjonelle utleiere» kan defineres på flere ulike måter innenfor kategorier som størrelse, organisasjonsform, forvaltning, kompetanse og motiver for utleievirksomheten.

En første forståelse av begrepet «profesjonell» legger vekt på størrelse, organisering og forvaltning av boligene. Profesjonelle utleiere i denne forståelsen av ordet har utleie som sitt levebrød eller formål. Det kan forventes at denne gruppen utleiere har rutiner og ressurser til å følge opp leierne, evne til å tåle økonomisk risiko, langsiktighet i investeringene og et visst forvaltningsapparat. Profesjonelle utleievirksomheter vil med en slik definisjon inkludere utleieselskap, kommuner, stiftelser og studentsamskipnader.

En annen avgrensning i forskningslitteraturen er utleiere som driver i tråd med vanlige markedsvilkår.⁴⁰ Her regnes vanligvis privatpersoner med, i tillegg til større, private utleievirksomheter. Definisjonen utelukker derimot kommuner, studentsamskipnader, stiftelser, ideelle organisasjoner og privatpersoner som leier ut til venner eller bekjente. Boligutvalget gjorde en slik inndeling i sin utredning,⁴¹ der de brukte begrepene «småskala» og «storskala» om de utleierne som leier ut til markedsvilkår. De bygget inndelingen på Statistisk sentralbyrås leiemarkedsundersøkelse og regnet småskala utleie som «annen privatperson» og storskala utleie som «private gårdeiere eller gårdselskap». En mulig definisjon av «profesjonelle utleiere» kunne derfor være «utleiere som driver utleie til vanlige markedsvilkår i stor skala».

21.9.2 Utvalgets vurdering av definisjonen

Det er forskjell på å konstruere en definisjon for forskningsformål og i lovgivningssammenheng. I en lov er det viktig at utleieren selv forstår hvilken kategori hen tilhører, og det er en fordel om leieren og retten også kan vurdere dette etter synlige og objektive kriterier. Det er i tillegg en fordel dersom utleieren selv ikke kan påvirke sin egen kategori, for eksempel ved å unnlate å oppfylle enkelte kriterier for å omgå lover og regler.

Utvalget tilrår å avgrense begrepet «profesjonell utleier» til «utleiere som driver utleie til vanlige markedsvilkår i stor skala». Store utleiere

som kommuner, stiftelser og studentsamskipnader faller i utgangspunktet inn under kategorien «profesjonell» på bakgrunn av kriterier som størrelse, forvaltning og kompetanse. Motivet for å leie ut og den spesielle velferdspolitiske betydningen til særlig kommunene og studentsamskipnadene taler likevel for at de bør behandles annerledes enn private som leier ut på markedsbetingelser, i tillegg til stiftelser og ideelle organisasjoner.

For å definere hvem som i praksis omfattes, mener utvalget det er naturlig å ta utgangspunkt i Skatteetatens definisjon av utleievirksomhet. Denne grensen går vanligvis ved fem utleieenheter, men kan i enkelttilfeller også settes lavere eller høyere etter en individuell vurdering.⁴² Grensen er uavhengig av om utleieren er en privatperson eller et aksjeselskap. Fordelen er at grensen er kjent, og at eventuelle tilpasninger til regelverket blant utleieaktørene i stor grad har skjedd allerede. Ulempen er at det ikke er rett fram for leieren eller retten å undersøke hvilken kategori utleieren tilhører. Utvalget har vurdert om utleie i regi av profesjonelle formidlere av utleieboliger også burde vært omfattet, med henvisning til forbrukerkjøpsloven § 1 annet ledd, men vil ikke tilrå dette.

Utvalget har også vurdert om selskapsform kan brukes som et skille, i form av aksjeselskap. Da ville det vært enkelt for både leieren og retten å sjekke hvilken kategori utleier tilhører fordi alle aksjeselskap er registrert i Brønnøysundregisteret. Det ville imidlertid vært mulig for privatpersoner med et større antall boliger å omgå reglene ved å la være å registrere seg som aksjeselskap, noe som ville vært en ulempe.

Benedictow, Iversen og Norberg-Schulz foreslo en grense på to utleieenheter.⁴³ En såpass lav grense ville gi mindre rom for tilpasning fra utleieaktørenes side. Ulempen er at man risikerer større negative markedsvirkninger av et forbud mot tidsbestemte kontrakter for profesjonelle fordi sekundærboligmarkedet sannsynligvis er mer fleksibelt enn segmentet for større utleiere.

21.9.3 Mulige effekter for leiere

Omkring ti prosent av alle leiehusholdninger leier av en næringsdrivende utleier, og blant dem har om lag halvparten en tidsbestemt avtale, se punkt 6.4 og punkt 21.5.2. Et forbud mot tidsbestemte avtaler for næringsdrivende utleiere vil i utgangs-

⁴⁰ Belsby mfl. (2005), s. 39; Medby mfl. (2009), s. 16

⁴¹ NOU 2011: 15, s. 66–67

⁴² Skattedirektoratet (2023), s. 1700

⁴³ Benedictow mfl. (2023a), s. 48

punktet gi denne gruppen økt juridisk og opplevd botrygghet, i tråd med beskrivelsen i punkt 21.7.3. Strengere seleksjon blant næringsdrivende utleiere kan imidlertid gjøre at leiere som anses som «usikre», henvises til den delen av leiemarkedet hvor tidsbestemte leieavtaler fortsatt er tillatt.

21.9.4 Mulige effekter for utleiere

Næringsdrivende utleiere har som regel en lengre tidshorison enn privatpersoner som leier ut i mindre skala.⁴⁴ I utgangspunktet har de derfor ikke det samme behovet for å inngå tidsbestemte leieavtaler fordi de ikke trenger å fristille boligene. Behovet er først og fremst knyttet til usikkerhet rundt leierens oppførsel, og til muligheten for å oppjustere husleien når en tidsbestemt avtale løper ut. Noen ganger har utleiere behov for å fristille boligene for å gjennomføre større vedlikeholdsarbeid.

Profesjonelle utleiere vil oppleve de samme effektene som er beskrevet i punkt 21.7.3. I et presset leiemarked er det grunn til å tro at effekten først og fremst vil komme i form av strengere seleksjon og at kostnadene for utleierne vil bli mindre i pressområder enn i de områdene der det er få leiesøkende. For å dempe en slik effekt, og for å sikre et godt bomiljø for alle beboere, kunne et forbud mot tidsbestemte avtaler for profesjonelle utleiere suppleres med en utvidet adgang til å si opp leiere med en atferd som påvirker bomiljøet til øvrige leiere negativt. Utvalget har vurdert dette i punkt 24.6.2.

Det er også rimelig å anta at profesjonelle utleiere vil sette husleien høyere ved kontraktsinngåelse enn de gjør i et tidsavgrenset leieforhold, i den grad leiernes betalingsmulighet tillater det. En mindre andel av utleievirksomhetene bygger også utleieboliger.⁴⁵ Dersom marginene deres blir for små, vil de velge å investere pengene annerledes. Nærliggende alternativer er næringsbygg og boliger for salg. Dersom byggingen dreies mot næringsbygg i stedet for boliger, vil det svekke den totale boligbyggingen, noe som igjen kan påvirke boligprisene og situasjonen i boligmarkedet som helhet.

21.10 Utvalgets tilrådning

Utvalget har vurdert et generelt forbud mot tidsbestemte avtaler. I tillegg har utvalget vurdert et forbud kun for næringsdrivende aktører.

Flertallets tilrådning om tidsbestemte avtaler

Flertallet (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll) tilrår ikke å forby tidsbestemte leieavtaler. Forutsigbarheten som ligger i en tidsbestemt kontrakt, er viktig både for utleiere og leiere. Tidsbestemte leieforhold spiller en viktig rolle for å møte etterspørselen i leiemarkedet, i hovedsak for husholdninger med et kortvarig behov for å leie. Adgangen til å inngå tidsbestemte avtaler bør derfor beholdes.

Flertallet legger vekt på at det er sannsynlig at tilbudet av leieboliger vil reduseres, særlig privatpersoners utleie av del av egen bolig. Disse utleierne er både mest selektive i valg av leiere, har kortest tidshorison og kan ha en alternativ nytte av boligen selv. For dem som leier mer enn tre og mindre enn fem år, kan lengre minstetid dessuten være et like treffsikkert virkemiddel, se punkt 22.9.1.

Flertallet anbefaler heller ikke et forbud mot å inngå tidsbestemte husleieavtaler kun for profesjonelle utleiere. *Flertallet* ønsker et oversiktlig leiemarked hvor det er enkelt for både utleiere og leiere å vite hvilke rettsregler som gjelder, og derfor ønsker flertallet færrest mulig unntak og særregler. Like lovbestemmelser på tvers av utleierkategorier på dette området bidrar også til å redusere uønskede omgåelser av husleieloven, for eksempel ved å splitte opp eierskapet av utleieboliger i flere selskaper for å unngå å bli regnet som «profesjonell utleier» i lovens forstand. Et forbud mot tidsbestemte husleieavtaler for «profesjonelle» vil sannsynligvis også være kostnadsdrivende, og bidra til å redusere tilbudet og til å øke husleiene i denne delen av leiemarkedet. Det finnes også en risiko for at noen grupper vil oppleve at det blir vanskeligere å vinne innpass hos «profesjonelle utleiere» hvis disse kun får adgang til å tilby tidsbestemte avtaler. I en situasjon hvor det blir vanskeligere for «profesjonelle utleiere» å avslutte leieforhold på en konfliktfri måte, kan for eksempel personer som vurderes som noe usikre betalere eller potensielle belastninger for bomiljøet, velges bort i enda større grad enn i dag. *Flertallet* har notert seg at noen større næringsdrivende stort sett tilbyr tidsbestemte husleieavtaler i dag. Det vurderer *flertallet* som positivt for botryggheten på leiemarkedet, men av grunnene

⁴⁴ Benedictow mfl. (2023a) s. 21

⁴⁵ Benedictow mfl. (2023a) s. 21

presentert ovenfor, ønsker flertallet ikke å pålegge «profesjonelle utleiere» å kun tilby tidsubestemte kontrakter.

Mindretallets tilråding om tidsbestemte avtaler

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) mener at botryggheten til leierne må veie svært tungt i vurderingen av regelverket. Mindretallet mener at den forutsigbarheten som flertallet hevder at tidsbestemte leieavtaler gir utleier, er overdrevet. Utleier er like godt ivarettatt gjennom tidsubestemte husleieavtaler, samtidig som leiers behov for forutsigbarhet ivaretas i større grad når leieavtalen er tidsubestemt.

Mindretallet mener at når det legges opp til en generell bruk av tidsbestemte leieavtaler, hindrer dette stabilitet i bosituasjonen og svekker leieres botrygghet. Mindretallet mener videre at unntaksreglene som gir utleier adgang til å inngå kortere tidsbestemmelser enn etter hovedregelen i dagens lov, fortsatt bør bestå, slik at det er anledning til å inngå tidsbestemte avtaler når saklige grunner taler for det.

Mindretallet mener at forutsigbarheten for utleiere vil styrkes gjennom tidsubestemte leieavtaler. De slipper transaksjonskostnadene ved å skulle bytte ut leiere eller forlenge leieavtaler, og sparer tiden det tar å finne ny leier og ordne det som er nødvendig ved inn- og utflyttinger. Dette vil også kunne gi lavere kostnader for utleiere, som igjen kan føre til en lavere husleie for leierne. Samtidig vil økt bostabilitet for leiere øke leieres vilje til å ta vare på hjemmet sitt og investere i bomiljøet, noe som også vil telle positivt for utleiers økonomi og for nabolaget.

Mindretallet mener dette taler for at det ikke vil være urimelig inngripende å innføre en bestemmelse om at leieavtaler som hovedregel skal være tidsubestemte. Om lag 70 prosent av alle leieforhold er dessuten tidsubestemte. Benedictow, Iversen og Norberg-Schulz viser et markant skille i utleiers planlagte utleieperiode mellom utleiere som leier ut én enhet og utleiere som leier ut mer enn én enhet, samt at botiden jevnt over er lengre hos næringsdrivende utleiere med mer enn to utleieenheter.⁴⁶

Mindretallet er også av den oppfatning at et generelt forbud mot tidsbestemte leieavtaler for næringsdrivende utleiere vil ivareta aktørene på en god og samfunnstjenlig måte. Mindretallet bemerker også at det i utvalgets mandat er vist til at det er mange konflikter som omhandler hyppig

bytte av leiere. Det er også et sentralt moment at mange leiere opplever en for høy terskel for å varsle om mangler eller feil ved boligen i frykt for å ikke få fornyet leieavtalen. Gjennom at utleiere må inngå tidsubestemte leieavtaler, kan denne maktulikheten minskes og leiernes botrygghet styrkes, noe som skaper bostabilitet både for leier og for nabolaget.

Mindretallet har oppfattet at en vesentlig årsak til at utleiere benytter tidsbestemte leieavtaler, er at deler av prisvernreglene ikke kommer til anvendelse. I et løpende leieforhold kan husleien justeres til gjengs leie hvert tredje år. Benytter utleier en tidsbestemt leieavtale, kan utleiere kreve markedsleie ved inngåelsen av en ny leieavtale. Gjengs leie er normalt lavere enn markedsleie i et stigende marked. De fleste næringsdrivende aktører som opererer med tidsbestemte leieavtaler, benytter utløpet av en tidsbestemt leieavtale som en mulighet til å oppjustere til markedsleie. I pressområder har leierne i liten grad en reell mulighet til å kunne velge hvor de ønsker å bo, og de har ikke noe vern mot urimelig leieøkning ved inngåelse av ny leieavtale. Dette fører til at leiere må flytte fordi de ikke har råd til å bo samme sted eller påta seg urimelig høye bokostnader. For en del av leierne, særlig eldre og barnefamilier, vil det å måtte flytte utgjøre en stor utrygghet og stressfaktor, i tillegg til kostnadene som følger ved flytting. Tidsubestemte leieavtaler vil derfor også være et vern som bidrar til økonomisk bostabilitet for leiere.

Mindretallet mener at det er avgjørende for leieres botrygghet at de skal ha det oppsigelsesvernet som følger av husleieloven. Ved en tidsbestemt leieavtale må leier flytte ut når leieavtalen opphører, og leier er avskåret fra å protestere for å få prøvd om opphøret er saklig og rimelig. Leiers botrygghet er dermed vesentlig svakere ved en tidsbestemt leieavtale. I tidsubestemte leieavtaler vil leier kunne protestere på en oppsigelse og få denne prøvd for retten. Et generelt forbud mot tidsbestemte leieavtaler vil dessuten gjøre det lettere for den enkelte, både leier og utleier, å sette seg inn i lovverket fordi en unngår en opprømsing av minstetid for ulike utleiere.

Utvalgets tilråding til definisjon av «profesjonelle utleiere»

Dersom lovgiver ønsker å forby tidsbestemte avtaler for «profesjonelle utleiere», anbefaler utvalget å benytte seg av Skatteetatens definisjon av utleievirksomhet og henwise til denne i lovteksten. Utvalget legger vekt på at dette er en kjent grense

⁴⁶ Benedictow mfl. (2023a), s. 21

og at utleiery sannsynligvis allerede har tilpasset omfanget av virksomheten i den grad de har insentiv til det. *Utvalget* anbefaler også å bruke

begrepet «næringsdrivende utleiery» i stedet for «profesjonelle utleiery», for å synliggjøre at det ikke er et normativt begrep.

Foreløpig utgave

Kapittel 22

Minstetiden for tidsbestemte avtaler

22.1 Innledning

I husleieloven av 1939 var det ingen nedre grense for hvor kort en tidsbestemt leieavtale kunne være. Det forrige husleielovutvalget foreslo å lovfeste en hovedregel om fem års minstetid for tidsbestemte kontrakter for å unngå at oppsigelsesvernet ble omgått gjennom korte leieavtaler.¹ Departementet var enig i at det burde settes en minstetid for tidsbestemte leieavtaler. Utvalgets foreslåtte minstetid ble imidlertid nedjustert til tre år i departementets lovproposisjon. Dette ble gjort av hensyn til at en del utleiere kunne tenkes å slutte med utleie dersom minstetiden ble for lang, noe som i så fall ville gi dårligere utnyttelse av boligmassen. Departementet viste også til at en del leiere ville foretrekke kortere avtaler enn fem år, for eksempel studenter.²

22.2 Gjeldende rett

Husleieloven § 9-3 regulerer adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale om bolig. Hovedregelen etter § 9-3 første ledd første punktum er at tidsbestemte leieavtaler ikke kan inngås for kortere tid enn tre år. Det er ingen øvre grense for avtalens varighet. Partene står fritt til å selv bestemme hvor lang tid avtalen skal inngås for, så lenge det er tre år eller mer. Minstetiden er oppfylt både om leieforholdets avtalte varighet er minst tre år, eller hvis det er inngått en leieavtale for kortere tid dersom leieren har en ubetinget rett til å fornye slik at varigheten samlet blir tre år eller mer.³

Det er flere unntak fra hovedregelen om tre års minstetid. For det første kan leieavtalens varighet settes til ett år ved leie av lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, når utleieren bor i samme hus, jf. § 9-3 første ledd annet punktum. Begrunnelsen for unntaket er den

særlige nærheten som oppstår mellom utleieren og leieren i slike leieforhold, og at et krav om tre års minstetid i disse leieforholdene kunne ha ført til en reduksjon i utleietilbudet av lofts- og sokkelboliger.⁴

Departementet presiserer i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 197 at uttrykket «enebolig» omfatter «frittliggende enkeltboliger (villabebyggelse) uansett størrelse». Med «lofts- eller sokkelbolig» menes selvstendige boenheter som ligger i byggets lofts- eller sokkeletasje. Begrepet «tomannsbolig» omfatter frittliggende bygninger med to selvstendige hovedboenheter, med eller uten lofts- og/eller sokkelbolig i tillegg.

Forarbeidene legger begrensninger på hvor mange boliger det kan være i bygningen for at unntaket om ett års minstetid skal gjelde. Ved leie av lofts- eller sokkelbolig i enebolig kan det ikke være flere enn to boliger bestemt til utleie i huset. For tomannsboliger kan det ikke være flere enn tre boenheter i bygget totalt, ellers vil hovedregelen om tre års minstetid gjelde.⁵

Kravet om at utleieren må bo i det samme huset, innebærer at utleieren selv må ha sin faste bopel bo i eneboligen eller tomannsboligen som utleieenheten ligger i. Det innebærer at unntaksbestemmelsen bare kommer til anvendelse når utleieren er en fysisk person, og ikke et selskap.

Det er ytterligere to unntak fra reglene om minstetid i § 9-3 første ledd tredje punktum. Det er ingen minstetid hvis «husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden», jf. bokstav a.

Bakgrunnen for unntaket er at bruksretten til en bolig er et utslag av eiendomsretten, og lovgiver anså det som rimelig at utleieren ved avtaleinngåelsen kan bestemme når hen selv vil ta i bruk bruksretten.⁶

For at unntaket skal komme til anvendelse, kreves det at utleier har til hensikt å benytte

¹ NOU 1993: 4, s. 78

² Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 107

³ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 197

⁴ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 108

⁵ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 198

⁶ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 108

utleieenheten straks etter leieforholdet opphører, eller at noen i utleiers husstand skal det. Det er ikke tillatt å inngå flere tidsbestemte leieavtaler etter hverandre, og vise til et ubestemt framtidig behov. At utleieren eller noen i husstanden skal bruke utleieenheten «som bolig», betyr at planlagt bruk som fritidsbolig, reservebolig eller liknende faller utenfor unntaket.⁷

Etter § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav b er det ingen minstetid for leieavtalen hvis utleieren har en «annen saklig grunn for tidsavgrensningen». Vurderingen av om utleieren har en slik «saklig grunn» skal ifølge forarbeidene være forholdsvis streng. Den oppgitte grunnen må være «klart påviselig og akseptabel», og det uttales at det ikke skal være kurant å påberope seg dette unntaket. Som eksempler på saklige grunner nevnes at utleier skal rive eller bygge om eiendommen, at en offiser i Forsvaret er beordret til å tjenestegjøre på et annet sted, eller at utleieren har konkrete planer om å selge boligen uten påhefte av leieretten.⁸

For at unntakene i § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a og b kan påberopes, må ytterligere to vilkår være oppfylt. Leieren må senest ved avtaleinngåelsen være gjort skriftlig kjent med grunnen for tidsavgrensningen, og husrommet må tas i bruk i samsvar med den oppgitte grunnen ved utløpet av leietiden, jf. § 9-3 annet ledd første punktum. Utleieren må altså angi at hen selv eller en i husstanden skal flytte inn, eller angi den konkrete årsaken til tidsavgrensningen hvis det er en «annen saklig grunn» som påberopes. Ifølge forarbeidene trenger ikke utleiers orientering om dette være særlig utførlig. Årsaken til at husrommet må tas i bruk i samsvar med den oppgitte grunnen ved leietidens utløp, er at leieren skal kunne føre kontroll med at vilkårene for å benytte unntaket er oppfylt.⁹ Hvis tidspunktet for når boligen skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen, blir utsatt, kan leieavtalen forlenges tilsvarende dersom utsettelsen skyldes en uforutsett omstendighet som har inntruffet etter at avtalen ble inngått, jf. § 9-3 annet ledd annet punktum. Som eksempel nevnes i forarbeidene at utleierens datter stryker på eksamen, slik at hun ikke kan flytte inn i sokkelboligen før ett år senere.¹⁰

Brudd på reglene om minstetid i § 9-3 vil føre til at leieavtalen anses som tidsubestemt, jf. § 9-3 tredje ledd. Det er kun avtalens klausul om tids-

begrensning som settes til side som ugyldig, de øvrige avtalevilkårene videreføres som de er.¹¹ Det er også regler om minstetid i særreglene for visse boligleieforhold i lovens kapittel 11, se nærmere omtale i kapittel 26.

22.3 Reglene i andre nordiske land

Tidsbestemte leieavtaler er regulert på ulike måter i de øvrige nordiske landene, selv om formålet om å beskytte leieren i stor grad er det samme. I Sverige, Danmark, Finland og på Island finnes det ikke krav om minstetid for tidsbestemte leieavtaler. I Danmark har leieren mulighet til å prøve en tidsbestemt leieavtale for retten hvis tidsbegrensningen ikke anses tilstrekkelig begrunnet i utleierens forhold, jf. henholdsvis lejeloven § 173 tredje ledd og almenlejeloven § 87 tredje ledd. I Sverige har leieren rett til å forlenge en leieavtale på visse vilkår, jf. hyreslagen §§ 45 følgende. I Finland er det ikke tillatt å inngå flere enn to leieavtaler på rad med samme leier dersom avtaleperioden er tre måneder eller mindre. Da vil leieavtalen automatisk bli tidsubestemt, jf. lag om hyra av bostadslägenhet § 4 første ledd. På Island har leieren ved utløpet av en tidsbestemt leieavtale fortrinnsrett til videre leie, gitt at leieobjektet er tilgjengelig for leie i minst ett år.

22.4 Utvalgets vurdering av reglene for minstetid

I mandatet er utvalget bedt om å vurdere om minstetiden for privatpersoner som leier ut, bør økes. Utvalget har både vurdert den generelle minstetiden for tidsbestemte avtaler på tre år og unntakene fra dagens hovedregel.

Dagens hovedregel om tre års minstetid for tidsbestemte avtaler framstår for utvalget som en kompromissløsning mellom behovene til to parter. Basert på innspill fra leiere og utleiere har utvalget inntrykk av at bruken av gjentakende tidsbestemte kontrakter, i stedet for én tidsubestemt avtale, ofte henger sammen med risikoen som er forbundet med oppsigelse for utleier. Tidsbestemte avtaler gir sikkerhet for at boligen vil bli ledig og anses som en mindre konfliktfylt måte å avslutte et problematisk leieforhold på enn oppsigelse. Tre år kan imidlertid være relativt lang tid i den sammenheng. En artikkel har pekt på at minstetiden i Norge er lang sammenliknet med en del

⁷ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 198

⁸ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 108, 198

⁹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 198

¹⁰ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 198

¹¹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 198

europiske land og at den typisk bidrar til å øke risikoen for utleiere, særlig når muligheten til å reforhandle husleien er begrenset.¹²

For en leier med et langsiktig behov for å leie, er tre år derimot kort tid til å kunne bygge et hjem og planlegge en framtid. Korte kontrakter er med på å skape usikkerhet, også i de tilfellene der leieren får fornyet kontrakten. I en undersøkelse foretatt av Forbrukerrådet oppga om lag en fjerdedel av leierne at de var utrygge på om de fikk fortsette å leie der de bodde. Personer med innvandrerbakgrunn utenfor Europa, barnefamilier og ansatte innen håndverks- og serviceyrker var overrepresentert.¹³ Dagens regler kan også bidra til å gi leiemarkedet et «b-stempel», hvor det ikke er meningen at man skal bo over lengre tid.

Utvalgets vurdering av tidsbestemte og tidsubestemte avtaler i punkt 21.7 og 21.10 er også relevant for vurderingen av minstetid.

22.5 Mulige effekter av å øke minstetiden fra tre til fem år

22.5.1 Mulige effekter for leiere

En økning av den minste tillatte avtaletiden vil omfatte alle tidsbestemte avtaler. Som nevnt i punkt 21.5 er om lag 30 prosent av leieforholdene i dag tidsbestemte. Leiere som i dag ønsker å forlenge leieforholdet, men ikke får fornyet leieavtalen, vil alt annet likt få bedre juridisk, faktisk og selvopplevd botrygghet. For de fleste leierne vil økt minstetid ha liten betydning for den faktiske botryggheten, siden de får fornyet avtalen dersom de ønsker det.¹⁴ Leiere som får fornyet kontrakten, kan likevel ha lavere selvopplevd botrygghet enn faktisk botrygghet, siden de vil bære på en usikkerhet knyttet til om leieavtalen vil bli fornyet og til hvilke betingelser. For denne gruppen vil lovendringen gi en lengre tidshorison. Dette kan ha positive effekter for tilknytningen til nabolaget, senke stressnivået og redusere bekymringer om framtidig bosted, og samtidig gi økt insentiv til å investere mer i vedlikehold av boligen og lokalmiljøet. Økt minstetid kan også være til fordel for husholdninger som av uforutsette omstendigheter går fra korttids- til langtidsleie, for eksempel som følge av sykdom, ulykker, samlivsbrudd eller andre forhold som fører til tappt inntekt eller endrede livsplaner. Frisell og Norberg-Schulz undersøkte i 2021 hvilken effekt en økning

av den generelle minstetiden til fem år vil ha for leiere og utleiere. Om lag halvparten av leierne i undersøkelsen ønsket å fornye leieavtalen med nåværende utleier når avtalen opphører. En av tre hadde inntrykk av at utleieren ønsket det samme, mens resten var usikre eller trodde at utleieren ikke ville fornye avtalen. Samlet hadde to av tre leiere med tidsbestemt leieavtale ønske om å fornye eller hadde fornyet leieavtalen med nåværende utleier.¹⁵

22.5.2 Mulige effekter for utleiere

Det kan argumenteres for at økt minstetid kan senke verdien av tidsbestemte leieavtaler for utleierne. Dagens regler betyr at utleiere står fritt til å avslutte leieforholdet etter tre år hvis ikke leieforholdet fungerer. En utvidelse av minstetiden til fem år, innebærer at utleier må gå til oppsigelse dersom hen ønsker å avslutte leieforholdet før denne perioden er omme. Selv om leier skulle bryte leieavtalen og utleier går til oppsigelse, er det usikkert om oppsigelsen vil stå seg i Husleietvistutvalget ved en eventuell protest og påfølgende rimelighetsvurdering. Dessuten kan en oppsigelsesprosess i seg selv oppleves belastende.

I undersøkelsen i 2021 svarte likevel de fleste utleierne at økt minstetid ville ha liten påvirkning på beslutningen om å leie ut eller ikke. En liten andel av småskalautleierne i undersøkelsen sa at de ville vurdere å selge utleieenheten dersom endringen trådte i kraft. Utleierne i undersøkelsen svarte at seleksjonen av leiere antakelig vil bli sterkere. Enkelte utleiere svarte også at husleien kan bli høyere for å kompensere for økt risiko, enten ved at de indeksjusterte husleien eller satte en høyere husleie ved kontraktsinngåelse. I tillegg virket det, ifølge Frisell og Norberg-Schulz, sannsynlig at boligene generelt ville bli vedlikeholdt sjeldnere fordi utleiere ofte vedlikeholder boligene mellom to utleieperioder.¹⁶

22.5.3 Nærmere om konsekvenser for kommuner og kommunale beboere

Frisell og Norberg-Schulz undersøkte også hvilke konsekvenser økt minstetid ville ha for kommuner som leier ut boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Flere kommuner pekte på at endringen ville gi beboerne økt stabilitet, trygghet eller ro. De trakk særlig fram barnefamilier. En av fire

¹² Conigrave og Hemmings (2022), s. 23

¹³ Forbrukerrådet (2021), s. 4, 38

¹⁴ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 30

¹⁵ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 29

¹⁶ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 39–40

kommuner svarte at en økning i minstetiden ikke ville ha noen påvirkning for verken kommunen eller beboerne. Dette henger sannsynligvis sammen med at mange allerede bor lenge. Gjennomsnittlig leietid i kommunale boliger er seks år.

Flertallet av kommunene mente likevel at lengre minstetid ville redusere gjennomstrømmingen i utleieboligene, noe som kunne skape lengre ventetid. En av tre kommuner oppga at flere leiere ville få lengre botid. Dette vil være positivt for beboere som trenger mer stabilitet, men det kan også føre til at beboere som ikke lenger oppfyller kravene til å leie av kommunen, opptar boliger som kunne blitt tildelt andre søkere med større behov.¹⁷ En gjennomsnittlig botid på seks år tyder på at mange kommunale leiere får fornyet avtalen én gang. Dersom minstetiden øker til fem år, vil det også finnes beboere som ikke får fornyet avtalen, slik at gjennomsnittlig botid vil gå ned for deler av beboergruppen. Samtidig vil noen bli boende i ti år i stedet for seks år. Blant kommunene som trodde at tiltaket ville ha betydning, trodde flertallet (60 prosent) at det oftere ville bli nødvendig å inngå leieavtaler for kortere tid etter unntakshjemmelen i husleieloven § 11-1 sjette ledd. Det kan bety at en del leiere i kommunale boliger uansett ikke vil få femårige kontrakter selv om minstetiden øker.¹⁸ På den annen side tar flere store kommuner i bruk lengre leieavtaler, særlig for barnefamilier, noe som tyder på at kommunene selv ser et behov for mer stabilitet og langsiktighet for beboerne.

22.6 Innspill til utvalget

Utvalget har fått mange og varierte innspill om hvilken minstetid som bør gjelde for leieavtalers varighet. Blant andre er Juridisk rådgivning for kvinner, Boligbyggs beboerråd, LO i Oslo, Kontoret for Fri rettshjelp i Oslo kommune og Steinar Moe Eiendom AS positive til lengre leiekontrakter. Flere privatpersoner ønsker også lengre kontraktstid. For eksempel skriver en privatperson følgende:

«Det er veldig vanskelig å ha så uforutsigbart boforhold hvor man ikke vet om man må finne seg noe nytt helt plutselig eller kun etter 1 år. Da er det så og si umulig å klare å lage det hjemmekoselig eller å føle at det er ditt hjem i

det hele tatt. Jeg er også alltid redd for å gjøre noe feil, eller være for masete hvis det er noe som er feil i leilighetene.»

En annen privatperson gir uttrykk for noe liknende:

«Det er både sosialt prekäert og økonomisk ugunstig for leietakere å tvinges flytte hvert tredje år, spesielt for barn som ofte må bytte barnehage eller skole i den sammenhengen. Det må få være mulig å leie sin bolig over lang tid uten disse merkostnadene.»

Utvalget har også mottatt flere innspill om at dagens regler om minstetid fungerer godt, for eksempel fra Utleiemegleren, Eiendom Norge og Bergen Huseierforening. Utvalget har også mottatt innspill fra privatpersoner om dette. En privatperson skriver følgende:

«[Det] kan være vanskelig å bli kvitt leietakere som ikke betaler husleie eller ikke overholder regler i kontrakten (husordensregler, skader på leilighet mv) og som derved påfører meg økonomisk tap. [...] En lengre minste leietid vil, sammen for meg negative endringer i skatteregler, bidra til å se etter noe annet enn å drive med utleie.»

22.7 Prinsipielle spørsmål

22.7.1 Unntak for vanskeligstilte på boligmarkedet som leier kommunal bolig

Dersom minstetiden for tidsbestemte leieavtaler kun økes for én eller noen grupper utleiere, må det vurderes om kan dette kan støte an mot menneskerettighetene for de leierne som ikke får det samme vernet. Denne problemstillingen er særlig aktuell for vanskeligstilte på boligmarkedet som leier kommunal bolig.

22.7.2 Eiendomsrett og avtalefrihet

I punkt 21.8.2 omtales prinsipielle spørsmål om avtalefrihet og utleiers eiendomsrett knyttet til spørsmålet om å forby tidsbestemte leieavtaler. De samme betraktningene vil gjøre seg gjeldende for vurderingen av minstetiden for tidsbestemte leieavtaler, selv om en økning av minstetiden ikke utfordrer prinsippene i like stor grad.

¹⁷ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 41

¹⁸ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 42

22.8 Tidligere vurderinger

I 2013 sendte det daværende Kommunal- og regionaldepartementet på høring et forslag om å øke den generelle minstetiden for husleiekontrakter fra tre til fem år.¹⁹ Bakgrunnen var et ønske om å øke bostabiliteten for leiere, særlig for barnefamilier. Departementet mottok 53 høringssvar. Høringsinstansene var delte i synet på forslaget. Høringsinstansene som støttet forslaget, mente at det ville føre til en bedre hverdag for leiere. Flere pekte på at forslaget ville komme minoritetsgrupper og barnefamilier til gode, grupper som ofte har sterk tilknytning til bostedsområdet sitt. Noen trakk fram hvor sentral en tilfredsstillende bosituasjon er for andre deler av livet. Andre understreket at forslaget ville føre til mer stabilitet i leieprisen og at økt minstetid ville gi en bedre balanse mellom hensynet til leier og hensynet til utleier. Noen av høringsinstansene påpekte imidlertid at enkelte leiere ikke ønsker lang kontrakt og at det trolig ville føre til en økning i saker med krav om regulering til gjengs leie i leieperioden, samt at utleiere kan bli enda mer selektive i valg av leiere på grunn av den lange kontraktstiden. Høringsinstansene som var imot forslaget, etterlyste bedre kunnskap om flyttehyppighet og årsaken til dette, og om sammenhengen mellom manglende bostabilitet og tre års leietid. Videre ble det pekt på at økning av minstetiden ville lede til økonomisk tap for utleier, som ikke kan justere leien til markedspris før etter fem år. Et annet motargument som flere høringsinstanser trakk fram, var at regelen ville redusere dynamikken i markedet ved at færre boliger ble leid ut. De fryktet at endringen ville virke prisdrivende og negativt for leiesøkende. Departementet gikk ikke videre med forslaget.

22.9 Utvalgets tilrådning

22.9.1 Hovedregelen om minstetid

Flertallet (Bergby, Björkfors, Borge, Brøndbo, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) tilrår å øke den generelle minstetiden for tidsbestemte avtaler fra tre til fem år. Dette fordi det vil styrke botryggheten til husholdninger som har tidsbestemte husleieavtaler. For den enkelte leier vil en leieavtale på fem år gi større mulighet til å planlegge livet, skape seg et hjem og beholde tilhørigheten til nærmiljøet. Dette er viktig for barnefamilier så vel som andre grupper. Det er grunn til å tro at mobi-

liteten i leiemarkedet vil være forholdsvis høy også i framtiden som følge av leiemarkedets funksjon i et land hvor tre av fire husholdninger eier egen bolig, skattesystemet er gunstig for boligeiere, og leiebolig er et midlertidig stoppested for mange. En utvidelse av minstetiden til fem år er imidlertid et steg på veien mot å gjøre det tryggere og mer attraktivt å bo til leie over et lengre tidsrom for de som ønsker det eller ikke har andre alternativer.

Flertallet legger i vurderingen sin særlig vekt på langtidsleierne, som utgjør om lag halvparten av leierne. En utvidelse av minstetiden kan også betraktes som en styrking av leiemarkedets forsikringsfunksjon. Selv om mange leiere har til hensikt å flytte til en annen bolig før fem år har forløpt, vil lengre minstetid gi dem større botrygghet hvis planene endrer seg som følge av uforutsette omstendigheter. Slike omstendigheter kan være sykdom, tap av inntekt, samlivsbrudd og andre forhold som kan kaste om på eller utsette livsplaner, som for eksempel et planlagt boligkjøp eller bytte av bosted.

Flertallet mener også at lengre minstetid kan bidra til økt bostabilitet i bomiljøer preget av mange leieboliger og mye gjennomtrekk blant beboerne. Mindre flytting kan blant annet bidra til bedre sosialt miljø på skoler i typiske leieboligbydeler. Bostabilitet er spesielt viktig for barnefamilier, da det kan påvirke barns oppvekstvilkår og videre livssjanser positivt. Det vil bidra til å ivareta hensynet til barnets beste.

Flertallet har vurdert mulige konsekvenser av forslaget for utleiere og tilbudet på leiemarkedet nøye i punkt 25.5.2 og mener at en toårig økning av minstetiden ikke kan forventes å ha store konsekvenser for pris, seleksjon og volumet av boliger på markedet. *Flertallet* viser til at utleieres økonomiske interesser ivaretas av oppsigelsesreglene og retten til å justere husleien i tråd med husleielovens prisvernsbestemmelser. Hvis en økning av minstetiden fra tre til fem år fører til lengre botid, kan det også ha positive virkninger for utleieres økonomi, som følge av at det kan bidra til mindre tomgangsleie og lavere søkekostnader. Samlet sett mener *flertallet* at forholdet mellom utleieres og leieres rettigheter i husleieloven fortsatt vil være rimelig og balansert hvis minstetiden økes med to år.

Flertallet har vurdert konsekvensene for kommunene og kommunale leiere, se punkt 25.5.3, og mener at en økning av minstetiden vil styrke botryggheten til vanskeligstilte på boligmarkedet. Mange kommunale leiere har behov for å leie hos kommunen over lang tid, og en lengre husleieav-

¹⁹ Kommunal- og regionaldepartementet (2013)

tale vil gi dem større trygghet og forutberegnelighet.

Flertallet mener videre at det er positivt hvis husleieloven tar et steg i retning av forskrift om tildeling av kommunale boliger i Oslo kommune, som trådte i kraft 1. januar 2024. Etter den nye forskriften skal familier med mindreårige barn opp til 14 år som oppfyller tildelingskriteriene, tilbys syvårige husleieavtaler når de flytter inn første gang, og femårige husleieavtaler ved en eventuell første gangs kontraktsfornyelse. Andre husholdninger som oppfyller tildelingskriteriene, tilbys husleieavtaler av fem års varighet ved første gangs tildeling av ordinære kommunale boliger. *Flertallet* stiller seg bak begrunnelsen for forskriftsendringen i Oslo og mener den har relevans på nasjonalt nivå: «Ved å gi lengre leiekontrakter vil flere leiere oppleve stabilitet i en mer forutsigbar og trygg bosituasjon. Mange leiere bor mer enn én kontraktsperiode i kommunal bolig, slik at det vurderes at dette forslaget ikke i stor grad vil påvirke tilgangen på kommunale boliger».²⁰

Flertallet ønsker også å minne om at gjennomstrømningen i beboermassen på ingen måte kun skjer fordi treårige kontrakter ikke fornyes – i dag fornyes tvert imot husleieavtaler i den kommunale utleiesektoren svært ofte. Gjennomstrømningen skapes også fordi beboere flytter ut av grunner som ikke er knyttet til kontraktssituasjonen, for eksempel fordi de mottar startlån fra Husbanken, ønsker å bytte bosted, eller deres omstendigheter forandrer seg på andre måter. Hvis kommunene likevel opplever at en utvidelse av minstetiden bidrar til lengre ventelister, kan de for eksempel bistå flere vanskeligstilte med individuelt tilpasset bistand på andre måter, slik de har plikt til ifølge lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet § 6. De kan også forsterke arbeidet med individuelle boplaner, startlån og andre positive insentiver som kan bidra til økt mobilitet i beboermassen, og dermed frigjøre flere kommunale boliger til husholdninger på ventelisten. *Flertallet* mener imidlertid at det er riktig at kommunene har mulighet til å tilby tidsbestemte husleieavtaler til nye leiere. På denne måten kan husleieavtaler med beboere som ikke lenger oppfyller tildelingskriteriene, avsluttes når deres kontrakter løper ut. Hvis minstetiden økes til fem år, vil kommunene ha noe lengre historikk over beboeres inntektssituasjon, formuesforhold og andre faktorer som er av betydning når de foretar en beslutning om avtaler skal fornyes. Det vil styrke både kommunenes

beslutningsgrunnlag og beboernes rettssikkerhet.

Flertallet har vurdert om en øking av minstetiden vil ha konsekvenser for utleie av borettslagsandeler, som ifølge borettslagsloven § 5-5 kun kan leies ut for tre år. *Flertallet* antar at begrensningen i borettslagsloven utgjør «saklig grunn» til å inngå leieavtale for kortere tid enn fem år, og at slike tilfeller dermed fanges opp av unntaket i § 11-2 tredje ledd bokstav b.

Et mindretall (*Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner*) tilrår å videreføre dagens minstetid på tre år. Disse medlemmene mener at det i utvalgets arbeid ikke har kommet fram et sterkt empirisk grunnlag som tilsier at dagens ordning ikke fungerer godt. Snarere tvert imot har utleieaktører typisk uttrykt at dagens ordning fungerer godt. Det samme framgår av kunnskapsgrunnlaget som legges fram i denne NOU-en. Flertallet av leiere med tidsbestemte avtaler får fornyet leieavtalen sin. Gjennomsnittlig botid i tidsbestemte leieforhold er allerede fire år, og det mest vanlige er at tidsbestemte leieavtaler avsluttes ved at leieren sier opp avtalen. En tredjedel av dem som flytter, begrunner riktignok flytting i forhold på utleiers side, men dette inkluderer også forhold som for eksempel at utleieren ville sette opp husleien. Samtidig refererer denne rapporten undersøkelser der det framgår at en betydelig andel av leierne syntes det har vært vanskelig å finne et egnet sted å leie. Conigrave og Hemmings observerer at den nåværende minstetiden i Norge på tre år er lang i forhold til andre OECD-land.²¹ Blant de 15 landene de lister opp, finner de at Norge, Hellas og Frankrike har tre års minstetid, mens fem land har tolv måneders, tre har seks måneders og fire har ingen minstetid. De påpeker videre at en lengre minstetid øker risikoen for utleier, spesielt når det er begrensede muligheter for å reforhandle leieprisen, som i Norge. Conigrave og Hemmings argumenterer for at en økning av minstetiden vil kunne hemme utviklingen av leieboligmarkedet i Norge. I stedet for å utvide minstetiden, foreslår Conigrave og Hemmings å redusere den til tolv måneder, som i Tsjekkia, Finland, Portugal, Sveits og USA, eller seks måneder, som i Irland, Israel og Storbritannia.²²

Mindretallet forventer at en forlengelse av minstetiden vil føre til økt risiko for utleier og at det dermed vil bli færre utleieboliger tilgjengelig på markedet og/eller at prisene vil gå opp. Det vil også være en sterkere seleksjon av hvem som får

²⁰ Oslo kommune (2023), s. 4

²¹ Conigrave og Hemmings (2022), s. 23–24

²² Conigrave og Hemmings (2022), s. 23–24

leie, og dette kan særlig påvirke de svakeste leierne og forsterke utfordringen for andelen som synes det er vanskelig å finne et egnet sted å leie. *Mindretallet* viser til at Sverige gjennom lang tid har hatt fravær av tidsbestemte kontrakter. Samtidig er situasjonen i Sverige at svake grupper faller utenfor markedet, og Sverige er nå et av landene i Europa med høyest forekomst av bostedsløshet. De som er heldige og har skaffet seg leiekontrakter på attraktive boliger, holder dem gjerne i familien i generasjoner, med lite fleksibilitet og segregering som resultat. Det finnes også et betydelig svart marked for retten til å leie attraktive boliger. *Mindretallet* mener at en forlengelse av minstetiden er en bevegelse i retning av det sterkere vernet av leier og svakere vernet av utleier en ser i Sverige, sammenliknet med dagens lov. Uten at mindretallet kan dokumentere årsakssammenheng, er situasjonen i Sverige konsistent med at bedre beskyttelse av leiere i leieforhold skaper større forekomst av utenforskap.

Mindretallets vurdering er videre at en forlengelse av minstetiden vil gi mindre mobilitet i leiemarkedet, med de negative samfunnsøkonomiske konsekvensene det vil ha. Det er for eksempel krevende å ha høy mobilitet i arbeidsmarkedet hvis det er lav mobilitet i boligmarkedet.

Mindretallets oppfatning er også at en forlengelse av minstetiden mest sannsynlig vil gjøre prisene i leiemarkedet mindre fleksible, avhengig av mulighetene for å justere prisene underveis i leieforholdet. Dette betyr at en vil ha større problemer med for få boliger når etterspørselen øker mer enn normalt.

For utleiere er *mindretallets* vurdering at forlenget minstetid vil kunne øke kostnadene ved å avslutte leieforhold som ikke fungerer. I utvalgets arbeid har det av utleieaktører i markedet blitt fremmet at tidsbestemte avtaler gir mulighet for kostnadsfrie og konfliktfrie avslutninger av leieforhold som ikke fungerer. Forlenget minstetid kan i disse tilfellene føre til at det startes en prosess med utkastelse før for eksempel tre år, mens man med dagens lov gjerne vil vente til de tre årene har gått. Dette vil selvsagt avhenge av alvorlighetsgraden på misligholdet. Det synes imidlertid klart at en minstetid på for eksempel fem år er for lenge å vente i mange tilfeller og utleier kan da heller velge å sette i gang en relativt kostbar utkastelsesprosess. For leieforhold som fungerer, på den annen side, vil utleier ønske å inngå en ny kontrakt. Og lengden på minstetiden er da av liten betydning.

En forlenget minstetid vil også i mange tilfeller kunne hindre en god forvaltning og drift av bygg,

spesielt bygg som huser svakere grupper av leiere. Fleksibiliteten i husleieloven er derfor viktig også for å opprettholde en god bostandard.

Endelig mener *mindretallet* at forlenget minstetid kan få betydelige konsekvenser for utleiere som driver med tilvisningsboliger. Tilvisningsmodellen, som er et samarbeid mellom Husbanken, kommunene, og private utleiere, har som mål å tilby gode utleieboliger for vanskeligstilte. Presset på denne ordningen vil øke hvis færre private boliger vil leies ut til denne gruppen. En forlenget minstetid vil også være i konflikt med dagens regler fra Husbanken. Omløp for tilvisningsboliger og kommunale boliger er avgjørende for å gi muligheter til de som står på venteliste og ikke har anledning til å kjøpe sin egen bolig. Disse ordningene er ment som ikke-permanente ordninger og uten betydelig større budsjetter vil det være krevende om en ny husleielov skulle komme i konflikt med disse.

22.9.2 Unntakene fra den generelle minstetiden

Leie av en del av utleiers egen bolig

Et flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll) tilrår å videreføre unntakene fra den generelle minstetiden som ligger i husleieloven i dag. *Flertallet* mener begrunnelsen for at minstetiden er kortere for utleiere som leier ut del av egen bolig, er god. Den særlige nærheten mellom utleier og leier som eksisterer i slike leieforhold tilsier at det bør være mulig å avslutte det konfliktfritt etter et forholdsvis kort tidsrom. I vurderingen legger *flertallet* også vekt på at kort minstetid for slike boforhold kan virke motiverende for å teste ut utleie. Utleierne setter potensielt sitt eget bomiljø på spill dersom leieforholdet fungerer dårlig, og en tidsavgrensning av denne risikoen til ett år har antakelig en positiv effekt på tilbudet. Boliger som står tomme, bør utnyttes til utleie for å lette trykket på leiemarkedet.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår å øke minstetiden for tidsbestemte avtaler ved utleie av del av egen bolig fra ett til tre år. Sokkelboligsegmentet alene utgjør anslagsvis 28 prosent av det totale leiemarkedet, og adgangen til å tidsavgrense leieavtalen til ett år gjelder dermed for et omfattende antall leieforhold. Botryggheten vil øke for denne gruppen leiere om minste leietid øker fra ett til tre år. *Mindretallet* viser til at det for eksempel tar tre år å gjennomføre videregående utdanning eller en bachelorgrad. Etter arbeidsmil-

jøloven § 12-11 har arbeidstaker rett på hel eller delvis utdanningspermisjon i inntil tre år. Etter arbeidsmiljøloven § 12-6 kan permisjoner etter §§ 12-2, 12-4 og 12-5 (1) tas ut som delvis permisjon innenfor en tidsramme på tre år. *Mindretallet* er enige i at utleiery har et større behov for beskyttelse mot vanskelige leieforhold når partene bor tett på hverandre, men mener at dagens grense på ett år er for kort. Ved leiers mislighold vil oppsigelse eller heving fortsatt være utleiers anledning til å bringe leieforholdet til opphør.

Utvalget tilrår at unntakene fra minstetiden som i dag knytter seg til lofts- og sokkelbolig, får noe justert ordlyd for å tydeliggjøre hva unntakene omfatter, samt for å unngå urimelig utslag av at kun en av to som eier hver sin halvdel av en tomannsbolig, får leiet ut ledige boenheter.

Utleier har saklig grunn til kortere tidsavgrensning

Utvalget foreslår å videreføre hovedtrekkene i unntaksreglene i dagens § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a og b, men med enkelte justeringer. Dette foreslås regulert i lovutkastets § 11-2 tredje ledd.

Utvalgets flertall (Bergby, Björkfors, Borge, Brøndbo, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Malek, Stan-

dal, Sørvoll, Aasen) tilrår at unntaket fra minstetid ved planlagt bruk av boligen av utleiers hushandsmedlemmer i stedet skal knytte seg til utleiers nærstående, definert som utleiers ektefeller eller samboer, samt egne og ektefelle/samboers slektninger i rett oppad- og nedstigende linje. Flertallet mener det er mer hensiktsmessig å inkludere for eksempel utleiers foreldre eller borteboende barn, enn dem som til enhver tid er en del av husstanden.

Utvalgsmedlemmet Harding tilrår at unntaket fra minstetid som i dag gjelder for husstandsmedlemmers planlagte innflytting i boligen, skal omfatte utleierens ektefelle eller samboer, egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp eller nedstigende linje og fosterbarn, samt egne eller ektefellens eller samboerens søsken, nevøer og nieser.

Et mindretall (Björkfors, Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår å endre ordlyden i vilkåret for kortere minstetid ved «annen saklig grunn» til «annen tungtveiende grunn» for at ordlyden bedre skal reflektere terskelen i dagens praktisering av regelen.

Flertallet (Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll) tilrår ingen endringer på dette punkt.

Kapittel 23

Rett til å forlenge en tidsbestemt leieavtale

23.1 Innledning

Utvalget skal vurdere om reglene om kontraktslengde og oppsigelse bør endres for å styrke leierens botrygghet. Utvalget har vurdert reglene om tidsbestemte og tidsubestemte kontrakter i kapittel 21, og reglene om minstetid i kapittel 22. Utvalget har også sett på andre mulige innretninger som kan styrke leierens botrygghet. Som et alternativ til tidsubestemte avtaler og et supplement til økt minstetid har utvalget i dette kapitlet vurdert om leiere bør få rett til å forlenge en tidsbestemt leieavtale når den løper ut.

23.2 Gjeldende rett

Ifølge § 9-2 første ledd opphører tidsbestemte leieavtaler uten oppsigelse når den avtalte leietiden løper ut. Dersom partene ikke har avtalt noe annet, har leieren i utgangspunktet ingen rett til å kreve forlengelse, og utleieren kan på fritt grunnlag avgjøre om boligen skal leies ut videre, og i så fall til hvem. Det er imidlertid tillatt etter dagens husleielov at partene avtaler en forlengelsesrett seg imellom, enten ved avtaleinngåelsen eller senere.¹

Det finnes noen bestemmelser i loven som regulerer ulike former for forlengelse. Etter § 9-2 tredje ledd vil en tidsbestemt leieavtale gå over til å bli tidsubestemt hvis leieren blir boende i mer enn tre måneder etter avtalen er utløpt uten at utleieren har oppfordret leieren til å flytte. Etter § 9-3 tredje ledd vil en tidsbestemt leieavtale som er inngått i strid med bestemmelsene om minstetid, bli tidsubestemt. En tilsvarende regel finnes i § 11-1 sjette ledd siste punktum. Etter særreglene § 11-4 fjerde ledd om utleie av egen bolig ved midlertidig fravær vil leieavtalen i utgangspunktet gå over til å bli tidsubestemt hvis utleierens fravær har vart i fem år, og utleieren ikke har sendt oppsigelse eller flytteoppfordring før dette.

Det er også regler om en form for forlengelse som gjelder for leieavtaler inngått med kort varighet fordi utleier eller hans nærstående skal bruke boligen, eller hvis utleieren har en annen saklig grunn til tidsavgrensningen. Hvis utleiers planer for bruken av boligen etter avtalens opphør endres på grunn av noe uforutsett, og boligen først senere skal tas i bruk som tiltenkt, kan avtalen forlenges tilsvarende fram til boligen skal brukes, jf. § 9-3 annet ledd.

23.3 Forlengelsesrett i husleieloven av 1939

I husleieloven av 1939 var det en regel i § 38 som ga retten hjemmel til å forlenge en tidsbestemt avtale på ubestemt tid – altså at avtalen ble omgjort fra tidsbestemt til tidsubestemt.² Formålet var å unngå at oppsigelsesvernet ble omgått ved bruk av tidsbestemte leieavtaler, som den gang ikke hadde noen nedre grense for lovlig minstetid. Regelen stilte som vilkår at avtalen var inngått for maksimalt tre år og at den kunne «likestilles med leieforhold som utløper på oppsigelse». Leieren måtte først begjære for utleieren å få fortsette leieforholdet. Hvis dette ikke førte fram, måtte leieren reise søksmål for retten senest seks måneder før leieavtalen utløp. Hvis retten kom til at leieforholdet skulle fortsette, kunne retten sette opp leien til et «rimelig» nivå hvis utleieren ba om det. Regelen om forlengelse i 1939-loven gjaldt ikke for helt møblerte rom eller leiligheter, og heller ikke ved leie av enkelt beboelsesrom hvor leieren hadde tilgang til annens bolig.³

Da det forrige husleielovutvalget skrev sin NOU, ble det påpekt at § 38 i 1939-loven ikke hadde virket etter sin hensikt, først og fremst på grunn av søksmålsfristen på seks måneder før avtalens utløp. Videre ble det pekt på at en urimelig tidsavgrensning alternativt kunne tilsidesettes

¹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 110

² NOU 1993: 4, s. 78

³ Husleieloven av 1939 § 38

etter avtaleloven § 36, men da uten de fristene som fulgte av dagjeldende husleielov § 38.⁴ Regelen ble ikke videreført i dagens lov. I stedet ble det innført minstetid for tidsbestemte leieavtaler.

23.4 Reglene i andre nordiske land

Sverige og Island har regler om at leieren henholdsvis kan forlenge leieavtalen og at leieren har fortrinnsrett til å leie videre på visse vilkår.

I Sverige er leieren beskyttet av reglene om «besittningsskydd» i hyreslagen §§ 45 følgende. Reglene har som formål å beskytte leierens stilling og innebærer at leieren har rett til å forlenge leieavtalen, til tross for en oppsigelse fra utleieren. Dersom leieforholdet forlenges, er utgangspunktet at leieavtalen løper videre på samme vilkår, men partene kan avtale endringer. Utleieren har søksmålsbyrden dersom leieren ikke vil flytte. «Besittningsskydd» gjelder både ved oppsigelse av tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Det gjelder på visse vilkår også for leiers ektefelle og andre felles leiere. Blant de mest sentrale unntakene fra regelen er at utleieren på rettmessig grunnlag har hevet leieavtalen, at leieren har tilsidesatt forpliktelsene sine i så høy grad at det er rimelig at avtalen ikke forlenges, at eiendommen skal rives og det ikke er urimelig at leieforholdet opphører, eller at husrommet ikke lenger skal brukes som bolig, og det ikke er urimelig at leieforholdet opphører. Forlengelsesretten gjelder heller ikke for utleie av egen bolig eller i visse former for framleie og kortvarig bruksoverlatelse.

På Island har leieren en fortrinnsrett hvis boligen skal leies ut videre ved utløpet av en tidsbestemt leieavtale. Dette forutsetter at boligen er tilgjengelig for leie i minst ett år til, jf. húsaleigulög § 51. Denne fortrinnsretten er det imidlertid flere unntak fra i § 51 annet ledd nr. 1 til 12. Unntakene gjelder blant annet hvis leieobjektet er et enkeltrom (nr. 1), utleieren bor i samme bygning (nr. 2) eller hvis utleieren skal ta i bruk leieobjektet selv (nr. 4). Fortrinnsretten gjelder heller ikke der utleieren er en juridisk person som driver ideell virksomhet og leieren ikke lenger oppfyller utleierens vilkår for leie av bolig, eller hvis leieren unnlater å gi nødvendig informasjon for å verifisere om hen ikke oppfyller vilkårene, forutsatt at det framgår av leieavtalen at fortrinnsretten vil være betinget av nevnte forhold (nr. 12).

⁴ NOU 1993: 4, s. 78

Hvis leieren vil gjøre fortrinnsretten gjeldende, må hen varsle om dette skriftlig minst tre måneder før leieavtalen løper ut, jf. § 52.

23.5 Praktisering av forlengelse i dag

Utvalget har ikke funnet statistikk om bruken av forlengelsesklausuler i boligleieavtaler fra den senere tid. Enkle søk i rettspraksis fra Husleietvistutvalget antyder imidlertid at det er få saker som gjelder forlengelsesklausuler. De antatt mest brukte standardkontraktene for boligleieavtaler ser heller ikke ut til å inneholde klausuler om forlengelse. Det er derfor grunn til å forsiktig anta at partene ved inngåelsen av en tidsbestemt leieavtale sjelden gis en rett til forlengelse. Det er likevel ganske vanlig at et leieforhold forlenges, som omtalt i punkt 21.7.2. Det antas at forlengelse av leieforholdet da ikke skjer som utslag av en rettighet i den opprinnelige avtalen, men at partene inngår en ny leieavtale ved utløpet av den gamle.

23.6 Tidligere vurderinger

Flertallet i husleiekomiteen som ble nedsatt i 1956, foreslo å innføre en ordning lik den i svensk rett; at en tidsbestemt avtale som løper lenger enn ni måneder, må sies opp for å avsluttes, noe som i praksis innebærer en forlengelse av avtalens varighet på ubestemt tid. Forslaget fikk imidlertid ikke flertall i Stortinget. I 1980 foreslo også tjenesteboligutvalgets flertall at tidsbestemte leieavtaler skulle løpe fram til de ble sagt opp. Heller ikke dette forslaget ble realisert.⁵ I nyere tid drøftet boligutvalget en rett til fornyelse av leiekontrakter i NOU-en *Rom for alle*.⁶ Boligutvalget pekte på at rett til fornyelse kunne gi økt forutsigbarhet for leiere og et noe sterkere vern enn i dag. Boligutvalget mente likevel at en slik regel ville være vanskelig å håndheve og lett kunne føre til tvister. Boligutvalget mente at en fornyelsesrett også ville øke utleiers risiko, noe som kunne bety at færre vil leie ut og at husleiene øker, samt at håndhevingen ville gi administrative kostnader. Boligutvalget anbefalte derfor ikke å innføre en rett til fornyet leiekontrakt. I *Rom for alle* foretas det imidlertid ingen grundig gjennomgang av vilkårene og detaljene i en slik mulig bestemmelse.

⁵ NOU 1993: 4, s. 78

⁶ NOU 2011: 5, s. 72

23.7 Innspill til utvalget

Flere privatpersoner har sendt inn innspill til utvalget om at leiere bør få økt mulighet til å bli boende i boligen etter endt kontraktstid. Som eksempel vises det til sitater fra tre privatpersoner:

«Hvis man skal bruke tidsbestemte kontrakter burde det være et vern mot at utleier kan nekte å fornye kontrakten etter utløp om det ikke er noe konkret som gjør at leietaker ikke skal kunne få en fornyelse. Leietakers rett til å bli værende må styrkes.»

«Som leietager opplever vi stadig at vi ikke får forlenget kontrakten etter 3 år. Det er mye jobb og store kostnader ved å måtte flytte. Jeg vet ikke om det er utleiers ønske om å kunne øke prisen utover gjengs leie som ligger i bunn. Det er i hvertfall ikke betalingsproblemer eller uryddig leietager som er grunn.»

«Mer trygghet for hvor lenge man får bo, dvs mer enn tre år om man har vært en sikker betaler og god leieboer i første periode.»

Det har vært få innspill direkte knyttet til en mulig rett til forlengelse for leieren fra organisasjoner og fra privatpersoner som leier ut. Dette er ikke unaturlig når forlengelse ikke er uttrykkelig nevnt i utvalgets mandat, og ettersom det i dag ikke finnes en slik regel utleierne kan fortelle om sine erfaringer med.

23.8 Mulig endring

Som omtalt under punkt 21.7.2, får mange leiere i dag fornyet den tidsbestemte leieavtalen sin når den løper ut, men usikkerhet om dette i forkant kan likevel oppleves belastende. Dessuten kan noen leiere unngå å bruke reklamasjonsrettighetene de har etter loven for å øke sjansen for å bli tilbudt fornyet kontrakt, noe som i så fall hemmer etterlevelsen av loven.

Et alternativ til å påby lengre kontrakter som kan bøte på disse problemene, er å gi leiere en rett til å forlenge leieavtalen. En forlengelsesrett kan utformes slik at den i størst mulig grad tar høyde for utleiers behov, slik at forlengelse kan avslås hvis utleieren har et legitimt behov for å disponere boligen, eller leieren har misligholdt avtalen i leietiden.

En slik ordning kan styrke leierens botrygghet og samtidig begrense utleiers risiko. En leier som unnlater å misligholde avtalen, har større

sannsynlighet for å kunne bli boende ved utløp av leieavtalen og får dermed økt forutsigbarhet. Leieren vil også ha større trygghet for å gjøre gjeldende sine rettigheter i leietiden, da hen ikke risikerer at avtalen faller bort ved utløp med dette som underliggende årsak. Utleieren på sin side kan avslutte leieforholdet ved mislighold eller behov for å omdisponere, uten det usikkerhetsmomentet som ligger i rimelighetsprøvingen som kan følge med en oppsigelse. Ordningen kan også gi leiere et ytterligere insentiv for å unngå avtalebrudd.

Det er vanskelig å ta stilling til innføringen av en forlengelsesrett uten en nærmere avklaring av bestemmelsens vilkår. Utvalget har derfor lagt stor vekt på å drøfte vilkårene for å avslå krav om forlengelse, plasseringen av søksmålsbyrden, vilkårene for forlengede avtaler, frister og unntaksbestemmelser.

23.9 Nærmere vilkår

Utvalget har drøftet hvordan en eventuell forlengelsesrett for leieren bør innrettes.

23.9.1 Vilkår for å avslå krav om forlengelse

For det første ses det som naturlig at leieren må ta initiativet til forlengelsen, altså at leieren mot slutten av leieavtalen må fremme et krav om forlengelse hvis hen ønsker avtalen forlenget. Videre ser utvalget det som hensiktsmessig at utleieren må ha adgang til å avslå et krav om forlengelse og få fristilt boligen når hen har en saklig grunn til det. Dette vil samtidig bidra til å hindre at utleiere trekker utleieboliger fra markedet i frykt for at de ikke vil få bruksretten til boligen tilbake hvis de har behov for den i framtiden. Utvalget anbefaler at utleiers rett til å avslå et krav om forlengelse knyttes opp mot vilkårene for oppsigelse i det foreslåtte lovutkastets § 11-5 annet ledd bokstav a til e. Dette vil innebære at utleier kan nekte forlengelse hvis hen selv eller hens nærstående skal bruke boligen ved leieavtalens utløp, hvis boligen skal rives eller bygges om, eller hvis den skal selges, jf. bokstav a til c. Disse tre omstendighetene knytter seg til utleiers egne planer for å disponere boligen. Videre vil utleieren ha mulighet til å avslå et krav om forlengelse hvis leieren har misligholdt sine plikter etter leieavtalen eller loven i leietiden, og dette har fortsatt selv etter skriftlig advarsel fra utleieren, jf. bokstav d. Utvalget ser det som viktig av hensyn til prinsippet om gjensidig ytelsesplikt, samt av hensyn til bomiljøet i og omkring leiebo-

ligen, at utleier kan avslutte et leieforhold ved avtalens utløp hvis leieren ikke har betalt leie, gjentatte ganger har brutt husordensregler eller liknende. Til sist kan utleieren nekte å forlenge leieavtalen hvis hen har en annen saklig grunn til det, jf. bokstav e. Alternativet er ment å fange opp tilfeller hvor utleieren har et klart akseptabelt behov for å fristille boligen som ikke er dekket opp av bokstav a til d. Se nærmere omtale av vilkårene i § 11-5 bokstav a til e i kapittel 24.

Utvalget anbefaler at et avslag på forlengelse bør kunne bringes inn for retten. Utvalget har vurdert om retten også bør prøve rimeligheten av et avslag på forlengelse, slik den gjør i saker om oppsigelse etter dagens § 9-8 (som er foreslått videreført i lovutkastets § 11-8). Utvalget ser det imidlertid som hensiktsmessig at det er en noe lavere terskel for at retten skal ta til følge utleiers avslag på forlengelse. Dette fordi leierens forventning om å bli boende er større i et løpende leieforhold enn ved utløpet av avtalen. Dette vil også gjøre det mer forutsigbart og fleksibelt for en utleier å gå inn på leiemarkedet, samt redusere utleierens risiko.

23.9.2 Søksmålsbyrde

Utvalget har drøftet hvem av partene som bør ha søksmålsbyrden når et krav om forlengelse avslås. I drøftelsen har utvalget blant annet sett hen til at søksmålsbyrden ved oppsigelse ble flyttet fra leieren i husleieloven av 1939 til utleieren i dagens lov. Dette ble begrunnet med at det er naturlig å gi utleieren denne oppgaven siden det er utleieren som ønsker en endring av den eksisterende avtalen. Dessuten ble det pekt på at en slik ordning reduserer faren for rettstap ved at søksmålsfristen oversittes, og at utleieren generelt er sterkere stilt enn leieren.⁷ Den foreliggende problemstillingen skiller seg fra oppsigelse blant annet ved at det er leieren, og ikke utleieren, som ønsker seg en endring av det som ellers vil følge av avtalen. Sistnevnte poeng om at utleieren generelt er sterkere stilt, vil imidlertid gjelde tilsvarende i forlengelsessaker. Når det gjelder spørsmålet om hvem som har mest å tape hvis fristen oversittes, vil dette i utgangspunktet være leieren dersom konsekvensen av fristoversittelse er at forlengelseskravet faller bort. I tillegg til nevnte momenter har utvalget også drøftet hvilken av løsningene som vil være minst prosessdrivende, minst belastende for partene, og hvilken ordning som er best egnet til å redusere sannsynligheten for urettmessige avslag. Som det framgår

av utvalgets tilrådninger under, går utvalgets flertall inn for at leieren skal ha søksmålsbyrden. Se nærmere om deres begrunnelse under punkt 23.16.1.

23.9.3 Vilkår for den forlengede leieavtalen

Hvis et krav om forlengelse aksepteres av utleieren eller tas til følge i retten, er det i utgangspunktet naturlig at avtalen forlenges på like vilkår som i den opprinnelige avtalen. For ordens skyld ser utvalget grunn til å framheve at partene står fritt til å endre vilkår hvis begge er enige om det. Er det derimot slik at en av partene ensidig ønsker å endre enkelte vilkår eller innta nye, har den andre parten rett til å nekte dette og stå fast ved de opprinnelige vilkårene. Noe annet ville medføre at det ikke er snakk om en forlengelse av samme leieavtale, men en fortrinnsrett til å inngå en ny avtale om samme bolig.

Det eneste unntaket fra dette gjelder vilkår om leiepris. Et flertall i utvalget ser det som nødvendig og hensiktsmessig å tillate at leieprisen kan reguleres, og at dette kan gjøres etter initiativ fra en av partene uavhengig av den annen parts samtykke. Et mindretall i utvalget anser en forlengelse av leieavtalen som en fortsettelse av et løpende leieforhold og mener derfor at det ikke er grunn til å tillate prisjustering utover konsumprisindeksen. Se nærmere om flertallet og mindretallets begrunnelser under punkt 23.16.3.

23.9.4 Frister

I utgangspunktet ser utvalget det som hensiktsmessig at leieren må fremme kravet i god tid før leieavtalen løper ut, slik at partene får tid til å avklare eventuelle uenigheter om hvorvidt avtalen skal forlenges før leieforholdet løper ut. Utleiers mulighet til å vurdere om hen har grunnlag for å avslå kravet, vil imidlertid være større jo nærmere avtalens utløp kravet fremmes. Dette taler for at kravet må fremmes i et bestemt tidsrom.

23.10 Unntak fra forlengelsesretten

23.10.1 Offentlig disponerte boliger

Utvalget er samstemte om at en forutsetning for at forlengelsesrett innføres, bør være at det gjøres unntak for kommunale og andre offentlige disponerte leieboliger. Kommunene leier typisk ut utleieboliger til vanskeligstilte, omsorgsboliger, tjenesteboliger eller andre boliger etter nærmere fastsatte samfunnsnyttige formål og tildelingskri-

⁷ NOU 1993: 4, s. 82–83

terier. Utvalget ønsker å unnta disse boligene fra forlengelsesretten, fordi det bør være mulig for kommunene å avslutte et leieforhold når en avtale løper ut hvis leieren ikke lenger tilfredsstiller vilkårene som ble angitt ved tildeling. I Norge er offentlig disponerte utleieboliger et knapphetsgode, og det tilsier at kommunen og andre offentlige myndigheter bør ha adgang til å leie ut boliger til nye leiere når en husleieavtale løper ut. For eksempel er det uheldig om en person som har leid en slik bolig på grunn av svak økonomi, skal kunne kreve forlengelse av avtalen også etter at personens økonomiske situasjon har forbedret seg, på bekostning av vanskeligstilte som står i kø for å få kommunal bolig.

Et unntak fra forlengelsesretten for offentlig disponerte leieboliger foreslås å gjelde alle boliger som leies ut av det offentlige, eller som det offentlige har disposisjonsrett over gjennom for eksempel tilvisningsavtaler. Det er ikke et vilkår at boligen leies ut til spesielle formål eller personer – både behovsprøvde og ikke-behovsprøvde boliger omfattes av unntaket. Den største gruppen leiere som faller inn under unntaket, vil være dem som har fått tildelt behovsprøvde boliger fordi de på tildelingstidspunktet ble ansett som vanskeligstilte på boligmarkedet. På tidspunktet hvor en eventuell forlengelse vil være aktuell, mot slutten av en femårsavtale, vil imidlertid en del av disse ikke lenger tilhøre kategorien «vanskeligstilte på boligmarkedet» fordi de har fått endrede forutsetninger gjennom bedre økonomi, helse eller liknende. Studentboliger og tjenesteboliger leid ut av det offentlige vil også være omfattet, men dette vil ikke få selvstendig betydning siden utvalget foreslår egne unntak for dette i lovforslagets §§ 11-11 og 11-12. Kommunal utleie til personer som ikke har spesielle behov, vil også omfattes av unntaket. Dette er en liten gruppe, men det forekommer at kommuner med god dekning av kommunale boliger leier ut uten behovsprøving, særlig i kommuner med få innbyggere – se nærmere omtale i punkt 6.9.

Forholdet til EMK artikkel 14

En betydelig andel av leierne som vil rammes av unntaket for offentlig disponert bolig, har som nevnt fått tildelt boligen fordi de er vurdert som vanskeligstilte på boligmarkedet. Utvalget stiller spørsmål ved om et slikt unntak vil være i tråd med Norges menneskerettslige forpliktelser, nærmere bestemt forbudet mot diskriminering i Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK)

artikkel 14, sett i sammenheng med retten til respekt for privatliv og familieliv i EMK artikkel 8. Gitt rammen for utvalgets arbeid, har utvalget ikke foretatt en inngående vurdering av dette.

EMK artikkel 14 slår fast at utøvelsen av konvensjonsrettighetene i EMK skal sikres uten diskriminering på grunnlag av «kjønn, rase, farge, språk, religion, politisk eller annen oppfatning, nasjonal eller sosial opprinnelse, tilknytning til en nasjonal minoritet, eiendom, fødsel eller annen status». Mange av de som leier offentlig disponerte boliger er vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er en uensartet gruppe, men det kan likevel ikke utelukkes at disse faller inn under begrepet «annen status». Kategorien er forholdsvis vid, og ikke begrenset til personlige egenskaper og liknende. Det vises til liknende drøftelse i kapittel 4 i Ot.prp. nr. 74 (2007–2008).

Det kan stilles spørsmål ved om et slikt unntak skal anses som forskjellsbehandling av like eller sammenlignbare tilfeller som omfattes av EMK art. 14. En forskjellsbehandling kan imidlertid uansett være lovlig dersom den forfølger et legitimt formål, og om inngrepet er proporsjonalt i forhold til målet som søkes oppnådd.

Hovedformålet med å unnta offentlig boligutleie er boligsosialt: Myndighetene bør ha mulighet til å prioritere de offentlige disponerte boligene til de innbyggerne som til enhver tid trenger dem mest. De fleste av disse boligene anses som behovsprøvde velferdsgoder. Dersom de offentlige boligene bindes opp gjennom en forlengelsesrett, vil dette kunne gi økt boligmangel i kommunal utleiesektor. Kommunale boliger er et knapphetsgode, og det er allerede i dag ventelister i flere kommuner.⁸ Ved å innføre en forlengelsesrett for alle som leier bolig av det offentlige, kan mennesker som ikke (lenger) oppfyller vilkårene for å få tildelt kommunal bolig, forlenge leieforholdene sine, med den konsekvens at andre vanskeligstilte på boligmarkedet blir stående uten egnet bolig i betydelig lenger tid enn i dag.

Utvalget forutsetter at et unntak fra forlengelsesretten for offentlig disponerte boliger ikke i seg selv vil være i strid med diskrimineringsforbudet i EMK. Om kommunens praksis i en konkret sak likevel kan anses å krenke forbudet mot diskriminering, er en annen sak. Gitt rammen for utvalgets arbeid, har utvalget som nevnt ikke foretatt en inngående vurdering av dette. Det antas at departementet bør utrede dette nærmere.

⁸ Osnes og Sørvoll (2023), s. 25–26

Alternative innretninger

Et mindre absolutt alternativ til det foreslåtte unntaket, er at det ikke innføres et generelt unntak for offentlige disponerte boliger, men at det offentlige i stedet benytter avslagsretten i §§ 11-4 annet ledd jf. 11-5 annet ledd bokstav e i de tilfellene leieren ikke lenger oppfyller vilkårene for tildeling av kommunal leiebolig. Dette vil som hovedregel være en saklig grunn for å gi avslag, og dermed omfattet av avslagsretten. En slik løsning vil imidlertid koste mye ressurser både for partene, og for Husleietvistutvalget hvis avslagene bringes videre. Saken kan også risikere å gå i to spor – både Husleietvistutvalget og klageinstansene i forvaltningen vil få på bordet spørsmålet om vilkårene for tildeling av kommunal leiebolig er oppfylt. En slik prosess antas også å ta tid, og leieren kan potensielt bli boende i boligen i lang tid etter leieavtalens opphørstidspunkt. Gitt at utfallet av saken vil være den samme, at avtalen ikke forlenges, kan en slik ressursbruk anses som unødvendig. Dette alternativet kan også gi en mindre klar regel, som igjen kan føre til falske forhåpninger hos leiere som ikke lenger oppfyller vilkårene for behovsprøvd bolig.

Et annet alternativ er å ta utgangspunkt i det foreslåtte unntaket for alle offentlig disponerte boliger, og tilføye et tilleggsvilkår om at kommunen eller et annet offentlig organ har fattet enkeltvedtak om at leieren ikke lenger oppfyller de vilkår som lå til grunn for tildeling av bolig. Dette vil gi en klar regel – hvis et slikt vedtak er fattet, har leieren ikke rett til å kreve forlengelse av leieforholdet. Hvis vedtaket påklages, bør leieren i så fall gis rett bli boende i boligen fram til forvaltningssaken er avgjort, og få rett til å fremme krav om forlengelse senere enn fristen som ellers gjelder hvis vedtaket ender med å bli omgjort. Et liknende alternativ er at unntaket fra forlengelsesretten gjelder så lenge rimelige og relevante inngangsvilkår for å få leie boligen er oppfylt – uavhengig av om boligen er offentlig disponert eller ikke. For kommunens del vil slike inngangsvilkår være vilkårene for tildeling av kommunal bolig. Et slikt alternativ kan utformes etter samme tankegang som Islands liknende unntak fra fortrinnsretten, som omtalt i punkt 23.4.

En konsekvens av de to sistnevnte alternativene vil imidlertid være at kommunene fratras muligheten til å omdisponere boligen. Et eksempel er en leier som bor i boligen med familien sin, og barna i løpet av leieperioden flytter ut. Kommunen kan i dette eksempelet se det som hensiktsmessig å flytte leieren til en mindre kommunal

bolig og la en ny familie overta boligen. Et annet eksempel er at kommunen kan ha behov for å prioritere boligen til mennesker med enda større boligbehov, selv om leieren i utgangspunktet oppfyller tildelingsvilkårene.

Gitt rammen for arbeidet har utvalget ikke utredet nærmere hvilke konsekvenser de alternative innretningene kan få, og overlater til departementet å eventuelt utrede disse nærmere.

23.10.2 Andre unntak

Utvalget foreslår at det gjøres unntak fra forlengelsesretten for leieforhold der leieren bor i særlig nærhet til utleieren eller en tredjeperson. Dette omfatter utleie av del av utleiers enebolig eller tomannsbolig som nevnt i lovutkastets § 11-2 annet ledd, og enkelt beboelsesrom med tilgang til annens bolig, jf. § 11-9. Hensynene bak henholdsvis unntaket fra den alminnelige minstetiden (se kapittel 22) og unntaket fra oppsigelsesvernet (se kapittel 24) for disse to gruppene, gjør seg gjeldende på tilsvarende måte.

Utvalget foreslår også at det gjøres unntak for utleie med kortere minstetid enn hovedregelen fordi utleier eller hens nærstående skal bruke boligen, eller av annen saklig grunn. Et forlengelseskrav kunne uansett ha vært avslått av disse grunnene etter lovutkastets § 11-4 annet ledd jf. § 11-5 annet ledd bokstav a og e, og det er ikke hensiktsmessig å gi leieren rett til å fremme et krav som uansett lovlig kan avslås. Unntakene har også egne regler om forlengelse hvis den planlagte bruken utsettes, jf. § 11-2 femte ledd.

Det foreslås dessuten unntak fra forlengelsesretten for elev- og studentboliger og tjenesteboliger. Utvalget har avgrenset sin utredning mot slike leieforhold, og foreslår derfor ingen endring i rettstilstanden.

23.11 Forlengelsesrett og framleieforhold

Utvalget ser at det kan være naturlig å vurdere å gi framleiere adgang til å kreve forlengelse av framleieavtalen, eventuelt en fortrinnsrett til å tre inn i hovedleieavtalen ved avtalens utløp, men rammen for utvalgets arbeid har ikke tillatt en inngående vurdering av dette. Det foreslås derfor ingen endring i rettstilstanden for framleiere på dette punkt. Utvalget bemerker at en forlengelsesrett for framleiere uansett ville blitt av mindre praktisk betydning, da det antas at det vil bli færre framleieforhold dersom anbefalingen om å gjøre

leierens rett til å si opp leieavtalen ufravikelig tas til følge, jf. utvalgets tilrådning i punkt 25.10.1.

Det kan reises spørsmål om hvorvidt framleieren skal ha anledning til å kreve erstatning av hovedleieren dersom hovedleieforholdet bortfaller når dette skyldes at hovedleieren unnlot å kreve forlengelse, eller at et forlengelseskrav fra hovedleieren ikke ble tatt til følge, med den konsekvens at hovedleieavtalen løper ut før framleieavtalen. Utvalget bemerker at hovedleieren generelt ikke kan gi framleieren en større rett enn hovedleieren selv har i forhold til utleieren. Hovedleieren kan altså ikke inngå en framleieavtale for lenger tid enn hovedleieavtalen. Dette må gjelde selv om den foreslåtte forlengelsesretten skulle bli vedtatt, siden denne ikke gir hovedleieren en ubetinget rett til forlengelse. Utvalget foreslår derfor ingen endring i gjeldende erstatningsregler i § 7-7 (lovutkastets § 9-7).

23.12 Forlengelsesrett og tvangsfullbyrdelse

Dersom et krav om forlengelse avslås og leieren ikke har tatt ut søksmål innen fristen, eller hvis det reises sak om forlengelse og retten ikke gir medhold i leierens forlengelseskrav, kan det være grunn til å vurdere en hjemmel for utleieren til å begjære tvangsfravikelse av boligen uten at dette er vedtatt i leieavtalen, på samme måte som ved oppsigelse, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c. Det faller utenfor utvalgets mandat å vurdere lovendringer utenfor husleieloven. Utvalget overlater en eventuell utredning av dette spørsmålet til departementet. Utvalget har imidlertid foreslått å endre bestemmelsen om foregrepet tvangskraft slik at denne bestemmelsen også gjelder når retten har avgjort at krav om forlengelse ikke tas til følge, se lovutkastets § 13-4.

23.13 Alternative tiltak

23.13.1 Fortrinnsrett

Som alternativ til en forlengelsesrett kunne det vært innført en fortrinnsrett for leieren til å leie boligen videre på markedsvilkår etter utløpet av en tidsbestemt leieavtale. En fortrinnsrett vil gi leieren et noe svakere vern enn en rett til forlengelse. Av kapasitetshensyn har utvalget ikke utredet dette alternativet nærmere.

23.13.2 Lengre minstetid eller forbud mot tidsbestemte avtaler

To alternativer til å innføre en forlengelsesrett som vil styrke leierens botrygghet, er å øke minstetiden for tidsbestemte leieavtaler, eller å forby tidsbestemte avtaler for enkelte grupper. Disse alternativene er drøftet i henholdsvis kapittel 22 og 21.

23.14 Mulige effekter for leiere og utleiere

En forlengelsesrett vil øke sannsynligheten for at den nåværende leieren kan bli boende ved avtalens utløp, og dermed styrke leierens juridiske botrygghet. Når det foreslås forholdsvis klare kriterier for når et krav om forlengelse kan avslås, kan leieren i større grad enn i dag oppleve forutsigbarhet i bosituasjonen, og den selvopplevde botryggheten kan også øke. Avslagsgrunnen som knytter seg til mislighold, vil leieren selv ha kontroll over, og leieren vil gis et ytterligere insentiv til å oppfylle sine plikter for å øke sjansen for at avtalen forlenges. De øvrige vilkårene vil leieren ikke rå over, men en rettslig prøving av forlengelseskravet og tilhørende bevisføring for at en av avslagsgrunnene er oppfylt, kan i større grad gi leieren trygghet for at utleierens saklige behov for å disponere boligen er reelt. Utleiere som vet at leieforholdet kan bli forlenget, og at avtalen ikke vil løpe ut av seg selv, kan imidlertid tenkes å bli mer selektiv i valget av leier i utgangspunktet. Dette vil kunne øke utenforskapet til leiesøkende som er i en sårbar situasjon. En forlengelsesrett vil også favorisere nåværende leiere på bekostning av framtidige leiere. Samtidig kan en rett til forlengelse gjøre det mer attraktivt å leie. Når etterspørselen går opp, kan også tilbudet øke på sikt.

For utleieren vil en forlengelsesrett legge større begrensning på disponeringen av leieboligen. På den andre siden vil regelens åpning for å avslå et forlengelseskrav når utleieren har en saklig grunn til det, ivareta utleierens legitime interesser. Dette vil også redusere risikoen og bidra til å motvirke at forlengelsesretten gjør at boliger trekkes fra markedet. En utleier som har en plan for bruken av boligen, for eksempel å selge, bygge om eller flytte inn selv, vil altså fortsatt ha mulighet til å ta tilbake råderetten til boligen. Større utleievirkosomheter vil ha noen færre avslagsmuligheter siden de ikke kan påberope seg å flytte inn i boligen.

En usikker, men mulig konsekvens av å innføre forlengelsesrett, kan være at flere utleiere ser seg om etter muligheter for å inngå avtaler som er unntatt fra forlengelsesrett for å unngå prosessen etter lovutkastets § 11-4, og for eksempel påberoper seg at hen selv eller nærstående skal bruke boligen eller oppgir annen saklig grunn etter lovutkastets § 11-2 tredje ledd. Selv om dette også er grunn til å avslå et forlengelseskrav, kan utleiere se det minst belastende både for seg selv og leieren om det allerede fra oppstart av leieforholdet er avklart at avtalen ikke kan kreves forlenget. Dette vil potensielt øke sjansen for at flere avtaler inngås uten hensyn til den alminnelige minstetiden, slik at det inngås flere kortere kontraktsforhold. Leieren vil ha mulighet til å få prøvet om tidsavgrensningen og bruken av unntakshjemmelen i lovutkastets § 11-4 sjette ledd jf. § 11-2 tredje ledd er reell ved mistanke om omgåelse, ved å bringe saken inn for Husleietvistutvalget. Dette vil imidlertid kreve noe innsats og ressurser fra leierens side, og det er grunn til å anta at kun de mest ressurssterke leierne eventuelt vil benytte denne retten.

Forlengelsesretten som lå i § 38 annet ledd i 1939-loven, fikk ifølge det forrige husleielovutvalget liten virkning i praksis på grunn av søksmålsfristen på seks måneder før avtalen utløp.⁹ Den gang var det imidlertid ikke noen nedre grense for hvor kort en leieavtale kunne avtales til, noe som kan tenkes å ha spilt inn. Dersom minstetiden settes til fem år slik utvalgets flertall foreslår, vil konteksten se annerledes ut. Fristen for å kreve forlengelse vil imidlertid uansett innskrenke tidsrommet leieren har tilgjengelig for å ta retten i bruk, noe som potensielt kan redusere bruken av den foreslåtte forlengelsesretten. Dersom det oppstår mange konflikter om retten til forlengelse, vil det kunne øke saksinngangen til Husleietvistutvalget. Selv om sakene i seg selv er enklere å håndtere enn oppsigelsessaker fordi det ikke skal foretas en rimelighetsprøving, kan den foreslåtte regelen medføre merarbeid for Husleietvistutvalget.

23.15 Prinsipielle spørsmål – avtalefrihet og forutsigbarhet for utleieren

Forlengelsesretten vil innebære et inngrep i utleierens avtalefrihet, ved at utleierens frihet til å velge hvor lenge avtalen løper, innskrenkes. Selv

om avtalefriheten allerede er innskrenket på dette punkt gjennom hvilken minstetid som lovlig kan avtales, vil forlengelsesretten innebære noe nytt – det er ikke mulig å fastslå et absolutt avslutningstidspunkt i avtalen som utleieren kan forholde seg til. Velger utleieren å inngå en tidsbestemt leieavtale, vil hen potensielt legge større begrensninger på egen faktisk og juridisk rådighet over boligen enn i dag, da leieavtalen kan medføre at boligen bindes opp i leieretten i lang tid. Dette vil frata utleieren den forutsigbarheten som i mange tilfeller ligger til grunn for å velge tidsbestemte avtaler framfor tidsubestemte. Tidsbestemte avtaler er i dag tillatt nettopp for at utleieren skal kunne innrette seg etter å gjenvinne kontrollen og den fulle rådigheten over boligen på et bestemt tidspunkt i framtiden. Forlengelsesretten utgjør et inngrep i dette.

Utleieren vil ved forlengelse ha noe større mulighet for å avslå forlengelse enn for å si opp avtalen, ettersom retten ikke skal foreta en prøving av *rimelighet*, noe som gjør inngrepet noe mildere. Gitt at forlengelsesretten som er foreslått gir utleier mulighet til å få rådigheten tilbake ved avtalens utløp når det foreligger saklige grunner til det, vil hensynet til forutberegnelighet for utleieren veie mindre tungt.

Hvis forlengelsesretten innebærer at leieboligen blir bundet opp i mange år ved gjentatt forlengelse av avtalen, kan dette være uheldig for en utleier som i utgangspunktet ønsket en tidsbestemt leieavtale. Samtidig kan det argumenteres med at hensynet til leierens botrygghet vil slå tynge ut jo lenger botiden er, da leierens tilknytning til boligen vil øke med økt botid.

23.16 Utvalgets tilråding

23.16.1 Flertallets tilråding

Flertallet (Bergby, Björkfors, Borge, Brøndbo, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) tilrår å innføre en rett for leieren til å forlenge en tidsbestemt leieavtale når den løper ut. En slik ordning vil særlig gi leierne med et langt tidsperspektiv økt botrygghet, og gi dem en bedre mulighet til å planlegge livet sitt, skape seg et hjem og beholde tilhørigheten til nærmiljøet. Forlengelsesretten vil også være viktig for husholdninger som av uforutsette omstendigheter får behov for å bo i en leid bolig over tid. Samtidig tilrår flertallet at utleier skal kunne nekte forlengelse når hen har saklig grunn til det, noe som vil begrense risikoen for utleieren og ivareta utleiers legitime behov for å fristille boligen. Det er en forutsetning for flertallets til-

⁹ NOU 1993: 4, s. 78

rådning at det gjøres unntak for offentlig disponerte boliger. Slik utleie skiller seg fra utleie på det ordinære markedet ved utleievirksomheten som oftest ikke er motivert av fortjeneste, men av å yte et velferdsgode og svare på et samfunnsoppdrag om å skaffe boliger til de som trenger det mest.

Flertallet mener økt minstetid i tidsbestemte leieforhold og forlengelsesrett er viktige skritt i arbeidet med å styrke botryggheten til leiere og anseelsen til leieboligen som boform. Hvis økt minstetid og forlengelsesrett innføres, vil forskjellene som i dag eksisterer mellom å eie og å leie med hensyn til trygghet og anseelse, reduseres. Flertallet har vurdert konsekvensene for utleiery og markedet, se punkt 35.4, og forventer at forlengelsesretten vil få relativt små konsekvenser for priser, seleksjon og volumet av boliger på markedet. Selv om det innføres en forlengelsesrett, vil norske leiere fortsatt være en gruppe med stor mobilitet – det store flertallet som har tidsbestemte kontrakter, vil avslutte sine leieforhold før minstetiden utløper. I tillegg leies det store flertallet av boliger på markedet ut med tidsubestemte husleieavtaler og vil derfor ikke berøres av forlengelsesretten.

Flertallet forventer dermed at boliger fortsatt vil frigjøres til nye leiere i omtrent samme omfang som i dag, og at utleiery som gruppe vil ha gode muligheter til å fastsette leien til markedspris i nye leieforhold.

Flertallet anfører at forlengelsesretten først og fremst representerer økt trygghet for et sårbart mindretall av leierne. Den kan ikke med rimelighet forventes å føre til markante strukturrendringer på det norske leiemarkedet i form av store konsekvenser for priser, seleksjon og tilbud.

Flertallet viser endelig til at utleieres interesser ivaretas av oppsigelsesreglene og retten til å justere husleien i tråd med husleielovens prisvernsbestemmelser. Det samme gjelder den foreslåtte bestemmelsen om at utleier har adgang til å avslå et krav om forlengelse og fristille boligen når hen har en saklig grunn til det. Dette vil bidra til å motvirke at utleiery trekker boliger fra markedet i frykt for at de taper råderetten over boligen for lang tid hvis den leies ut. Samlet sett mener flertallet at forholdet mellom utleieres og leieres rettigheter i husleieloven fortsatt vil være rimelig og balansert hvis forlengelsesretten innføres.

23.16.2 Mindretallets tilrådning

Mindretallet (Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner) tilrår ikke å innføre en rett for leier til å for-

lenge en tidsbestemt leieavtale. Mindretallet mener konsekvensene av å innføre rett til forlengelse ikke er tilstrekkelig utredet. Forslaget vil medføre en ny rettsstilstand og en betydelig innskrenkning av eierrådigheten. Dette må antas å få konsekvenser for tilgang av utleieboliger i det private småskalamarkedet, et segment som utgjør en betydelig andel av boliger som i dag tilbys for utleie. For større næringsdrivende utleiery vil det i praksis kunne medføre nærmest evigvarende leieavtaler når det kun er i de klare misligholdstilfellene utleier vil kunne motsette seg leiers krav om forlengelse. En slik utvikling vil neppe stimulere til vekst i antallet leieobjekter som tilbys av større næringsdrivende utleiery. Videre er det stor sannsynlighet for at sakstilgangen til Husleietvistutvalget vil øke. Konsekvensen vil kunne bli at de fristene som er foreslått for saksgangen, ikke kan overholdes. Dette gir igjen behov for regler for prosessen og hvilke konsekvenser det skal få med tanke på fraflytting, manglende fraflytting og utmåling av erstatning.

23.16.3 Justering av husleien

Dersom det innføres en rett til forlengelse av tidsbestemte leieavtaler, tilrår *utvalget* at leieavtalen i utgangspunktet skal videreføres på like vilkår, med mindre begge parter er enige om noe annet. *Utvalget* ser imidlertid at det kan være formålstjenlig å tillate ensidig justering av leieprisen ved forlengelse for å unngå at prisnivået blir ubalansert og redusere risikoen for tap. Utvalget la av tidshensyn dagens leieprisvern til grunn i vurderingene i første delrapport. Det var ikke enighet i utvalget om hvilket nivå husleien skal kunne justeres til. Et flertall (Bergby, Björkfors, Borge, Brønbo, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) tilrårde justering til gjengs leie, mens mindretallet (Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner) tilrårde justering til markedsleie.

I arbeidet med den endelige rapporten har utvalget diskutert om det er behov for større endringer i leieprisvernet. I kapittel 19 tilrår et flertall i utvalget at departementet utreder et nytt markedsanker til erstatning for dagens gjengs leie. I lys av denne tilrådingen har det vært nødvendig å oppdatere vurderingene om leiepristilpassning ved forlengelse av leieavtalen.

Et flertall (Bergby, Björkfors, Brønbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll) ser det som nødvendig og hensiktsmessig å tillate at leieprisen kan reguleres dersom en leiekontrakt forlenges etter lovforslagets § 11-4, og at dette kan gjøres etter initiativ fra en av partene uavhengig

av den annen parts samtykke. *Flertallet* mener at en forlengelsesrett uten mulighet til å justere leieprisen når leieavtalen ellers ville ha løpt ut, vil øke utleiers risiko, og det er grunn til å anta at dette enten vil føre til færre utleieboliger eller at risikoen vil prises inn i inngangsleien slik at prisnivået drives opp. *Flertallet* har i punkt 19.11.3 foreslått at departementet utreder et nytt system for periodevis leieprisjustering som bedre reflekterer gjeldende markedsforhold enn dagens gjengs leie-ordning. *Flertallet* foreslår justering etter dette nye systemet dersom leieavtalen forlenges.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at husleien i løpende leieforhold kun skal kunne justeres i tråd med konsumprisindeksen en gang hvert år. Mindretallet anser en forlengelse av leieavtalen som en fortsettelse av et løpende leieforhold og mener derfor at det ikke er grunn til å tillate prisjustering utover konsumprisindeksen dersom en leieavtale forlenges etter lovforslagets § 11-4. For øvrig viser *disse medlemmene* til sin tilrådning i punkt 19.11.3.

23.16.4 Søksmålsbyrden

Dersom det innføres en rett til forlengelse av avtalen, tilrår utvalget at et avslag på forlengelse kan bringes inn for Husleietvistutvalget til avgjørelse. Det er ikke enighet i utvalget om hvem av partene som bør ha søksmålsbyrden.

Et flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll) tilrår at ansvaret for å bringe saken inn for retten, legges på leieren. *Flertallet* anser dette som mest nærliggende all den tid det er leieren som er kravstilleren og ønsker en endring i det eksisterende rettsforholdet. Å gi leieren søksmålsbyrden vil også være mindre prosessdrivende enn alternativet, hvor utleier bringer saken inn for retten straks avslag på forlengelseskrav er gitt. *Flertallet* mener det dessuten vil gi partene mer rom for dialog og mindre risiko for unødvendige prosesser dersom leieren får vurdere utleiers begrunnelse først, og deretter selv ta stilling til om kravet opprettholdes og saken bringes videre. Videre legger flertallet vekt på at en uheldig effekt av alternativet, at utleiere kan bli pålagt å ta ut søksmål mot leieren, kan være at terskelen for å leie ut øker.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at ansvaret for å bringe saken inn for retten legges på utleieren, slik at utleier innen en måned etter avslag på forlengelseskrav er sendt, må ta ut søksmål for å få vurdert lovligheten av avslaget. *Mindretallet* begrunner dette i at det er utleier som best er i stand til å belyse sin egen avslagsgrunn for retten. Leieren vil ha lite grunnlag for å bringe relevant informasjon og argumenter når utleieren har best oversikt over de fakta som påberopes. *Mindretallet* viser også til at det kan oppleves som en høy terskel for mange leiere å sende en klage til Husleietvistutvalget, og at det særlig vil være stor sjanse for at de minst ressurssterke leierne vil unnlate å sende slik klage. *Mindretallet* mener at det kan være særlig konfliktskapende om en leier må saksøke utleieren sin for å få prøvet retten til å bli boende, og at dette kan være skadelig for relasjonen mellom partene i ettertid om leieforholdet forlenges. Endelig mener *mindretallet* at utleierne jevnt over har mer oversikt over situasjonen og bedre økonomi, noe som også tilsier at utleier bør ha søksmålsbyrden. At utleier har ansvar for å bringe saken inn for Husleietvistutvalget, vil etter mindretallets vurdering redusere sannsynligheten for urettmessige avslag. Dette fordi terskelen for å nekte blir høyere for utleier. Det kan også motvirke at enkelte utleiere spekulerer i at leieren ikke har mulighet til å bringe saken videre. Konsekvensen for leier er større enn for utleier. Leier står i fare for å miste boligen sin, mens utleier uansett beholder sin rett til å si opp kontrakten dersom hen har legitime grunner til dette.

At utleier har søksmålsbyrden, korresponderer bedre med øvrig regelverk, hvor det gjennomgående legges opp til at utleier er nærmest å vurdere risikoen ved søksmål, da utleier sitter på informasjon om årsaken, se for eksempel reglene om oppsigelse. At den parten som besitter informasjonsovertaket har søksmålsbyrden, er gjennomgående i tråd med kontraktslovgivning og anses konfliktreducerende, samt at det vil generere mindre behov for veiledning av leiere som frykter for å miste boligen sin.

Kapittel 24

Oppsigelse

24.1 Innledning

Utvalget skal i henhold til mandatet vurdere om og eventuelt hvordan det bør gjøres endringer i reglene om oppsigelsesvern for å styrke leieres rettigheter. Da husleieloven ble til på 1990-tallet, la både det daværende husleilovutvalget og det daværende Kommunal- og regionaldepartementet avgjørende vekt på at boligen er en fundamental ramme rundt tilværelsen, og at et av de viktigste formålene med boliglovgivningen bør være å sikre trygghet for beboerne enten boligen er eid eller leid. Hensynet til vernet om leierens hjem ble ansett for å være av en slik karakter at utleiers interesser ikke alltid kunne gis forrang. Samtidig ble det lagt vekt på at reglene om leierens oppsigelsesvern måtte utformes på en slik måte at også utleiers interesser til en viss grad ble ivaretatt. Dersom oppsigelsesvernet ble for sterkt, kunne en uønsket konsekvens være at antallet utleieboli-ger ble redusert.¹ Disse ulike hensynene ledet til dagens oppsigelsesregler om utleiers oppsigelsesadgang, formkrav, oppsigelsesfrist og leierens mulighet til å få satt oppsigelsen til side hvis den vil virke urimelig. Disse reglene utgjør leierens oppsigelsesvern.

24.2 Dagens regler

24.2.1 Adgangen til å si opp et leieforhold

Reglene om oppsigelsesadgang er ulike for tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Det følger av § 9-2 annet ledd at 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 unnlatt å opplyse skriftlig om at leieavtalen er uoppsigelig i den avtalte leietiden, jf. § 9-2 første ledd annet punktum. Den skriftlige opplysning må foreligge senest ved avtaleinngåelsen.²

Kravet om at oppsigelsen må være i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8, innebærer at utleieren må begrunne oppsigelsen (§ 9-5), overholde oppsigelsesfristen (§ 9-6), at det stilles krav til hvordan utleiers oppsigelse skal utformes (§ 9-7) og at leieren kan protestere mot oppsigelsen og at retten har adgang til å overprøve oppsigelsen (§ 9-8). Disse reglene omtales nærmere nedenfor.

Leieren kan si opp en tidsubestemt leieavtale, hvis ikke annet er avtalt, jf. § 9-4. Bestemmelsen åpner for at det kan avtales innskrenkninger i leierens oppsigelsesadgang, for eksempel at leieren bare kan si opp avtalen under visse omstendigheter eller at leieren først kan si opp etter en viss tid. Det siste omtales gjerne som bindingstid. Lovens ordlyd åpner også for at det er lovlig å avtale at leieren aldri kan si opp avtalen.

Utleiers rett til å si opp en tidsubestemt leieavtale er underlagt flere begrensninger. Utgangspunktet er at en tidsubestemt leieavtale kan sies opp hvis ikke annet er avtalt, jf. § 9-5 første ledd. Det kan dermed avtales at leieavtalen skal være helt eller delvis uoppsigelig fra utleierens side, for eksempel at utleieren bare kan si opp under visse omstendigheter.³ For leie av bolig kan en tidsubestemt leieavtale bare sies opp av utleier dersom hen har en saklig grunn til oppsigelsen som nevnt i § 9-5 annet ledd bokstav a til d.

Etter bokstav a er det en saklig oppsigelsesgrunn at husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden. Bokstav a har samme ordlyd som § 9-3 første ledd bokstav a og skal forstås på samme måte.

Etter bokstav b er det en saklig oppsigelsesgrunn hvis riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes. Rivingen eller ombyggingen av eiendommen må være av et såpass stort omfang at det gjør det nødvendige å fraflytte boligen.⁴ Planene om ombygging eller riving må være reelle og må kunne gjennomføres innen rimelig tid. Det forutsettes at regelen bare

¹ Se NOU 1993: 4, s. 75 og Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 98

² Ot.prp. nr. 74 (2007–2008), s. 50

³ Se for eksempel HTU-2023-1864

⁴ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 199

kan benyttes der utleieren har fått rive- eller byggetillatelse etter plan- og bygningsloven. Høyesterett bekreftet dette i HR-2018-373-U.

Etter bokstav c er det en saklig oppsigelsesgrunn at leieren har misligholdt leieavtalen. Det er ikke krav om at misligholdet må være vesentlig.⁵ Misligholdet kan for eksempel bestå i at leieren ikke har betalt husleien, gitt at det ikke skyldes lovlig tilbakeholdelse.⁶ Det er omfattende rettspraksis om mislighold som oppsigelsesgrunn, blant annet i form av bråk, trakasserende oppførsel og brudd på husordensregler.⁷

Etter bokstav d kan utleier si opp leieavtalen hvis hen har «annen saklig grunn». Av forarbeidene framgår det at hva som utgjør en «annen saklig grunn», må vurderes konkret og at den oppgitte grunnen skal «ha en viss vekt».⁸ Av rettspraksis og juridisk teori framgår det at det generelt ikke kreves så mye for at grunnen skal være «saklig».⁹ Dersom utleier skal selge boligen, kan det være en saklig grunn. Det er imidlertid ikke en saklig grunn at utleier ønsker å leie ut til en høyere leiepris.¹⁰

Vilkårene i § 9-5 annet ledd gjelder ikke for leie av enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. I slike leieforhold kan utleier si opp uavhengig av årsak, jf. § 9-5 tredje ledd. Leierens oppsigelsesvern gjelder ikke i disse leieforholdene. Dette er begrunnet i at partene lever svært tett på hverandre.

I tillegg kan leieren ha en oppsigelsesadgang etter § 7-5. Bestemmelsen gjelder framleie ved tidsbestemte leieavtaler og gir leieren mulighet til å framleie for resten av leietiden med godkjenning fra utleieren, jf. første punktum. Blir godkjenningen nektet uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet blir klart overbefolket, kan leieren si opp leieavtalen med varsel som nevnt i § 9-6, jf. annet punktum.

24.2.2 Formkrav til utleierens oppsigelse

Det stilles ingen formkrav til leierens oppsigelse. Utleierens oppsigelse må derimot oppfylle kravene i § 9-7 for å være gyldig. For det første må oppsigelsen være skriftlig, jf. første ledd. Dette er begrunnet i at leieren skal få klar beskjed om at

utleieren vil ha slutt på leieavtalen, og at det kan være nyttig av hensyn til bevisvurderingen.¹¹

Bestemmelsens annet ledd oppstiller de materielle kravene til oppsigelsen. For det første er det krav om at oppsigelsen begrunnes, jf. annet ledd første punktum. Det kreves ikke at begrunnelsen er særlig omfattende. Det er for eksempel tilstrekkelig at utleieren opplyser at hen skal bruke husrommet selv.¹²

For det andre må oppsigelsen opplyse om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt, jf. annet ledd annet punktum. Oppsigelsen må inneholde opplysninger om den fristen som gjelder for å protestere, samt når denne fristen begynner å løpe. Oppsigelsen skal i utgangspunktet regnes for å være mottatt den dagen da oppsigelsesbrevet ble lagt i postkassen til leieren.¹³

For det tredje er det krav i annet ledd tredje punktum at oppsigelsen også skal 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.

Det følger av tredje ledd første punktum at oppsigelsen er ugyldig hvis den ikke oppfyller kravene i første og annet ledd. Det vil si at den ikke har noen rettslig virkning og at leieren kan fortsette leieforholdet som normalt. Hvis leieren imidlertid har flyttet i henhold til oppsigelsen, anses den som godtatt, jf. tredje ledd annet punktum. Da kan ikke leieren påberope seg at oppsigelsen er ugyldig.

I § 9-7 fjerde ledd er det gjort unntak for annet og tredje ledd ved leie av enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. Det vil si at kun kravet i første ledd om at oppsigelsen må være skriftlig gjelder.

24.2.3 Leierens adgang til å protestere på oppsigelsen, og rettens adgang til å sette den til side

Paragraf 9-8 gir leieren adgang til å protestere mot oppsigelsen, og gir retten adgang til å foreta en rettslig prøving av oppsigelsen. Bestemmelsen kan ikke fravikes til ugunst for leieren.

Det følger av § 9-8 første ledd første punktum at leieren kan protestere skriftlig til utleieren mot

⁵ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 199

⁶ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 99

⁷ Se blant annet LA-2018-113746 og TSRO-2022-10932

⁸ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 199

⁹ Se for eksempel LA-2023-36272, HTU-2014-281 og Wyller (2023), s. 267

¹⁰ LA-2021-106225

¹¹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 200

¹² Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 200

¹³ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 200

oppsigelsen innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Det stilles ellers ingen formkrav til protesten. I LB-2011-14823 er det lagt til grunn at en protest sendt på e-post tilfredsstiller bestemmelsens skriftlighetskrav. Denne praksisen er også lagt til grunn i Husleietvistutvalget.¹⁴

Hvis leieren ikke protesterer mot oppsigelsen i samsvar med første punktum, kan leieren ikke påberope seg at oppsigelsen er «i strid med loven her», jf. første ledd annet punktum. Det innebærer at leieren da ikke kan angripe oppsigelsen på det grunnlaget at det ikke foreligger en lovlig grunn til oppsigelse, eller at oppsigelsen er urimelig og av den grunn skulle vært satt til side, eller at det foreligger andre brudd på loven.¹⁵ Hvis leieren har protestert innen fristen, faller oppsigelsen bort, med mindre utleieren reiser søksmål mot leieren innen tre måneder etter at leierens frist løp ut, jf. første ledd tredje punktum. Utleieren må i så fall sende en ny oppsigelse hvis hen fremdeles ønsker å avslutte leieforholdet, og reise søksmål innen fristen hvis leieren protesterer.

Hvis utleieren står fast ved oppsigelsen etter å ha mottatt en slik protest, må utleieren reise søksmål mot leieren. I boligleieforhold kan dette gjøres ved å klage til Husleietvistutvalget.

Det følger av § 9-8 annet ledd første punktum at 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 parters forhold finner at den vil virke urimelig, jf. annet ledd annet punktum. Rettens adgang til å prøve rimeligheten er kjernen i oppsigelsesvernet. At retten skal prøve om oppsigelsen er lovlig, betyr at den må vurdere om det er oppsigelsesadgang og om oppsigelsen forutsetter en bestemt oppsigelsesgrunn som framgår av leieavtalen eller av § 9-5 annet ledd. Retten må deretter prøve om grunnen foreligger.¹⁶ I retten kan utleieren påberope seg både nye og andre grunner for oppsigelsen enn de som følger av oppsigelsesbrevet.¹⁷ Utleieren har bevisbyrden for om de påberopte oppsigelsesgrunnene er reelle.

Hvis retten kommer til at det foreligger reell oppsigelsesgrunn, skal retten foreta rimelighetsvurderingen angitt i annet punktum. Det er forholdene for begge partene på domstidspunktet som skal legges til grunn.¹⁸

I rimelighetsvurderingen skal retten foreta en konkret interesseavveining av leierens behov for å beholde leieretten til boligen opp mot utleierens behov for annen bruk. I Ot.prp. nr. 82 (1997–98) framheves det at dersom utleieren har begrunnet oppsigelsen med at hen trenger boligen selv, vil dette være et sterkt moment i hens favør, men retten må likevel vurdere hvor sterkt behovet faktisk er.¹⁹ Det samme gjelder hvis andre i utleierens husstand skal bruke boligen, men forarbeidene uttrykker at dette skal tillegges noe mindre vekt sammenliknet med utleierens eget bruk. Videre peker forarbeidene på at retten alltid bør legge vekt på om oppsigelsen vil føre til at leieren blir uten et sted å bo. I så fall bør oppsigelsen vanligvis settes til side. Det betyr at situasjonen på boligmarkedet vil ha betydning i rettens vurdering. Videre framgår det at det må forventes at leieren selv begynner å se seg om etter et annet sted å bo når hen blir oppsagt og at utleieren ikke har noen plikt å tilby leieren et alternativt husrom. Dersom utleieren likevel tilbyr et alternativt husrom, må det tas i betraktning av retten. Forarbeidene nevner også at retten bør legge vekt på om flyttingen vil føre til en økonomisk eller personlig belastning, og om oppsigelsen vil få konsekvenser for andre enn leieren, for eksempel husstandsmedlemmer.²⁰

Regelen er en videreføring av den tidligere § 38 første ledd i 1939-loven, slik at eldre rettspraksis fortsatt er av betydning. I det følgende belyses rimelighetsvurderingen gjennom noen konkrete eksempler fra rettspraksis.

At utleieren har begrunnet oppsigelsen med at hen trenger boligen til eget formål, er blitt tillagt vekt i rimelighetsvurderingen i blant annet Rt-1956-1341. Høyesterett la stor vekt på at utleieren hadde en medisinsk grunn til å bruke boligen. I LE-2006-189197 la lagmannsretten stor vekt på at utleieren trengte leiligheten til egen bolig på grunn av samlivsbrudd. Saken i LH-2014-45290 gjaldt oppsigelse av leier i en sokkelbolig i samme hus som utleieren bodde i. I denne saken la lagmannsretten avgjørende vekt på utleiers behov for å ta i bruk det utleide husrommet, og uttrykte at dette vil framstå sterkere enn behovet for å ta i bruk en utleid leilighet i en bygård.

Et eksempel på at husstandsmedlemmers bruk av boligen tillegges noe mindre vekt i rimelighetsvurderingen enn utleiers eget bruk, finnes i LB-2017-26466. I denne saken la lagmannsretten blant annet vekt på at utleieren kunne brukt sitt kon-

¹⁴ Se for eksempel HTU-2022-2907 og HTU-2019-1146

¹⁵ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 201

¹⁶ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 201

¹⁷ NOU 1993: 4, s. 171

¹⁸ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 201

¹⁹ Ot. prp. nr. 82 (1997–98), s. 102

²⁰ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 102

taktnett i eiendomsbransjen til å bistå sønnen med å finne et annet botilbud. Retten la stor vekt på leierens 47 år lange botid og hennes vanskelige helsesituasjon, samt at hun hadde gjort tilpasninger i boligen som ville gjøre det vanskelig å finne en tilsvarende bolig, til samme pris.

Hvilken vekt leierens mislighold tillegges i rimelighetsvurderingen, avhenger av en konkret vurdering av flere forhold, herunder tilfellets grovhet, konsekvensene for naboer og eiendommen, hvorvidt det er gitt advarsel og liknende.²¹ Hvis misligholdet ligger nært opp mot vesentlig mislighold, kan det være et tungtveiende moment i utleiers favør. Mindre alvorlige mislighold vil kunne tillegges mindre vekt. Eksempel på dette finnes i LB-1995-2112. I denne saken la lagmannsretten begrenset vekt på det aktuelle betalingsmisligholdet i saken og begrenset vekt på overtredelse av husordensregler som ikke hadde brannvernmessig betydning. I LE-2015-18195 kom lagmannsretten til at leierens mislighold ved å låne ut nøkler, samt for ved minst en anledning ikke å ha vasket og kjørt ut søppel, var av en slik karakter at det ville virke urimelig å gjøre oppsigelsen gjeldende. Det ble også lagt vekt på at misligholdet fant sted tre år før domstidspunktet.

Leierens risiko for å bli husvill og hvorvidt flyttingen vil medføre en personlig eller økonomisk belastning, er også vurdert i flere saker, for eksempel i ovennevnte sak LE-2006-189197. Selv om det kan være byrdefullt å skifte bolig, mente ikke retten i denne saken at det ut fra utbudet av leiligheter i området skulle være problematisk for leieren å skaffe ny bolig. Retten pekte også på at leieren hadde utvist liten aktivitet for å skaffe seg ny bolig. På den annen side, dersom leieren ikke vil ha noen sjanser til å finne en brukbar bolig med sin økonomi, og det eneste alternativet for leieren er å flytte inn på hospits, vil det være et tungtveiende moment i leierens favør, jf. LB-1997-3411. Rettspraksis har også vist at hvis leieren har helseutfordringer som gjør flyttingen særlig utfordrende, kan dette veie tungt i leierens favør, se for eksempel LG-2008-31990 og ovennevnte LB-2017-26466.

Er ikke oppsigelsen lovlig og rimelig, skal den settes til side, og leieforholdet fortsetter. Det følger av § 9-8 annet ledd tredje punktum at retten likevel ikke kan sette oppsigelsen til side hvis leieren har misligholdt husleieavtalen vesentlig, jf. § 9-9 første ledd bokstav a til e. I vurderingen av dette må retten ta utgangspunkt i hvilke plikter leieren har etter avtalen og husleieloven.

Det følger av § 9-8 tredje ledd første punktum at bestemmelsene i første og annet ledd ikke gjelder for oppsigelse av tidsbestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. Det betyr at leieren i slike leieforhold ikke har et oppsigelsesvern.

24.3 Reglene i andre nordiske land

I de nordiske landene kan tidsbestemte leieavtaler sies opp av begge parter på nærmere vilkår, men vilkårene varierer fra land til land.

I Danmark og på Island er det ikke adgang til å si opp en tidsbestemt leieavtale, med mindre annet er avtalt, jf. henholdsvis lejeloven § 173 første ledd og húsaleigulög § 58 annet ledd.

I Sverige har ikke utleieren lov til å si opp en tidsbestemt leieavtale med virkning før det avtalte opphørstidspunktet.

I Finland opphører tidsbestemte leieavtaler som utgangspunkt når den avtalte leietiden utløper. Domstolene kan imidlertid i visse tilfeller gi leieren eller utleieren tillatelse til å si opp hvis det foreligger særskilte grunner, jf. lag om hyra av bostadslägenhet § 55. For leieren kan en særskilt grunn være at sykdom eller en funksjonsnedsettelse som innebærer at behovet for boligen er endret eller ikke lenger er til stede, eller hvis leieren flytter til et annet sted på grunn av studier eller arbeid. For utleieren kan en særskilt grunn være at utleieren eller et familiemedlem har behov for leiligheten selv, og at årsaken til behovet ikke kunne tas i betraktning da leieavtalen ble inngått. Utleieren kan også si opp en tidsbestemt leieavtale dersom det er åpenbart urimelig at leieavtalen løper fram til det avtalte opphørstidspunktet.

Reglene om oppsigelsesfrist varierer. I Sverige er hovedregelen tre måneders gjensidig oppsigelsesfrist, jf. hyreslagen § 4. Ved utleie av egen bolig er oppsigelsesfristen én måned hvis leieren sier opp, mens utleieren har en frist på tre måneder for sin oppsigelse, jf. lag om uthyring av egen bostad § 3. I Danmark er også hovedregelen tre måneders gjensidig, jf. lejeloven § 175 første ledd og almenlejeloven § 88 første ledd, men det er noen unntak fra den danske hovedregelen. I Finland er oppsigelsesfristen én måned ved leierens oppsigelse og tre eller seks måneder ved utleiers oppsigelse, avhengig av om leieforholdet har vart i mer enn ett år eller ikke, jf. lag om hyra av bostadslägenhet § 52 første ledd. På Island er oppsigelsesfristen for begge parter seks måneder hvis leieren har leid boligen i inntil ett år. Hvis leieren har leid

²¹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 102

boligen lengre enn ett år, er oppsigelsesfristen ett år for begge parter, jf. húsaleigulög § 56 første ledd nr. 3. I alle disse landene kan reglene om oppsigelsesfrist kun fravikes ved avtale hvis endringen ikke er til ugunst for leieren.

Det er ulike krav til utformingen av oppsigelsen i de forskjellige landene. I Sverige, Finland og på Island stiller loven krav om at både utleierens og leierens oppsigelse skal være skriftlig, jf. henholdsvis lag om hyra av bostadslägenhet § 54 første og annet ledd og húsaleigulög § 55 annet ledd. Det samme gjelder i Sverige, både etter hyreslagen § 8 første ledd og etter lag om uthyrning av egen bostad § 4 første ledd. I Danmark er det kun krav til at utleierens oppsigelse skal være skriftlig, jf. lejeloven § 176 første ledd og almenlejeloven § 89 første ledd. Videre er det krav i alle land, unntatt på Island, at utleiers oppsigelse inneholder en begrunnelse.

Adgangen til å prøve oppsigelsen rettslig er ulikt regulert i de andre nordiske landene. I Danmark og Finland kan oppsigelsen prøves av retten og settes til side dersom den er urimelig. Det er imidlertid noe ulike utgangspunkt. I Finland kan utleieren i utgangspunktet si opp leieavtalen, men retten kan sette den til side etter en rimelighetsvurdering der leierens behov og interesser er særlig framtreddende. I Danmark er utgangspunktet motsatt: Leieforholdet kan ikke sies opp med mindre ett av typetilfellene der loven uttrykkelig tillater oppsigelse foreligger. Dessuten er det utleieren som må bringe saken inn for retten etter en skriftlig innsigelse mot oppsigelsen fra leieren, jf. lejeloven § 179 annet ledd og almenlejeloven § 89 annet ledd. I Finland er det leieren som må bringe saken inn for retten, jf. § 56.

I Sverige og på Island kan ikke leieren prøve oppsigelsen, men leieren har en fortrinnsrett til å leie den samme boligen etter oppsigelsen. Det er da fortrinnsrettens vilkår og begrensninger som er tvistetemaet for domstolen, og ikke oppsigelsen.

Regler om heving av leieavtalen finnes i alle de nordiske landene. Hevingsgrunnene er i stor grad like. Det kreves gjennomgående vesentlig mislighold av leieavtalen. Sentrale hevingsgrunner er manglende betaling av leie, overdragelse av leieforholdet uten samtykke fra utleier, vesentlig forsinkelse og vesentlige mangler ved husrommet. I Danmark, Sverige og Finland har man i tillegg egne regler om opphør av leieavtalen ved ødeleggelse eller omfattende skade på husrommet.

24.4 Dagens situasjon

24.4.1 Hvem sier opp leieavtalen?

Det er grunn til å tro at de fleste leieavtaler blir sagt opp av leieren. I en spørreundersøkelse fra 2021 oppga om lag 80 prosent av leierne at de selv sa opp leieavtalen. Om lag halvparten hadde sagt opp leieavtalen før den opphørte.²²

24.4.2 Gangen i en oppsigelse når utleier sier opp

Hvor lang tid en oppsigelsesprosess tar, kan variere. I de fleste tilfeller vil leieren flytte ut til avtalt tid etter å ha mottatt oppsigelse fra utleieren. Men hvis leieren protesterer mot utleierens oppsigelse, kan oppsigelsesprosessen trekke ut, og da kan det ta lengre tid før leieren flytter. Leieren har rett til å protestere mot oppsigelsen innen én måned etter at den er mottatt. Dersom leieren mottar oppsigelsen 31. desember, vil protestfristen løpe ut 31. januar. Dersom utleieren ønsker å opprettholde oppsigelsen til tross for protesten, må hen ta saken til Husleietvistutvalget innen tre måneder fra leierens protestfrist løp ut. Det vil si at søksmålsfristen løper ut i slutten av april. Husleietvistutvalgets behandlingstid er normalt tolv uker.²³ Husleietvistutvalget prioriterer å behandle oppsigelsessaker så raskt som mulig, men tiden det tar å fatte en avgjørelse, kan likevel variere. Dette betyr at det kan ta inntil om lag åtte måneder fra utleieren sender oppsigelsen til saken er avgjort og leieren flytter ut. Ofte vil nok verken leieren eller utleieren vente til siste frist med å henholdsvis protestere eller å reise søksmål, slik at oppsigelsesprosessen i realiteten vil være noen måneder kortere.

Dersom leieren likevel ikke flytter ut, kan utleieren sende begjæring om utkastelse til namsmannen. Namsmannen vurderer begjæringen og sender brev til leieren med informasjon om hva utkastelse innebærer. Leieren får en frist på 14 dager til å komme med innvendinger. Når fristen går ut, sender namsmannen et varsel til leieren med datoen for når utkastelsen blir gjennomført. Tiden det tar å gjennomføre en utkastelse, kan avhenge av saksbehandlingstiden hos det enkelte namsmannskontor. Dette betyr at det kan gå ytterligere flere uker før boligen blir fraflyttet.

²² Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 32

²³ Husleietvistutvalget (2024b)

24.4.3 Få tvister og få saker om oppsigelse til domstolene

Det er få tvister om selve oppsigelsen som blir tatt til Husleietvistutvalget. I 2022 behandlet Husleietvistutvalget 162 oppsigelsessaker, noe som utgjør om lag fem prosent av alle deres klagesaker det året.²⁴ Andelen har vært relativt stabil de siste årene. I møte med husleielovutvalget har Husleietvistutvalget opplyst at de behandler flest oppsigelsessaker hvor oppsigelsen er begrunnet med at husrommet skal brukes av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, jfr. § 9-5 annet ledd bokstav a. Husleietvistutvalget erfarer at de øvrige oppsigelsesgrunnene ikke er mye brukt i sakene som behandles av utvalget. Når det gjelder «annen saklig grunn» i § 9-5 annet ledd bokstav d, erfarer Husleietvistutvalget at utleiers planer om å selge boligen oftest påberopes som annen saklig grunn.

Det er svært få oppsigelsessaker som behandles i de ordinære domstolene. Siden husleieloven trådte i kraft i 2000, har Høyesterett bare avsagt fire avgjørelser i saker om oppsigelse av boligleieforhold, alle i Høyesteretts ankeutvalg.²⁵

24.4.4 Innspill til utvalget

Selv om mange leieforhold blir sagt opp av leieren, er det ikke uvanlig at det er utleieren som sier opp leieren. I skriftlige innspill til utvalget peker leiere på at det er for enkelt for utleier å påberope seg enkelte av oppsigelsesgrunnene uten å dokumentere disse. De opplever at utleiere kan benytte seg av den oppsigelsesgrunnen som er vanskeligst å etterprøve, for eksempel at utleier selv eller andre i husstanden skal ta i bruk boligen eller at boligen skal renoveres. Leierne opplever videre at dersom saken går til Husleietvistutvalget, og utleier forstår at oppsigelsesgrunnen må dokumenteres, kan utleier endre oppsigelsesgrunnen sin underveis i prosessen.

For utleier er det, ifølge muntlige og skriftlige innspill til utvalget, særlig utfordrende å si opp en leier med den begrunnelse at leieren har misligholdt leieavtalen. Det er særlig vanskelig dersom det er snakk om andre former for mislighold enn betalingsmislighold. Det synes både å være et spørsmål om bevis, og et spørsmål om når leierens avvikende atferd etter sin art og omfang er tilstrekkelig kvalifisert til å utgjøre en oppsigelses-

grunn. Terskelen for å si opp leieren med en slik begrunnelse vil være vanskeligere å fastlegge ettersom dette er mer skjønnsmessige forhold enn betalingsmislighold.

Manglende betaling av husleien er ofte enklere å dokumentere, sammenliknet med for eksempel brudd på husordensregler eller annen sjenerende eller problematisk oppførsel som er skadelig for bomiljøet. Når det er snakk om mislighold i form av leierens sjenerende eller problematiske oppførsel, kan det være hensiktsmessig å legge fram skriftlige uttalelser fra naboer som kan bekrefte dette. Utleiere opplever at naboer vegrer seg for dette fordi utleier må oppgi navnet på den som har klaget, slik at leier som er klaget på får vite hvem det gjelder. Dette er en særlig belastning når det tar lang tid å få avklart en oppsigelsessak.

24.5 Utvalgets vurdering av dagens regler og situasjonen

Utvalget støtter det forrige husleielovutvalget i at et av de viktigste formålene med boliglovgivningen er å sikre trygghet for beboerne uavhengig av om de eier eller leier boligen sin. Boligen og hjemmet utgjør en viktig ramme for livet, og utvalget mener at det utvilsomt er behov for regler om oppsigelsesvern for leieren.

Oppsigelsesvernet kommer til uttrykk gjennom et sett med regler om krav til saklig oppsigelsesgrunn, formkrav, protestadgang og rettslig prøving av oppsigelsens lovlighet og rimelighet. At retten kan sette oppsigelsen til side hvis den vil virke urimelig, er selve kjernen i oppsigelsesvernet. Likevel bidrar også andre detaljer i disse reglene til at oppsigelsesvernet fungerer godt. For eksempel er det en viktig mekanisme at leieren enkelt kan søke å avskjære utleierens oppsigelse ved å protestere mot den, og at det ligger til utleieren å reise søksmål dersom hen ønsker å fastholde oppsigelsen på tross av protesten. Dermed spiller også helheten i disse reglene en viktig rolle i oppsigelsesvernets styrke. Utvalget mener oppsigelsesvernet i dagens lov er sentralt for å sikre botryggheten for leiere. I vurderingen av om og hvordan leiers oppsigelsesvern kan styrkes, har utvalget sett etter muligheter for å forsterke de mekanismene som allerede finnes og sørge for at reglene etterlevs.

Gjennomgangen av reglene, praksis og innspill fra leiere og utleiere viser at oppsigelse ofte er en vanskelig prosess for begge parter, ikke bare ressursmessig, men også på et personlig

²⁴ Husleietvistutvalget (2023), s. 25

²⁵ HR-2005-1704-U, HR-2007-1441-U, HR-2018-373-U, HR-2019-1637-U

plan. Når begge parter er under press, blir prosessen og dialogen vanskeligere. Belastningen er særlig stor når utleier og leier bor tett på hverandre. Det er også utfordrende når oppsigelsesprosessen drar ut i tid.

Utvalget har derfor vurdert om det er mulig å gjøre oppsigelsesprosessen mer forutsigbar og mindre ressurskrevende for begge parter. En mer forutsigbar prosess og tydeligere oppsigelsesregler vil for det første kunne ivareta leierens rettigheter bedre, for eksempel ved at det blir enklere å protestere mot en oppsigelse og enklere å vinne fram i Husleietvistutvalget dersom oppsigelsen ikke er lovlig eller dersom den virker urimelig. For det andre vil det dempe usikkerheten for utleier, som i sin tur kanskje tør å ta en sjanse på å leie ut med lengre tidshorisonter eller til leiere uten referanser.

En forutsetning for at kjernen i oppsigelsesvernet skal fungere, er at det er lett tilgjengelig for partene å få saken prøvd i retten og at den økonomiske terskelen for å få behandlet saken er lav. I dag behandles oppsigelsessaker av Husleietvistutvalget som første instans. Husleielovutvalget mener dette gir gode rammer for både leier og utleier. Se nærmere vurdering av Husleietvistutvalgets rolle i kapittel 31.

24.6 Mulige endringer og effektene av disse

24.6.1 Innledning

Utvalget har vurdert om og hvordan leiers oppsigelsesvern kan styrkes ved å

- heve terskelen for «annen saklig grunn» til «annen tungtveiende grunn»
- stille krav til at utleieren må kunne dokumentere årsaken til oppsigelsen når den gis
- stille krav til at utleieren må opplyse leieren om at Husleietvistutvalget vil gjøre en vurdering av om oppsigelsen er rimelig dersom saken blir klaget inn
- skjerpe inn utleierens mulighet for å endre eller supplere oppsigelsesårsaken når en sak skal behandles i Husleietvistutvalget

Utvalget har også vurdert om det er mulig å dempe konflikter og gjøre oppsigelsesprosessen mer forutsigbar og mindre ressurskrevende for begge parter ved å

- tydeliggjøre når utleier har adgang til å si opp avtalen
- gjøre rimelighetsvurderingen bedre kjent blant leiere og utleiere

- tydeliggjøre hvordan retten skal vurdere rimeligheten i utleierens oppsigelse

24.6.2 De materielle vilkårene for utleiers oppsigelse

Utvalget har vurdert om det er behov for å gjøre endringer i saklighetskravene for utleierens oppsigelse, jf. dagens § 9-5 annet ledd bokstav a til d.

Etter dagens § 9-5 annet ledd bokstav a er det en saklig oppsigelsesgrunn at utleieren selv eller noen av hans/hennes husstandsmedlemmer skal ta i bruk boligen som egen bolig. Utvalget har vurdert om denne regelen burde omfatte flere enn utleierens husstandsmedlemmer. Ofte kan det være en rimelig og saklig grunn til oppsigelsen at andre av utleierens familiemedlemmer, for eksempel ikke-hjemmeboende barn, skal bo i boligen. Det kan være ulike grunner til dette, for eksempel at utleierens barn skal flytte inn etter et utenlandsopphold eller studieopphold.

For å gjøre loven lettere å forstå har utvalget også vurdert å ta inn utleiers salg av boligen som en uttrykkelig saklig grunn for utleiers oppsigelse. Ifølge Husleietvistutvalget er dette den mest påberopte grunnen som omfattes av dagens § 9-5 annet ledd bokstav d. Å synliggjøre dette nokså vanlige typetilfellet kan bidra til å tydeliggjøre utleierens oppsigelsesadgang og forenkle lesingen av bestemmelsen.

Hvis leieren har misligholdt sine plikter etter leieavtalen, er det en saklig grunn til oppsigelse etter dagens § 9-5 annet ledd bokstav c. Utvalget har vurdert å tydeliggjøre at regelen også omfatter leierens mislighold av plikter etter loven. Husleielovens bestemmelser kan komme til anvendelse og supplere leieavtalen der partene ikke har avtalt noe annet. Dette er derfor ikke ment som en materiell endring av dagens rettsstilstand, men kun en presisering og tydeliggjøring av denne oppsigelsesgrunnen. Utvalget har også vurdert å innta et tilleggskrav om at utleieren må ha gitt skriftlig advarsel om at leieren opptrer i strid med sine forpliktelser. Dette vil kunne ha en oppdragende effekt på utleieren og samtidig gi leieren mulighet til å avslutte misligholdet.

Utvalget har vurdert om det er grunn til å endre ordlyden «annen saklig grunn» i dagens § 9-5 annet ledd bokstav d. Det er et godt innarbeidet uttrykk, men samtidig kan det være vanskelig å forstå innholdet i ordlyden. Oppfatninger av hva som er saklig, kan variere fra person til person. Som gjort rede for i punkt 24.2.1, er heller ikke terskelen for hva som er «saklig» i denne sammenheng, særlig høy. Utvalget har også vurdert

om det er grunn til å heve denne terskelen for å styrke leiers oppsigelsesvern.

Utvalget har også vurdert om det er behov for å tydeliggjøre utleierens adgang til å si opp avtalen dersom leieren påvirker bomiljøet på en særlig negativ måte eller opptrer sjenerende overfor naboer. En mulig løsning er å ta inn en uttrykkelig bestemmelse om at utleieren kan si opp leieren hvis leieren har opptrådt på en måte som er til skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige beboere, og fortsetter å gjøre dette til tross for skriftlig advarsel fra utleieren. En slik bestemmelse kan likne på hevingsbestemmelsen i dagens § 9-9 første ledd bokstav b. En uttrykkelig bestemmelse kan ha pedagogisk virkning for både leiere og utleiere, ved at det framkommer uttrykkelig at slik oppførsel kan være saklig grunn for oppsigelse. På den andre siden er det utfordrende å utforme en bestemmelse som er presis og samtidig enkel å forstå, fordi det vil kreve at bestemmelsen har noen skjønsmessige formuleringer. Videre vil innholdet i bestemmelsen kunne utgjøre mislighold av leieavtalen etter dagens § 9-5 annet ledd bokstav c eller være «annen saklig grunn» for oppsigelsen etter dagens § 9-5 annet ledd bokstav d, slik at det ikke er strengt nødvendig å med en egen uttrykkelig bestemmelse. Etter en avveining har ikke utvalget gått videre med dette.

24.6.3 Krav til å dokumentere oppsigelsesgrunnen

Utvalget har vurdert om utleieren tidligere i oppsigelsesprosessen bør legge fram en form for dokumentasjon knyttet til den oppgitte oppsigelsesgrunnen, eller om utleieren på annen måte må godtgjøre eller sannsynliggjøre oppsigelsesgrunnen. Formålet med en slik regel vil være å gi leieren bedre grunnlag for å vurdere oppsigelsens lovlighet og rimelighet før en eventuell protest. Videre kan en slik regel ha en oppdragende effekt på utleieren og gi en pekepinn på hvilke krav til dokumentasjon som gjelder dersom oppsigelsen skal prøves i Husleietvistutvalget.

Utvalget har vurdert ulike former for dokumentasjonskrav, inkludert krav til godtgjøring eller krav om å legge ved spesifikke dokumenter. Utvalget har også vurdert om det skal gjelde allerede når utleieren sender oppsigelsen. I noen tilfeller vil det være forholdsvis enkelt for utleieren å dokumentere oppsigelsesgrunner som utleieren har kontroll over. Dersom oppsigelsen for eksempel skyldes riving eller ombygging av eiendom-

men, eller at utleieren skal selge boligen, kan utleieren legge ved nødvendige rive- eller byggetillatelse fra bygningsmyndighetene, eller avtaler som er inngått med for eksempel eiendomsme-gler eller boligkjøper.

Det kan imidlertid oppstå utfordringer med et slikt dokumentasjonskrav dersom utleieren må si opp leieren før avtaler om å gjennomføre en av oppsigelsesgrunnene faktisk er inngått. Videre kan det være vanskelig å framlegge tilfredsstillende dokumentasjon på at utleieren for eksempel skal selge boligen, dersom utleieren ikke benytter seg av en megler eller skal selge boligen uten å annonsere salget. Slike utfordringer tilsier at et slikt krav antakelig ikke vil la seg praktisere på en god måte uten å senke terskelen for oppfyllelse av kravet.

Utvalget har derfor vurdert å i stedet stille et noe strengere krav til begrunnelsen i formkravene til utleiers oppsigelse. Ved at utleieren i oppsigelsen må gi en nærmere beskrivelse av hva som er grunnen til oppsigelsen, settes leieren bedre i stand til å vurdere om hen skal godta oppsigelsen eller ikke. Samtidig er det ikke hensiktsmessig at utleieren gir en lang og utfyllende begrunnelse, da dette vil kunne være tid- og resurskrevende for utleieren. Det kan for eksempel være tilstrekkelig at utleieren gir en nærmere beskrivelse av salgsprosessen eller leierens mislighold, eller en nærmere beskrivelse av en annen saklig grunn for oppsigelsen. Det kan også være tilstrekkelig at utleieren gir en kortfattet begrunnelsen, men samtidig legger ved relevant dokumentasjon som underbygger oppsigelsesgrunnen.

En innskjerping av kravet til utleiers begrunnelse kan føre til at færre leiere protesterer fordi de får et bedre grunnlag for å vurdere om oppsigelsen er lovlig. På den annen side kan en mulig konsekvens også være at flere leiere protesterer på en oppsigelse som framstår svakt begrunnet. I sin tur kan det føre til at flere oppsigelser blir satt til side av Husleietvistutvalget som ugyldige fordi formkravene ikke er oppfylt.

Dersom innskjerpingen av kravet til utleiers begrunnelse inneholder et element av skjønn, kan det gjøre det vanskeligere å vurdere om oppsigelsen er gyldig. Det kan også tenkes at en leier som mener at oppsigelsen ikke er godt nok begrunnet og dermed er ugyldig, bare ser bort ifra oppsigelsen og forholder seg passiv. Utleieren kan da anta at leieren planlegger å flytte ut, ettersom hen ikke har mottatt noen protest på oppsigelsen, uten at dette er tilfellet. Det kan da oppstå tvist helt mot slutten av oppsigelsestiden.

24.6.4 Utleiers mulighet for å endre oppsigelsesgrunn

Utvalget har vurdert om utleier bør ha mulighet til å påberope seg andre eller flere grunner til oppsigelsen etter at oppsigelsen er sendt til leieren. Hensynet bak utleierens formkrav i dagens § 9-7 er å orientere leieren om begrunnelsen for oppsigelsen og gi leieren mulighet til å vurdere om oppsigelsen er i tråd med oppsigelsesgrunnene i § 9-5 annet ledd og om oppsigelsen vil bli satt til side av retten dersom leieren protesterer. Når utleieren kan gjøre gjeldende nye eller flere begrunnelser i den rettslige behandlingen av oppsigelsessaken, kan det skape usikkerhet for leieren.

På den annen side vil det være uheldig dersom utleieren ikke kan påberope seg forhold som finner sted eller materialiserer seg senere, etter at oppsigelsen ble sendt. Utleieren kan opprinnelig ha begrunnet oppsigelsen med at utleierens barn skal bruke boligen selv, men finner ut at hen senere likevel er nødt til å selge boligen, for eksempel på grunn av dødsfall eller andre plutselige omstendigheter. Konsekvensen av at utleieren blir avskåret fra å påberope seg andre eller flere grunner senere, vil være at utleieren må sende en ny oppsigelse og starte prosessen på nytt. Det vil være tid- og ressurskrevende for utleieren. En slik regel vil også være prosessdrivende. Hvis utleieren ikke vinner den første oppsigelsessaken, vil hen måtte ta ut nytt søksmål. Husleie- og tvistutvalget kan få flere saker til behandling.

24.6.5 Gjøre rimelighetsvurderingen bedre kjent blant leiere og utleiere

I møte med utvalget har ulike aktører i leiemarkedet gitt uttrykk for ulikt syn på hvor sterkt oppsigelsesvernet er og hvor lett eller vanskelig det er å vinne fram i retten. Dette er ikke overraskende, siden retten skal foreta en konkret, skjønnsmessig rimelighetsvurdering av forhold på både leierens og utleierens side. Da vil utfallet i sakene naturligvis kunne variere. Det kan likevel tenkes at premissene for rettens prøving kan tydeliggjøres i lovteksten. Avhengig av hvordan dette tydeliggjøres, kan det styrke botryggheten og forutsigbarheten til begge parter. Utvalget har innenfor tidsrammen ikke hatt tid til å gå gjennom rettspraksis med mål om å tydeliggjøre eller legge nye føringer for selve rimelighetsprøvingen. Utvalget tilrår at departementet gjør en vurdering av behovet for å tydeliggjøre hvordan rimelighetskravet skal vurderes i retten.

Utvalget mener rimelighetsvurderingen bør gjøres bedre kjent blant utleiere og leiere, ved at den tydeliggjøres ytterligere i loven. Utvalget har vurdert å innta en henvisning til rimelighetsvurderingen i bestemmelsen om partenes adgang til å si opp leieavtalen i utkastets § 11-5 tredje ledd. Utvalget har også vurdert å innta som et uttrykkelig krav til innholdet i utleiers oppsigelse i utkastets § 11-7 annet ledd bokstav b at oppsigelsen må inneholde opplysninger om at utleieren kan bringe saken inn for retten hvis leieren protesterer, og at retten da skal vurdere om oppsigelsen er lovlig, og om den vil virke urimelig. Dette vil være et nytt krav til utformingen av utleierens oppsigelse.

24.7 Utvalgets tilrådninger

24.7.1 Tydeliggjøre de materielle vilkårene for utleiers oppsigelse

Utvalget vurderer det slik at hvilke oppsigelsesgrunner som etter loven regnes som saklige, i utgangspunktet dekker utleiers behov godt, men ser at oppsigelsesgrunnene kan gjøres enda mer forutsigbare for utleier og leier. *Utvalget* foreslår at utleierens oppsigelsesadgang reguleres i utkastets § 11-5 annet ledd bokstav a til e.

Utleier eller utleierens nærstående skal bo i boligen *Flertallet (Bergby, Björkfors, Borge, Brøndbo, Høyseter, Kartvedt, Leisner, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen)* tilrår å videreføre som oppsigelsesgrunn at utleieren skal bo i boligen, men at oppsigelsesgrunnen skal utvides slik at den også omfatter utleiers nærstående som definert i utkastets § 11-2 fjerde ledd. Det omfatter utleierens ektefelle eller samboer, egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. *Flertallet* mener at det er rimelig at oppsigelsesgrunnen utvides til å omfatte denne persongruppen. Denne oppsigelsesgrunnen er en parallell til utkastets § 11-2 tredje ledd bokstav a og at det gir god harmoni i regelverket at disse to reglene stemmer overens med hverandre. *Flertallet* mener det også vil være lettere å håndheve regelen, ettersom det ikke vil oppstå tvist om hvorvidt noen i denne persongruppen var del av utleierens husstand.

Utvalgsmedlemmet Harding tilrår at persongruppen skal harmonere i så stor grad som mulig med reglene om skattefritak for utleie av bolig til nærstående. *Dette medlemmet* foreslår derfor at

som utleierens nærstående skal regnes utleierens ektefelle eller samboer, egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn, samt egne eller ektefellens eller samboerens søsken, nevøer og nieser.

Utleieren eller huseieren skal selge boligen

Utvalget tilrår å tydeliggjøre utleiers mulighet til å si opp avtalen dersom utleieren eller huseieren skal selge boligen, ved ta det inn som en selvstendig oppsigelsesgrunn i utkastets § 11-5 annet ledd bokstav c. *Utvalget* mener det vil være et godt pedagogisk grep som bidrar til å forenkle lesingen av reglene om utleierens oppsigelsesadgang.

Leieren har misligholdt plikter etter leieavtalen eller plikter etter husleieloven, og fortsetter å gjøre dette, til tross for skriftlig advarsel

Utvalget foreslår å tydeliggjøre at oppsigelsesgrunnen som gjelder leierens mislighold av plikter etter leieavtalen, også skal omfatte mislighold av leierens plikter etter husleieloven. Dette er foreslått i utkastets § 11-5 annet ledd bokstav d. Husleielovens bestemmelser kan komme til anvendelse, og supplere leieavtalen der partene ikke har avtalt noe annet. Dette er derfor ikke ment som en materiell endring av dagens rettstilstand, men kun en presisering og tydeliggjøring av denne oppsigelsesgrunnen. *Utvalget* foreslår også å innta et tilleggskrav om at utleieren må ha gitt skriftlig advarsel om at leieren opptrer i strid med sine forpliktelser.

Utleieren har annen saklig grunn for oppsigelsen

Flertallet (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll) tilrår å videreføre ordlyden «annen saklig grunn» i utkastets § 11-5 annet ledd bokstav e fordi begrepet er en hensiktsmessig sekkebestemmelse som tar sikte på å fange opp andre oppsigelsesgrunner enn de som er uttrykkelig nevnt i bestemmelsen. Hvilken vekt den konkrete oppsigelsesgrunnen faktisk har, vil vurderes under rimelighetsprøvingen. *Flertallet* mener at ordlyden er godt innarbeidet i praksis og at det er ikke er nødvendig å endre den.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår å endre ordlyden «annen saklig grunn» til «annen tungtveiende grunn» for å heve terskelen for utleiers oppsigelse. Selv om en saklig oppsigelse kan bli satt til side som urimelig av retten hvis grunnen ikke er tungtveiende nok, vil dette ikke verne leierne som ikke kjenner sin rett til å

protestere på oppsigelsen. *Mindretallet* mener at en heving av terskelen for å si opp vil kunne avverge at en del urimelige oppsigelser blir sendt, noe som særlig vil beskytte de mest sårbare leierne som ellers ukritisk ville ha innrettet seg etter oppsigelsen. *Mindretallets* intensjon med forslaget er at «tungtveiende grunn» skal utelukke oppsigelser som skyldes saklige, men bagatellmessige forhold. Ordlyden «tungtveiende» gir også den alminnelige leser en bedre indikator på hvilken terskel som legges til grunn ved en eventuell rettslig prøving av oppsigelsen. En endring av ordlyden kan derfor virke prosessdempende ved at lovteksten viser at det er snakk om en høy terskel. Dermed unngår man at utleiere påberoper «saklige» grunner som retten uansett vil finne urimelige.

24.7.2 Kravene til utformingen av utleiers oppsigelse

Reglene om hvordan utleiers oppsigelse skal utformes, er en viktig del av leierens oppsigelsesvern. At det stilles krav til at oppsigelsen må være skriftlig, ivaretar hensynet til notoritet. At det stilles krav til innholdet i oppsigelsen gir leieren det grunnlaget som trengs for å vurdere om utleiers oppsigelse er saklig, om det er grunnlag for protest. *Utvalget* mener videre at det er en god ordning at en oppsigelse som ikke oppfyller kravene til utformingen av oppsigelsen, er ugyldig, og at leieren da kan se bort fra den.

Krav om at oppsigelsen skal være begrunnet

Et flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner) mener at dagens regel om at utleieren i oppsigelsen må angi grunnen til oppsigelsen og at det ikke er krav om at orienteringen må være særlig omfattende, fungerer godt. *Flertallet* viser til at hensynet bak regelen er at leieren skal få kjennskap til hva som er grunnen til oppsigelsen, slik at hen kan imøtegå disse anførselene overfor utleieren og eventuelt protestere mot oppsigelsen, og mener at dette ivaretas på en tilstrekkelig måte gjennom dagens regel.

Flertallet mener at en innskjerping av kravet til begrunnelse vil kunne by på praktiske problemstillinger og eventuelle skjønsmessige formuleringer vil kunne bidra til uklarhet og potensielt føre til mer konflikt mellom partene. Det kan også føre til økt saksmengde for Husleietvistutvalget.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) tilrår et noe skjerpet krav til utleiers begrunnelse for oppsigelsen, slik at det stilles krav om at oppsigelsen skal være *godt* begrunnet.

Mindretallet mener en kvalifisering av begrunnelsen er nødvendig for å gi leieren bedre mulighet til å vurdere oppsigelsens lovlighet og rimelighet enn i dag. Formålet er å sette leieren bedre i stand til å vurdere om hen skal godta oppsigelsen eller ikke. Det vil kunne øke terskelen for å omgå regelverket ved å gi fiktive begrunnelser. Begrunnelsen må være egnet til å sannsynliggjøre at oppsigelsesgrunnen er reell. Den trenger likevel ikke være lang og detaljert. Det kan for eksempel være tilstrekkelig at utleieren gir en nærmere beskrivelse av salgsprosessen hvis hen skal selge boligen, eller leierens mislighold hvis oppsigelsen skyldes dette, eller en nærmere beskrivelse av en annen saklig grunn for oppsigelsen. Utleieren kan nøye seg med en mer kortfattet begrunnelse hvis utleieren legger ved relevant dokumentasjon som underbygger begrunnelsen.

Krav om at oppsigelsen inneholder opplysninger om rettens adgang til å vurdere om oppsigelsen er lovlig og om den vil virke urimelig

Utvalget foreslår at utleiers oppsigelse også skal inneholde opplysninger om at utleieren kan bringe saken inn for retten hvis leieren protesterer, og at retten da skal vurdere om oppsigelsen er lovlig, og om den vil virke urimelig. *Utvalget* foreslår å innta dette som et nytt krav til utleiers oppsigelse i utkastets § 11-7 annet ledd bokstav b av pedagogiske grunner. Det bidrar til at leieren blir uttrykkelig informert om at det ikke vil være nok med en saklig oppsigelse fra utleier – den vil også være underlagt rettens rimelighetsvurdering, forutsatt at saken bringes inn for retten.

24.7.3 Utleierens mulighet til å endre oppsigelsesgrunn

Utvalget har vurdert om det er behov for å endre rettstilstanden når det gjelder utleiers adgang til å endre eller supplere oppsigelsesgrunnen som ble oppgitt i oppsigelsesbrevet etter at oppsigelsen er gitt, dersom leier protesterer på oppsigelsen og utleier tar saken til Husleietvistutvalget.

Et flertall (Bjørkfors, Borge, Høysæter, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) mener at det er grunn til å begrense utleierens adgang til å påberope seg andre eller flere grunner til oppsigelsen etter at den er sendt til leieren. Hvis utleieren fritt kan påberope seg andre grunner enn de som er oppgitt i oppsigelsen, innebærer det et usikkerhetsmoment for leieren og det reduserer verdien av orienteringen. *Flertallet* mener samtidig at det er rimelig at utleieren må kunne påberope seg grun-

ner for oppsigelsen som er oppstått etter at oppsigelsen er gitt. *Flertallet* mener at utleieren bør kunne komme med supplerende argumenter som underbygger den oppsigelsesgrunnen som ble gitt i oppsigelsen og bør også kunne påberope seg nye oppsigelsesgrunner dersom disse gjelder nyoppståtte forhold på leierens side, slik som brudd på husordensregler eller betalingsmislighold etter at oppsigelsen ble sendt. *Flertallet* tilrår derfor en regel om at dersom utleieren bringer saken inn for retten, kan hen ikke påberope seg andre oppsigelsesgrunner i § 11-5 annet ledd bokstav a til e enn det som er oppgitt i oppsigelsen. Likevel kan utleieren påberope seg forhold på leierens side som har oppstått etter at oppsigelsen er sendt. Det tilrås at dette tas inn som en regel i utkastets § 11-8 annet ledd.

Et mindretall (Bergby, Brøndbo, Harding, Kartvedt, Leisner) mener at utleier bør stå helt fritt, slik at både nye oppsigelsesgrunner og støttemoment til allerede påberopte grunner kan legges til under den rettslige prøvingen, uavhengige av om forholdene var kjent på oppsigelsestidspunktet og om de gjelder forhold på leierens eller utleierens side. Konsekvensen av at utleieren blir avskåret fra å påberope seg andre eller flere grunner, vil være at utleieren må sende en ny oppsigelse og starte prosessen på nytt. Det vil være tid- og ressurskrevende for utleieren, samt prosessdrivende. *Mindretallet* mener dermed det ikke er behov for å gjøre endringer i dagens rettstilstand.

24.7.4 Tydeliggjøre at retten skal foreta en rimelighetsvurdering

Utvalget mener at rimelighetsvurderingen som skal foretas av retten, er en svært viktig del av leiers oppsigelsesvern, men at denne ikke er synlig nok i loven i dag. Dette gjelder både for utleier som vurderer å si opp leieren, men også leieren som vurderer om hen skal godta oppsigelsen eller ikke. *Utvalget* foreslår derfor å gjøre leieren tydeligere oppmerksom på protestadgangen og den påfølgende lovlighets- og rimelighetsvurderingen, ved å legge inn en henvisning til dette i utkastets § 11-5 tredje ledd. Ved at henvisningsbestemmelsen plasseres i paragrafen som regulerer partenes adgang til å si opp leieavtalen, kommer det uttrykkelig fram både for leiere og utleiere som leser loven at leieren har rett til å protestere og at retten har adgang til å sette oppsigelsen til side. *Utvalget* mener disse grepene i lovteksten vil bidra til å øke bevisstheten om at retten kan prøve oppsigelsen og sette den til side.

Kapittel 25

Oppsigelsesfrist og bindingstid

25.1 Innledning

Utvalget skal vurdere om og hvordan leieres adgang til å si opp en tidsbestemt leieavtale kan styrkes. Avtalefestede begrensninger i partenes oppsigelsesadgang i form av bindingstid er en aktuell problemstilling i denne sammenheng. Bindingstid har en side til både husleielovens regler om partenes adgang til å si opp en leieavtale og til reglene om oppsigelsesfrist. Reglene om adgangen til å si opp et leieforhold er redegjort for i punkt 24.2.1. I punkt 25.2 gjøres det derfor bare rede for reglene om oppsigelsesfrist. I utvalgets drøftelser av bindingstid i dette kapitlet vurderes både reglene om oppsigelsesfrist og reglene om partenes adgang til å si opp en leieavtale.

25.2 Dagens regler

Husleieloven § 9-6 regulerer oppsigelsesfrister i leieforhold. Utgangspunktet er at oppsigelsesfristen er «tre måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned», jf. § 9-6 første ledd. Det vil si at fristen er tre måneder pluss tiden fram til neste månedsskifte. Loven sier ikke noe om når oppsigelsesfristen starter, men det følger av forarbeidene at den begynner å løpe den dagen oppsigelsen er kommet fram til den annen part, jf. Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s. 200 og NOU 1993: 4 s. 170. Hvilket tidspunkt oppsigelsen er kommet på, må avgjøres på grunnlag av alminnelige avtalerettslige regler.

Ved leie av enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig, er oppsigelsestiden «én måned», jf. § 9-6 annet ledd første punktum. Ettersom ordlyden «til opphør ved utløpet av en kalendermåned» ikke er inntatt i annet ledd, er det i juridisk teori tatt til orde for at regelen må tolkes slik at oppsigelsesfristen opphører en måned etter at oppsigelsen er kommet fram, det vil si at fristen løper fra dato til dato. Dette er også lagt til grunn i Husleietvistutvalget.¹

Det følger av tredje ledd at bestemmelsen kan fravikes i avtale. Det vil si at partene kan avtale hvilken frist som passer best for dem.²

25.3 Reglene i andre nordiske land

Reglene om oppsigelsesfrist og bindingstid i de nordiske landene omtales i punkt 24.3.

25.4 Dagens situasjon

25.4.1 Oppsigelsesfrister

Lovens hovedregel om tre måneders oppsigelsestid synes å være den vanligste praksisen i leiemarkedet. I en spørreundersøkelse fra 2021 oppgir ni av ti utleiere at vanlig oppsigelsestid er tre måneder eller mindre, også for dem som bare tilbyr tidsbestemte leieavtaler.³ I en annen undersøkelse samme år opplyser drøyt halvparten av de spurte leierne som har skriftlig kontrakt, at de har tre måneders oppsigelsestid, mens 31 prosent har kortere oppsigelsestid.⁴ I møte med utvalget har både Heimstaden og Selvaag Utleiebolig opplyst at de benytter seg av tre måneders oppsigelsestid.

25.4.2 Bruken av bindingstid

Det synes å være en utbredt praksis å avtale begrensninger i partenes oppsigelsesadgang i en viss periode – bindingstid. I en undersøkelse fra 2021 oppgir om lag 59 prosent av utleierne som bruker tidsbestemte avtaler, både næringsdrivende og private småskalautleiere, at de bruker bindingstid. Til sammenligning oppgir 38 prosent av utleiere som benytter tidsubestemte leieavtaler, at de gjør det samme. Det er vanlig å sette bindingstiden til ni måneder og oppsigelsestiden til

¹ HTU-2012-20266

² Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 100

³ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 43

⁴ Forbrukerrådet (2021), s. 40

tre måneder.⁵ Andre alternativer kan være at oppsigelsesfristen er tre måneder, men at leieavtalen kun kan sies opp innenfor en nærmere bestemt periode hvert år, for eksempel kun i løpet av april. Dette omtales gjerne som «rullerende bindingstid».

At bindingstid er en utbredt praksis, framgår også av flere av de skriftlige innspillene utvalget har mottatt på sin nettside, både fra privatpersoner og organisasjoner, som blant annet Kontoret for fri rettshjelp i Oslo kommune og Reduser Husleia.

25.5 Utvalgets vurdering av bruken av bindingstid

Bruken av bindingstid i leieavtaler har både positive og negative virkninger for partene.

Bindingstid kan gi trygghet for leier fordi det utgjør en begrensning i utleiers oppsigelsesmulighet, forutsatt at bindingstiden også gjelder for utleier. Bindingstid kan også hindre hyppig utskiftning av leiere, noe som kan bidra til stabilitet i bomiljøet. Det er både leiere, naboer og utleiere tjent med. For utleiere er det også kostnadsbesparende å slippe å finne nye leiere, særlig hvis utleieren har hatt kostnader i forbindelse med bruk av en utleiemegler.

På den andre siden utgjør bindingstid en begrensning i leierens oppsigelsesmulighet. Mye kan skje i løpet av leieperioden som påvirker livet til både leieren og utleieren og som gjør at en av partene må avslutte leieforholdet. Videre kan det være at mange leiere ikke forstår forskjellen mellom bindingstid og minstetid for leieavtalens varighet. Mange leiere er heller ikke klar over hva det innebærer at avtalen er uoppsigelig i en viss tid. Om lag 67 prosent av leiere har høy boutgiftsbelastning, det vil si at boutgiftene utgjør mer enn 25 prosent av inntekten etter skatt.⁶ Det er en forholdsviss stor andel av inntekten å binde til en bolig man ikke ønsker å bo i.

Noen av ulempene med bindingstid kan delvis avhjelpest gjennom andre regler i husleieloven. For leieren er bestemmelsene om framleie i §§ 7-4 og 7-5 et alternativ. For utleieren kan reglene om heving i § 9-9 og tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a være et alternativ, dersom forholdene nødvendiggjør dette.

25.6 Mulige effekter av en ufravikelig oppsigelsesrett for leieren

Utvalget har vurdert om det er grunn til å avskjære muligheten for å avtale bindingstid. Formålet ville være å styrke særlig leieres kontroll over egen bosituasjon.

Utvalget har vurdert om innskrenkning i adgangen til å avtale bindingstid bare skal gjelde for leieren eller om det også bør gjelde for begge parter. En innskrenkning som retter seg mot både leieren og utleieren, vil innebære at dagens regler om partenes adgang til å si opp leieavtalen må endres slik at de blir ufravelige. Videre vil det være behov for å gjøre tilsvarende endringer i reglene om oppsigelsesfrist, slik at partene ikke kan avtale lengre frist enn loven regulerer. Dersom innskrenkningen bare skal gjelde for leieren, vil utleierens oppsigelsesadgang og oppsigelsesfrist fortsatt være underlagt avtalefrihet. Det vil si at det fortsatt vil være mulig å avtale bindingstid for utleieren dersom partene blir enige om det.

At det ikke er tillatt å avtale bindingstid, vil sikre leierens fleksibilitet og tilpasning ved behov for endringer i bosituasjon. Slike utfordringer kan i dag delvis avhjelpest ved å benytte retten til å framleie i husleieloven §§ 7-4 og 7-5, samt gjennom utleiers tapsbegrensningsplikt. Framleie er likevel ingen fullgod løsning all den tid det fordrer et framleiemarked, noe som for eksempel kan være et problem på små studiesteder. Framleie er også vanskelig i de tilfellene der leier ønsker seg ut av avtalen på grunn av boligens lave standard. For leieren vil det naturlig nok være positivt at egen oppsigelsesfrist er så kort som mulig. Leiere som vet at de ønsker å bo samme sted over tid, og som ønsker trygghet mot å bli sagt opp, vil derimot få svekket juridisk botrygghet dersom det lovfestes en regel om at det ikke kan avtales bindingstid for verken leier eller utleier.

For utleiere kan en innskrenkning føre til høyere kostnader til utskiftning av leiere. Utleiere bruker blant annet ressurser på visning, kontraktsignering og overlevering. De har i tillegg kostnader til opprettelse av depositumskonto, som utleier etter husleieloven § 3-5 syvende ledd skal dekke. Hyppigere utskiftninger av leiere kan derfor bidra til høyere leiepris. Hyppig utskiftning kan også virke negativt på bomiljøet og bidra til at andre leiere føler mindre tilhørighet til nabolaget sitt.

Det kan oppstå spørsmål knyttet til tinglyste bruksretter. De bruksrettene hvor bindingstid fortsatt er hensiktsmessig å beholde, faller imid-

⁵ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 29

⁶ Statistisk sentralbyrå (2023), levekårsundersøkelsen boforhold, tall levert til Kommunal- og distriktsdepartementet

lertid utenfor husleieloven, og en eventuell endring vil ikke ha effekt for disse.

25.7 Prinsipielle spørsmål – avtalefrihet

Som nevnt i punkt 9.1, står prinsippet om avtalefrihet sterkt i norsk rett. I enkelte tilfeller innskrenkes avtalefriheten for å verne den part som generelt har minst makt gjennom ufravikelig lovgivning. I husleieloven er dette gjort for eksempel gjennom reglene om minstetid for tidsbestemte leieavtaler.

En innskrenkning i adgangen til å avtale bindingstid vil medføre at partene verken kan inngå en leieavtale med bindingstid eller være bundet av en slik klausul. Dermed vil det som står i lovens regler om oppsigelsesadgang og oppsigelsesfrist, gjelde. Dette griper ytterligere inn i prinsippet om avtalefrihet. Formålet er å verne leieren, og å styrke partenes forutberegnelighet ved å unngå tvil om hva som er avtalt.

25.8 Alternativ regulering

25.8.1 Tapsbegrensningsplikt for utleier

Et alternativ til å innføre ufravikelige regler som ikke tillater avtalt bindingstid, kan være å opprettholde dagens avtalefrihet med hensyn til partenes oppsigelsesadgang og oppsigelsesfrist, samtidig som det reguleres i loven at utleier har en tapsbegrensningsplikt. Det vil si at dersom leieren flytter ut før leietiden er ute, plikter utleieren å begrense sitt tap ved å finne nye leiere å leie ut boligen til, slik at leieren ikke må betale leie for lengre enn det som er nødvendig. Selv om det allerede gjelder ulovfestede regler for dette, kan disse være vanskelig tilgjengelig for partene. En slik regel kan presisere at utleier ikke kan kreve betaling av leie i bindings- eller oppsigelsestiden, dersom utleier også får leieinntekter fra en ny leier for samme periode. Videre kan det lovfestes at utleier har en aktivitetsplikt, som medfører en plikt til å gjøre rimelige tiltak for å finne en ny leier for perioden hvor leieren er bundet, men har fraflyttet leieobjektet. En slik lovfesting kan virke oppklarende.

25.8.2 Rett for leieren til å overdra leieavtalen – hvis saklig grunn

Et annet alternativ er å innføre krav om saklig grunn for å nekte overdragelse av leieavtalen. Etter husleieloven § 8-1 kan ikke leieren overføre

sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse. Utleier må ikke ha noen grunn for å nekte samtykke. Å innføre et krav om saklig grunn for nekelsen kan være et alternativ til å innskrenke avtalefriheten med hensyn til partenes oppsigelsesadgang og oppsigelsesfrist. Det vil gi leieren anledning til å komme seg fri fra en leieavtale med bindingstid dersom partene ikke finner en ny leier. Det vil heller ikke være et inngrep i avtalefriheten på samme måte. Overdragelse av leieavtalen vil normalt også være en mer fordelaktig situasjon sammenliknet med framleie for leieren dersom hen vil ut av en avtale med bindingstid.

25.9 Hovedregel om ulik oppsigelsesfrist for leier og utleier

Utvalget har vurdert om det i loven burde være en hovedregel med ulik oppsigelsesfrist for leier og utleier, for eksempel at leieren har oppsigelsesfrist på tre måneder, mens utleier har oppsigelsesfrist på seks måneder. Som nevnt i punkt 24.3 er det ulike oppsigelsesfrister for leier og utleier i Finland og ved utleie av egen bolig i Sverige.

En differensiering hvor utleieren har lengre oppsigelsesfrist, kan bidra til at leieren får bedre tid til å områ seg og større mulighet til å finne et godt, nytt hjem. På den andre siden kan en lovregel om lengre oppsigelsesfrist for utleier være krevende. Dersom utleieren sier opp leieavtalen grunnet mislighold av leieavtalen, kan det være en utfordring for utleier at leieren har rett til å oppholde seg i boligen i seks måneder. Det vil kunne bidra til at en eventuell konflikt mellom partene trekker ut. Utvalget mener derfor at dagens ordning med en hovedregel om tre måneders oppsigelsesfrist for begge parter er en bedre ordning.

25.10 Utvalgets tilrådning

25.10.1 Bindingstid

Utvalget ser både fordeler og ulemper med å endre loven slik at leierens rett til å si opp leieavtalen blir ufravikelig. Av argumenter for en endring, framhever utvalget at avtalefestede oppsigelsesforbud griper inn i leierens personlige frihet, noe som er prinsipielt betenkelig. Å legge bånd på hvilken bolig en person skal bo i kan være uheldig, særlig hvis denne boligen er tett på andre mennesker. Hvis en leier med avtalefestet oppsigelsesforbud i dag ønsker å flytte, legger loven

opp til at leieren kan framleie. Denne løsningen kan imidlertid sette leieren i en komplisert juridisk situasjon som mellomledd mellom utleier og framleier. *Utvalget* erfarer at noen leiere ikke forstår hva leieavtalen mener med begrepene «bindingstid» og «kontraktstid/minstetid», og at en del blander begrepene. En lovendring i leierens oppsigelsesadgang som i praksis innebærer et forbud mot å avtale bindingstid for leieren, vil redusere disse utfordringene. På den andre siden vil en slik lovendring gripe inn i partenes alminnelige avtalefrihet, noe som kan oppleves uheldig. Gjensidig bindingstid gir også forutsigbarhet, og for leieren en trygghet om å kunne bli boende i bindingstiden. *Utvalget* mener at de nevnte hensynene som taler for å gjøre leierens oppsigelsesrett ufravikelig, veier tyngre enn hensynene som taler mot, og tilrår derfor å innføre en slik regel.

Dette vil også sikre leierens fleksibilitet og gi hen mulighet til å tilpasse bosituasjonen sin i tråd med endringer i livssituasjonen. Videre vil en unngå tvister som skyldes ulik oppfatning om hva som er avtalt om leierens oppsigelsesrett, da lovens regel vil være klar og enkel å innrette seg etter.

Utvalget ser ikke behov for å innskrenke friheten til å avtale at leieavtalen er uoppsigelig for utleieren. I et marked med begrenset tilgang på leieboliger vil ofte utleieren ha stor makt i utformingen av avtalevilkårene. Samtidig finnes det nok noen tilfeller hvor leieren kan være vel så ressurssterk som utleieren. Likevel mener *utvalget* at det ikke er behov for tilsvarende lovendringer for utleieren, som for leieren. Det vil si at det fremdeles vil være tillatt å avtale innskrenkninger i utleierens adgang til å si opp leieavtalen.

Utvalget tilrår derfor at det gjøres endringer i dagens bestemmelser om partenes adgang til si opp leieavtalen. *Utvalget* tilrår at oppsigelsesadgangen gjøres lik for tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Dette vil gjøre loven mer brukervennlig og enklere å forstå. *Utvalget* foreslår at dette reguleres i lovutkastets § 11-5 første ledd i form av en ufravikelig, positiv regel om at leieren *når som helst* kan si opp leieavtalen. Det innebærer at det verken kan avtales noen former for bindingstid for leieren, eller at leieren kun kan si opp hvis bestemte grunner foreligger.

25.10.2 Muligheten til å avtale kortere oppsigelsestid

For at de foreslåtte endringene skal virke etter sin hensikt, mener *utvalget* at det er nødvendig å gjøre tilpasninger i reglene om oppsigelsesfrist. Dagens regler om oppsigelsesfrist kan fravikes i avtale. Det må gjøres endringer i dette for å hindre omgåelse av bindingstidsforbudet gjennom avtaler om lang oppsigelsestid.

Utvalget foreslår å regulere oppsigelsesfrist i lovutkastets § 11-6. *Utvalget* foreslår å videreføre dagens hovedregel om tre måneders oppsigelsesfrist for både leieren og utleieren. Videre foreslår *utvalget* at partene fremdeles skal kunne avtale en annen oppsigelsesfrist, men med noen begrensninger.

Et flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll) tilrår en regel som innebærer at partene kan avtale en kortere oppsigelsesfrist enn tre måneder for både leier og utleier, men at det for leieren ikke kan avtales at oppsigelsesfristen skal være lengre enn dette. For utleiers oppsigelse kan det avtales at oppsigelsesfristen skal være lengre enn tre måneder.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår en lovfestet oppsigelsesfrist på tre måneder for begge parter. *Mindretallet* mener en fast oppsigelsesfrist skaper størst grad av forutberegnelighet for partene, samtidig som det ivaretar leierens behov for botrygghet. En tre måneders oppsigelsesfrist vil i tillegg være konfliktdempende sammenliknet med rettsstilstanden dersom man hadde hatt muligheten til å kontraktsfeste en kortere frist for utleier. *Mindretallet* er av den oppfatning at man unngår de tilfellene der leieren protesterer på en oppsigelse kun fordi vedkommende ikke har funnet seg et sted å bo, eller ikke ser utsikter til å finne et sted å bo, i løpet av måneden hen har rett til å protestere på oppsigelsen. Videre vil *mindretallet* understreke at en tre måneders oppsigelsesfrist uten unntak gjør at lovteksten blir mer forståelig og brukervennlig for partene. *Mindretallets* forslag åpner likevel for at det kan avtales en kortere oppsigelsesfrist for leierens del jf. husleieloven § 1-2. *Mindretallet* påpeker at det ikke er noe i veien for partene å inngå avtale om førtidig eller forlenget opphør i ettertid, eksempelvis når man befinner seg i en utflyttingssituasjon.

Kapittel 26

Særregler for visse boligleieforhold

26.1 Innledning

Det finnes særregler om kontraktslengde og oppsigelse for visse typer boligleieforhold i ulike deler av husleieloven. I husleieloven kapittel 9 finnes det særregler for oppsigelse av enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig. Det finnes også særregler om kontraktslengde og oppsigelse for visse boligforhold i kapittel 11. Disse gjelder for leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet, elev- og studentboliger, tjenesteboliger og utleie av egen bolig ved midlertidig fravær. Reglene gjennomgås samlet i dette kapitlet. Det øvrige materielle innholdet i særreglene i lovens kapittel 11 som blant annet omhandler opptak i husstanden og framleie, er ikke drøftet og vurdert.

26.2 Dagens regler

26.2.1 Enkelt beboelsesrom der leier etter avtalen har adgang til annens bolig

Det er særregler om oppsigelse av tidsbestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig i §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd første punktum, 9-7 fjerde ledd første punktum og 9-8 tredje ledd første punktum. Det er redegjort nærmere for disse særreglene i punktene 17.2 og 18.2. Kort sagt innebærer reglene at oppsigelsesvernet ikke gjelder for leie av enkelt beboelsesrom med adgang til annens leilighet. Det er ingen særregler knyttet til kontraktslengde for denne typen leieforhold.

26.2.2 Offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet

Bestemmelsene i § 11-1 gjelder leie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Bestemmelsene gjelder også leie av annen bolig som er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune. Vanskelig-

stilte på boligmarkedet er definert i § 11-2 første ledd tredje punktum som «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.»

Det følger av § 11-1 annet ledd at bestemmelsene bare gjelder hvis leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilke unntak som er avtalt.

Sjette ledd gir særregler om kontraktslengde. Første punktum åpner for at partene kan gjøre unntak fra reglene i § 9-3 og dermed inngå en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år, hvis det foreligger «særlige grunner». Det kan være en «særlig grunn» når forhold ved personen eller boforholdet tilsier at det er behov for «å prøve ut» leieforholdet, for eksempel når en person får tilbud om bolig etter et institusjonsopphold og det er tvil om vedkommende er i stand til å bo i boligen. Det kan også være aktuelt hvis en mer egnet bolig blir ledig ved utløpet av leieperioden, for eksempel ved bosetting av flyktninger eller økonomisk vanskeligstilt.¹ Det følger av annet punktum at en slik avtale med kortere varighet bare kan inngås én gang for samme bolig mellom de samme partene. Tredje punktum åpner for at det likevel kan inngås flere kortvarige avtaler hvis det foreligger «tungtveiende grunner». Ordlyden tilsier at dette er en snever unntaksregel. Forarbeidene nevner som eksempel på tungtveiende grunner at kommunen har igangsatt konkrete oppfølgingstiltak for å tilrettelegge boligen for leieren. Det følger av forarbeidene at det også kan være begrensninger som følger av menneskerettslige forpliktelser, og at bruken av korttidskontrakter derfor ikke bare kan begrunnes ut fra hensynet til kommunens økonomi eller for å unngå administrative byrder.² Hvis en tidsbestemt leieav-

¹ Ot.prp. nr. 74 (2007–2008), s. 51

² Ot.prp. nr. 74 (2007–2008), s. 51

tale er inngått i strid med bestemmelsen, skal den anses som tidsubestemt, jf. fjerde punktum.

26.2.3 Elev- og studentbolig

Bestemmelsene i § 11-2 gjelder leie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av elever og studenter. Bestemmelsene gjelder bare hvis leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder slik bolig, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av en annen bolig, jf. første ledd annet punktum.

Femte ledd gir særregler om kontraktslengde og oppsigelse. Første punktum åpner for at det uten hinder av bestemmelsene i kapittel 9 kan avtales at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt semester, endt studieår eller endt utdanning. Omstendigheten som skal begrunne bortfallet må være angitt i avtalen.³ Regelen skal ivareta leierens behov for forutberegnelighet i leieforholdet. Annet punktum åpner for at partene kan gjøre unntak fra reglene i § 9-3 og dermed inngå en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år. Denne adgangen er generell – det er ingen vilkår om at det foreligger særlige grunner, slik det er i § 11-1 sjette ledd. Det følger av tredje punktum at dersom leieavtalen ikke er inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i § 9-6. Det er ikke krav om at varselet må være skriftlig.

26.2.4 Tjenestebolig

Bestemmelsene i § 11-3 gjelder for leie av bolig som leieren har leid i egenskap av arbeidstaker, når leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her er nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av en annen bolig, jf. første ledd. Det er ikke noe krav om at utleieren og arbeidsgiveren er samme juridiske eller fysiske person.⁴

Tredje til femte ledd gir særregler om avslutning av leieforholdet som fraviker flere av de alminnelige reglene i lovens kapittel 9 til fordel for utleieren og gir dermed leieren et svakere oppsigelsesvern. Dette er begrunnet i at utleieren ofte vil ha et sterkt behov for å frigjøre boligen til fordel for en ny arbeidstaker, samtidig med at den tidligere arbeidstakeren flytter.⁵

Det følger av tredje ledd første punktum at dersom leieren skal tre ut av arbeidsforholdet

eller bli forflyttet, kan oppsigelsen bare settes til side av retten etter § 9-8 når «særlige grunner» gjør det rimelig. Forarbeidene nevner som eksempel på særlige grunner at en portner blir oppsagt, uten at det skal anses en ny.⁶ Det følger av annet punktum at retten skal påse at oppsigelsen ikke blir brukt som kampmiddel i en arbeidstvist. Regelen tar sikte på tilfeller der leieren vanskelig kan skaffe seg annen bolig i nærheten og der utleierens oppsigelse vil føre til at leieren må si opp arbeidsavtalen og flytte. Regelen skal forhindre at utleieren bruker dette som kampmiddel for å tvinge fram en løsning på arbeidstvisten.⁷ Tredje punktum fastsetter at dette også gjelder når leieren eller hans husstandsmedlem etter arbeidsforholdets opphør har fortsatt leieforholdet eller i stedet leid annen bolig av arbeidsgiveren. Dette kan være tilfelle når leieren går av med pensjon.

For tjenesteboliger som leieren har plikt til å bebo, og boplikten er nødvendig for utføringen av arbeidet, finnes det flere unntak i fjerde ledd. Både vilkåret om boplikt og at boplikten er nødvendig for utføringen av arbeidet må være oppfylt for at unntaksreglene skal komme til anvendelse. Dette kan for eksempel gjelde leie av tilsynsbolig, der tilsynet forutsettes å gå ut over den normale arbeidstidens slutt.⁸ For slike boliger gjelder ikke leierens rett til å heve leieavtalen ved forsinkelse etter § 2-12. Bestemmelsene om framleie ved midlertidig fravær etter § 7-4 og retten til å tre inn i leieavtalen ved samlivsbrudd etter § 8-3 gjelder heller ikke. Disse unntakene er regulert i fjerde ledd første punktum. Videre, faller leieavtalen for slike boliger bort uten hinder av bestemmelsene i kapittel 9 når leieren trer ut av arbeidsforholdet, eller blir forflyttet, jf. fjerde ledd annet punktum. Begrunnelsen for dette er at det er nødvendig for at etterfølgeren kan flytte inn i boligen når hen tiltrer stillingen.⁹

Det følger av femte ledd at unntaksreglene i fjerde ledd gjelder tilsvarende for boliger som staten har stilt til disposisjon for medlemmer og varamedlemmer til Stortinget eller for departementenes politiske ledelse (bokstav a), boliger som kommune, Opplysningsvesenets fond eller lovbestemt kirkelig organ har stilt til disposisjon for embets- eller tjenestemann i Den norske kirke (bokstav b) og boliger som Forsvaret har stilt til disposisjon for eget personell (bokstav c).

³ NOU 1993: 4, s. 182

⁴ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 212

⁵ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 127

⁶ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 128

⁷ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 128

⁸ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 213

⁹ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 128

26.2.5 Utleie av egen bolig ved midlertidig fravær

Bestemmelsene i § 11-4 gjelder for utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år, jf. første ledd første punktum. Bestemmelsene gjelder uavhengig av om det er inngått tidsbestemt eller tidsubestemt leieavtale.

For det første kreves det at utleieren selv har brukt boligen som egen bolig. Det innebærer at utleieren må ha hatt til hensikt å bebo boligen i lengre tid, selv om hen flytter ut for en midlertidig periode. At utleieren har brukt boligen midlertidig eller sporadisk, er ikke nok til å omfattes av bestemmelsen. Det er ikke tilstrekkelig at utleieren kun har hatt rådighet over eiendommen.¹⁰ Bolig som utleieren har ervervet for framtidig bruk, er heller ikke omfattet.¹¹ At utleieren har brukt boligen som egen bolig, innebærer videre at regelen ikke kan brukes hvis utleieren er en juridisk person.

For det andre kreves det at utleieren har et midlertidig fravær fra boligen på inntil fem år. I ordlyden ligger det at utleieren må ha til hensikt å flytte tilbake til boligen. Hvis utleierens fravær overstiger fem år, gjelder ikke bestemmelsen. Fravær ut over fem år må anses som varig fraflytting.¹²

Det følger av første ledd annet punktum at særreglene bare gjelder hvis leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder slik bolig, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av en annen bolig.

Tredje ledd gir særregler som fraviker flere av de alminnelige reglene i kapittel 9 til fordel for utleieren og gir dermed leieren et svakere oppsigelsesvern. Første punktum fastsetter at ingen av reglene i kapittel 9 gjelder, med unntak av § 9-10 om leierens død. Det innebærer blant annet at det kan inngås tidsbestemte leieavtaler for kortere tid enn tre år. Det er altså ingen regler om minstetid. Det innebærer også at utleieren fritt kan si opp leieren, uten at det stilles krav til saklig grunn eller krav til utforming av oppsigelsen. Leieren kan ikke protestere på oppsigelsen, og den kan ikke bringes inn for retten etter reglene i § 9-8.

Hvis leieavtalen er tidsubestemt, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som

nevnt i § 9-6. Dette følger av tredje ledd annet punktum. Det stilles ikke noe krav om at varselet er skriftlig. Begrunnelsen for varselet er at leieren skal få tid til å områ seg og finne annen bolig.¹³

Det følger av fjerde ledd at lovens bestemmelser gjelder fullt ut for leieavtalen hvis utleieren ikke har sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieren til å flytte ut før fraværet har vart i fem år. Det innebærer blant annet at de alminnelige reglene om leierens oppsigelsesvern kommer til anvendelse. Det er utleierens totale fravær som er avgjørende. Det aktuelle leieforholdet kan ha vart i mindre enn fem år før de alminnelige reglene kommer til anvendelse.¹⁴

26.3 Dagens situasjon

Utvalget har i løpet av arbeidet kun fått noen få innspill om særreglene i kapittel 11. I innspillmøte med utvalget har KS, kommunesektorens organisasjon, gitt uttrykk for at særreglene om leie av boliger til vanskeligstilte bør videreføres, men at det kan være grunn til å øke fleksibiliteten i bestemmelsene noe. For eksempel bør det være enklere for kommunen å inngå flere kortere leieavtaler med samme leier for samme bolig.

Samskipnadsrådet har i møte med utvalget og i skriftlig innspill gitt uttrykk for at særreglene i § 11-2 femte ledd er helt sentrale for å opprettholde en fornuftig og målrettet drift av studentboligene og ber om at bestemmelsen videreføres i sin helhet. Ifølge Samskipnadsrådet bidrar bestemmelsen til at flere studenter får dra nytte av studentsamskipnadens boliger ettersom boliger lettere kan frigjøres når leier går over til å ikke være studenter lenger, herunder slik at førsteårsstudenter prioriteres.

Leieboerforeningen erfarer at særreglene i § 11-4 om utleie av egen bolig ved midlertidig fravær på inntil fem år i noen grad blir misbrukt. Det handler i hovedsak om at utleiere har påberopt seg bestemmelsen, men at det i realiteten ikke har vært snakk om bolig som utleieren har brukt som egen bolig. Leieboerforeningen har også gitt uttrykk for at reglene om leie av enkeltbeboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig, misforstås, særlig i forbindelse med utleie av rom i bofellesskap.

¹⁰ HR-2009-984 U

¹¹ NOU 1993: 4, s. 184

¹² Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s. 129

¹³ NOU 1993: 4, s. 184

¹⁴ NOU 1993: 4, s. 184

26.4 Mulige endringer og effektene av disse

26.4.1 Materielle endringer og mindre tilpasninger

Utvalget har vurdert konsekvensene av å øke den generelle minstetiden for leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet, se nærmere omtale i kapittel 22. Utover dette har utvalget ikke vurdert materielle endringer i særbestemmelsene for leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte, elev- og studentboliger og tjenesteboliger. Det materielle innholdet i disse reglene videreføres. Utvalget har imidlertid vurdert materielle endringer i bestemmelsen om utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år. Utvalget har vurdert hvorvidt grensen for hva som utgjør midlertidig fravær bør senkes og om det bør innføres et krav om skriftlig varsel før leierens utflytting.

Videre ser utvalget behov for å gjøre tilpasninger i særbestemmelsene som omhandler fristen for varsel før leierens utflytting. Dette er nødvendig på grunn av de foreslåtte endringene knyttet til oppsigelsesfrist nevnt i punkt 25.9.2.

Utvalget har videre vurdert å tydeliggjøre at leie av enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig, innebærer at leieren har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Utvalget har vurdert å innføre et vilkår om at leieren må få dette skriftlig opplyst.

26.4.2 Særreglenes plass i loven

I første delrapport drøftet utvalget kun reglene om kontraktslengde og oppsigelse. Flertallet i utvalget foreslo å plassere særreglene om kontraktslengde og oppsigelse i det kapittelet som handler om disse temaene. Når utvalget nå behandler flere sider av loven og foreslår en egen boligleielov med ny struktur, har utvalget foretatt en bredere vurdering av hvordan særreglene bør framkomme i loven. På den ene siden kan det være brukervennlig å integrere særreglene i resten av loven i tilknytning til paragrafen særreglene gjør unntak fra. På denne måten finner leseren både den aktuelle hovedregelen, om for eksempel framleie av del av bolig, og alle relevante unntak på samme plass. Dessuten er noen av særreglene like og kan innarbeides sammen, slik at det blir mindre repetisjon i loven. På den andre siden vil særreglene kun være aktuelle for de leierne og utleierne som omfattes av dem og

derfor kan det være mer hensiktsmessig å beholde et eget kapittel med særregler.

Utvalget har i denne sammenheng vurdert hvordan særreglene skal innarbeides, herunder om de bør framgå løpende i loven eller om de bør skilles ut i egne paragrafer.

For særreglene om leie av enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig, har utvalget vurdert om disse skal samles i én bestemmelse.

26.5 Utvalgets tilrådning

26.5.1 Integrering av særreglene i resten av loven

Et flertall (Bergby, Björkfors, Borge, Brøndbo, Harding, Kartvedt, Leisner, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) tilrår at særreglene i gjeldende lov kapittel 11 integreres i resten av loven. Det innebærer at de konkrete særreglene innarbeides i de bestemmelsene de tematisk hører hjemme i. Dette innebærer at de integreres som nye ledd eller nye setninger i de relevante bestemmelsene. Leseren vil på denne måten finne alle de aktuelle reglene om blant annet framleie, opptak i husstanden og personsifte i de respektive bestemmelsene som regulerer dette. *Flertallet* legger vekt på at dette vil være et pedagogisk godt grep som også vil redusere repetisjon av like særregler. I denne sammenheng vil det være behov for bestemmelser som angir særreglenes virkeområde, eventuelle definisjoner og vilkårene for at særreglene kommer til anvendelse. *Flertallet* foreslår at slike bestemmelser tas inn i de alminnelige bestemmelsene i lovutkastets kapittel 1. Det vil si at § 1-10 angir når særreglene i loven for leie av boliger til vanskeligstilte kommer til anvendelse. Tilsvarende funksjon har § 1-11 for elev- og studentboliger, § 1-12 for tjenesteboliger og 1-13 for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær.

Når det gjelder særreglene om kontraktslengde og oppsigelse, mener imidlertid *flertallet* at det er hensiktsmessig at disse tas inn som egne bestemmelser i lovutkastets kapittel 11. Det vil si at særregler for leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet tas inn i lovutkastets § 11-10, særregler for leie av elev- og studentboliger tas inn i § 11-11, særregler for leie av tjenesteboliger tas i § 11-12 og særregler for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær tas inn i § 11-13. *Flertallet* mener at bestemmelsene om kontraktslengde og oppsigelse vil bli lange og uoversiktlige hvis samtlige særregler tas inn i de konkrete bestemmelsene. Til forskjell fra de

øvrige bestemmelsene der særreglene integreres, er flere av kontraktslengde- og oppsigelsesbestemmelsene allerede forholdsvis lange.

Utvalgsmedlemmet Høysæter mener ikke at integrering av særreglene i resten av loven vil gjøre loven mer oversiktlig, og tilrår å beholde særreglene i et eget kapittel. *Utvalgsmedlemmet Høysæter* peker også på at særreglene kun er aktuelle for de leierne og utleierne som omfattes av dem og derfor vil det være mer hensiktsmessig å beholde et eget kapittel med særregler.

Et samlet utvalg foreslår imidlertid at særreglene for leie av enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig, samles i én bestemmelse i lovutkastets § 11-9. Utvalget mener det vil bidra til å gjøre disse reglene mer oversiktlige og brukervennlige.

26.5.2 Skriftlig opplysning om at leie av enkelt beboelsesrom innebærer at leieren har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig

Utvalget foreslår at det i bestemmelsen om leie av enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig, tas inn et vilkår om at leieren må få skriftlig opplysning om at slikt leieforhold innebærer at leieren har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Dette er foreslått i lovutkastets § 11-9 første ledd annet punktum. Et slikt vilkår vil øke bevisstheten til leieren om at leieforholdet er annerledes enn andre leieforhold og gjøre hen bedre kjent med hva det innebærer å inngå en slik leieavtale. Dette kan bidra til å styrke rettsikkerheten og til å øke botryggheten for leieren.

26.5.3 Grensen for utleierens midlertidige fravær

Utvalget har delt seg i to like store fraksjoner i spørsmålet om hva som skal regnes som midlertidig fravær ved utleie av egen bolig etter lovutkastet § 1-13.

Utvalgsmedlemmene Björkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasen tilrår at grensen for utleierens midlertidige fravær senkes fra fem til tre år. *Disse medlemmene* mener at unntaksreglene for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær utgjør et betydelig inngrep i leieres oppsigelsesvern. Det er utleiers eget boligbehov som legitimerer et slikt inngrep, fordi en forutsetning for å kunne påberope seg klausulen er at utleier har til hensikt å flytte tilbake til boligen. I NOU 1993: 4 skrev daværende husleielovutvalg at «*[u]tvalget*

er kommet til at grensen bør settes ved fem år», under henvisning til at fem år vil være tilstrekkelig til å fange opp de fleste tilfeller av midlertidig fravær.¹⁵ *Disse medlemmene* mener at en grense på tre år vil fange opp de aller fleste tilfeller av midlertidig fravær, og at en grense på tre år derfor ivaretar utleiers behov i tilfredsstillende grad, samtidig som leiers botrygghet blir styrket sammenliknet med nåværende husleielov. Tre år er den tiden det tar å gjennomføre videregående utdanning, og å gjennomføre en bachelorgrad. Mastergrad er toårig, og er dermed kortere enn en øvre grense på tre år.

Disse medlemmene mener det er relevant å se til eksempler fra andre lover. Etter arbeidsmiljøloven § 12-11 har arbeidstaker rett på hel eller delvis utdanningspermisjon i inntil tre år. Etter arbeidsmiljøloven § 12-6 kan permisjoner etter §§ 12-2, 12-4 og 12-5 første ledd tas ut som delvis permisjon innenfor en tidsramme på tre år. For øvrig er tre år lengre tid enn leiers rett til framleie ved leieboers midlertidige fravær etter dagens husleielov § 7-4, der grensen er to år. Er utleieren borte fra boligen i mer enn tre år, mener disse medlemmene at det kan regnes som at utleier har etablert et varig boforhold et annet sted.

Utvalgsmedlemmene Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt og Leisner tilrår at grensen for hva som skal regnes som midlertidig fravær fremdeles skal være fem år, som i dag. *Disse medlemmene* peker på at bolig er et knapphetsgode, særlig i de store byene, og dette tilsier at regelverket bør bidra til å stimulere til at man leier ut boligen sin ved midlertidig fravær, enten det skyldes reiseformål, studieformål, arbeidsformål eller andre formål. *Disse medlemmene* mener en periode på fem år er tilstrekkelig lang til å fange opp de fleste former for midlertidig fravær. *Disse medlemmene* mener at fravær utover fem år må ses på som en varig fraflytting.

26.5.4 Varsel før leierens utflytting

Utvalget foreslår at det ved utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 11-13 innføres et krav om at utleieren må gi skriftlig varsel før leierens utflytting. Utleieren må allerede etter dagens regler gi varsel, men det stilles ingen formkrav. Å innføre et skriftlighetskrav bidrar til at leieren blir mer oppmerksom på at leieforholdet avsluttes og at hen må flytte. Det vil kunne sette leieren bedre i stand til å områ seg og finne ny bolig. Utvalget

¹⁵ NOU 1993: 4, s. 90

mener det ikke vil være uforholdsmessig tyn-
gende for utleieren å sende varselet skriftlig.

*Et flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Har-
ding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll)* tilrår at
varselet skal gis med frist på tre måneder eller
annen avtalt frist. *Flertallet* mener at utgangs-
punktet på tre måneder gir leieren tilstrekkelig tid
til å områ seg før oppsigelsen får virkning. Samti-
dig er det grunn til å ivareta avtalefriheten mellom
partene, slik at de kan avtale så kort eller lang frist
som de måtte ønske. Dette ivaretar balansen og
interessene mellom partene på en god måte.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen)
tilrår at varselet skal gis med tre måneders frist,
uten at partene kan avtale noe annet. Hvis tremå-
nedersfristen kan fravikes ved at det avtales kor-
tere frist, vil det ikke være noe realitet i hensynet
om at leieren skal få tid til å områ seg. *Mindretallet*
mener at avtalefriheten på dette punktet må vike
for å ivareta rettssikkerheten og botryggheten for
leieren.

Foreløpig utgave

Kapittel 27

Andre måter å avslutte en leieavtale på

27.1 Innledning

En leieavtale kan avsluttes på andre måter enn at avtalen løper ut eller sies opp. For eksempel kan avtalen heves. Utvalget har ikke vurdert eller foreslått materielle endringer i slike andre opphørsgrunner. Av pedagogiske hensyn foreslår utvalget imidlertid at det henvises til de mest praktiske opphørsgrunnene som ligger utenfor lovutkastets kapittel 11 i en ny henvisningsbestemmelse, § 11-16. Ved å samle informasjon om alle de mest praktiske opphørsgrunnene i samme kapittel, reduseres risikoen for at leseren går glipp av regler som kan være relevante for seg.

Under følger en kortfattet oppsummering av andre måter en leieavtale kan avsluttes på enn avtaleutløp og oppsigelse, som hittil ikke er omtalt i rapporten. For ordens skyld bemerker utvalget at det også kan finnes andre grunner til opphør.

27.2 Partenes hevingsrett

Leierens rett til å heve avtalen og dermed bringe leieforholdet til opphør umiddelbart, følger av husleieloven § 2-12, se nærmere omtale i punkt 18.2.5. Utleiers tilsvarende rett følger av § 9-9. Partene får rett til å heve ved den andre partens vesentlige avtalebrudd, som nærmere angitt i de respektive bestemmelsene.

Utvalget har ikke vurdert å gjøre materielle endringer i hevingsreglene. Gjeldende § 9-9 foreslås videreført og språklig forenklet i § 11-14, og leierens hevingsrett i § 2-12 henvises til i den foreslåtte § 11-16.

27.3 Leierens død

Husleieloven § 9-10 gir regler om utleiers og dødsboets rett til å si opp leieavtalen hvis leieren dør.

Bestemmelsen videreføres i § 11-15, men er språklig oppdatert og tilpasset forslaget om å innskrenke avtalefriheten knyttet til oppsigelsesfrist.

27.4 Tvangsfravikelse

Hvis leieren ikke betaler leien, er det mulig for utleieren å avslutte leieforholdet uten å måtte forholde seg til de alminnelige oppsigelsesreglene. Dersom det er skriftlig avtalt at tvangsfravikelse kan kreves når leien ikke blir betalt, kan utleier ved betalingsmislighold begjære utkastelse av leieren til namsmyndigheten. To uker før slik begjæring sendes, må utleier sende et varsel til leier hvor det står at utkastelsen kan unngås dersom leie og omkostninger betales før utkastelsen gjennomføres, jf. tvangsfullbyrdsloven §§ 13-2 og 4-18. I det boligen fravikes, avsluttes samtidig leieavtalen.

De nærmere reglene om tvangsfravikelse er ikke vurdert. Av pedagogiske hensyn tilrår imidlertid utvalget at tvangsfullbyrdsloven henvises til i § 11-16.

27.5 Angrerett

Enkelte boligleieavtaler kan leieren angre etter bestemmelsene i angrerettloven, med den virkning at partenes forpliktelser etter avtalen, faller bort, jf. angrerettloven §§ 20 og 23. Det er en rekke vilkår som må være oppfylt for at leieren har en angrerett, som ikke vil gjennomgå her. Utvalget anbefaler imidlertid at det inntas en henvisning til angrerettloven i § 11-16.

27.6 Avtaleloven

Avtalelovens alminnelige regler gjelder også for husleieavtaler. Av alle reglene i avtaleloven er det antakelig § 36 om tilsidesettelse av urimelige kontraktsvilkår som er hyppigst påberopt i husleieforhold. Utvalget mener likevel det vil føre for langt å innta en henvisning til avtalelovens bestemmelser i husleieloven. Det skal en del til å nå fram med en anførsel om at hele eller deler av leieavtalen må tilsidesettes på grunnlag av avtaleloven § 36. Husleie-

lovens regler om ufravikelighet til ugunst for leieren gir leieren et utstrakt vern som antakelig vil fange opp de fleste tilfeller av urimelighet. En hen-

visning til avtaleloven vil neppe gi særlig merverdi for leseren.

Foreløpig utgave

Kapittel 28

Beboermedvirkning

28.1 Innledning

I henhold til punkt 3.1 i mandatet er utvalget bedt om å vurdere om og hvordan beboernes mulighet til medvirkning kan styrkes.

Begrepet «beboermedvirkning» dekker et bredt spekter av tiltak. Beboermedvirkning handler om å la leierne bruke sine erfaringer og ressurser til å bidra til et bedre leieforhold og bomiljø. Det kan gi større grad av tilhørighet til boligen og legge til rette for gode og trygge boforhold.¹ Beboermedvirkning kan gi ulik grad av ansvar og innflytelse² og organiseres på ulike nivåer – individnivå, kollektivt nivå eller systemnivå.³

Husleieloven kapittel seks handler om beboerrepresentasjon i visse boligleieferhold. Kjernen i ordningen er at de som leier bolig av samme utleier i samme hus, kan la seg representere av en tillitsvalgt. Både kommuner, stiftelser og næringsdrivende utleiere driver i dag med andre former for beboermedvirkning enn det husleieloven regulerer. Avhengig av hvordan beboermedvirkning defineres, kan det også berøre relasjonen mellom utleier og den enkelte leier, slik som muligheten til å gjøre endringer og tilpasninger og retten til å få igangsatt vedlikehold. Dette behandles i kapittel 17.

28.2 Gjeldende rett

Husleielovens regler om beboerrepresentasjon gjelder kun for hus hvor utleieren leier ut flere enn fire utleieboliger, jf. § 6-1 første ledd. Det omfatter gjerne de tilfellene der utleieren eier hele eiendommen og leier ut alle boligene i et

bygg, for eksempel en boligblokk eller en bygård. Men det kan også omfatte tilfellene hvor utleieren leier ut flere enn fire boliger i en boligblokk, uten å være *eier* av eiendommen.

Kjernen i reglene er at leierne kan la seg representere av en tillitsvalgt. Den tillitsvalgte velges for ett år om gangen, og vervet opphører først når en ny tillitsvalgt er valgt, jf. § 6-1 annet ledd. Når særlige grunner foreligger, kan den tillitsvalgte tre tilbake før tjenestetiden er ute, jf. tredje ledd. Den tillitsvalgte kan i møte besluttes fjernet med vanlig flertall av de avgitte stemmene og ordningen kan også oppheves på samme måte, jf. fjerde ledd.

Leierne står fritt til å beslutte om de ønsker å la seg representere av en av beboerne. Dersom dette besluttes og det velges en tillitsvalgt, skal hen være bindeleddet mellom leierne og utleieren. Hen skal ivareta leiernes interesser og kan kreve å få drøfte spørsmål av betydning for leierne med utleieren, jf. § 6-2 første ledd. Den tillitsvalgte skal minst én gang årlig innkalle alle leierne og eventuelle framleiere til et møte, jf. annet ledd. Den tillitsvalgte er bundet av beslutninger som treffes i disse møtene med vanlig flertall av de avgitte stemmene, jf. tredje ledd.

Reglene pålegger også utleieren plikter. Utleieren plikter å varsle den tillitsvalgte før det iverksettes større vedlikeholdsarbeider og andre tiltak som i vesentlig grad berører leierne, jf. § 6-3 første ledd. Utleieren skal også underrette den tillitsvalgte hvis eiendommen overdras, jf. annet ledd. Det er ingen egne sanksjonsregler hvis utleieren ikke oppfylder pliktene som følger av dette kapitlet. Det legges imidlertid til grunn i forarbeidene at det vil utgjøre en form for mislighold og at leierne kan gjøre gjeldende krav etter de ordinære misligholdsbeføyelsene.⁴

¹ Meld. St. 13 (2023–2024), s. 52

² Narvestad (2023), s. 9

³ Andal (2022), s. 7–8

⁴ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 72

28.3 Reglene i Sverige og Danmark

28.3.1 Sverige

I Svensk husleielovgivning finnes det ikke liknende regler om beboerrepresentasjon, slik det er i Norge og Danmark. Lovgivningen gir imidlertid leieren rett til å medvirke på andre måter. Den viktigste måten leiere kan medvirke på, er leiefastsettingen. Etter hyresforhandlingslagen § 1 kan leieboerorganisasjoner og organisasjoner for utleierne føre kollektive forhandlinger om leiefastsettelsen. Organisering av leiere og utleiere spiller derfor en viktig rolle i svensk husleielovgivning.

Ved siden av dette skal leieren involveres hvis utleieren skal gjøre visse forbedrings- og forandrarbeider etter hyreslagen §§ 18 d til 18 h. Det nærmere innholdet i den konkrete samrådsprosessen er imidlertid ikke lovregulert, men utleieren og berørte leieboerorganisasjoner kan avtale nærmere hvordan prosessen skal foregå. Det kan blant annet innebære formidling av skriftlig informasjon om arbeidene, etterfulgt av mer detaljerte informasjonsmøter og involvering av samrådsgrupper bestående av leiere fra den konkrete eiendommen som berøres av arbeidene.⁵

28.3.2 Danmark

I lejeloven finnes det en rekke regler om beboermedvirkning, herunder beboerrepresentasjon. Ifølge § 191 første ledd er formålet med beboerrepresentasjonsordningen å gi leierne mulighet til å velge representanter som kan ivareta deres interesser overfor utleieren og være forhandlingspart. Ordningen skal sikre best mulig grunnlag for samarbeid mellom leierne og utleieren.

Det skiller mellom to former for beboermedvirkning: En talsmannsordning i eiendommer som består av tre til fem utleide boliger, jf. § 192 tredje ledd, og beboerrepresentasjon i eiendommer som består av seks eller flere utleide boliger, jf. § 192 første ledd. Hvilke eiendommer som omfattes, framgår av § 192 syvende til niende ledd, men det er ikke utelukkende begrenset til utleie av boliger i kun ett bygg.

I § 192 annet til sjette ledd oppstilles det detaljerte regler for etablering av beboerrepresentasjon eller talsmannsordning, herunder regler om hvem som kan stemme på beboermøtet og regler om opphevelse og bortfall av ordningen. Beboerrepresentantene og talsmannen kan få vederlag fra leierne for sitt arbeid, dersom beboermøtet

treffer beslutning om dette. Vederlaget kan settes til et årlig beløp på inntil 509 DKR (2022) fra hver utleide bolig. Beløpet reguleres årlig. Det kan avtales med den enkelte leier at beløpet skal være større.⁶

Beboerrepresentasjonsordningen medfører en rekke rettigheter. Disse reglene er spredd flere steder i loven. Noen av reglene er det knyttet særlige rettsvirkninger til, mens andre regler har karakter av å være ordensforskrifter eller oppfordringer som tar sikte på å etablere eller forbedre eksisterende samarbeid mellom leierne og utleieren.⁷ I det følgende nevnes bare noen av disse.

Beboerrepresentantene kan kreve opplysninger om hvem som eier og administrerer eiendommen, drøfte med utleieren ethvert spørsmål av betydning for eiendommens drift, holdes orientert om når boliger leies ut på nytt og holdes orientert om utleierens ansettelse og oppsigelse av eiendomsforvaltere, jf. § 191 annet ledd.

Der det er opprettet beboerrepresentasjonsordning, kan det i beboermøte vedtas husordensregler som skal gjelde for eiendommen, med mindre utleieren har vektige grunner for å motsette seg dette, jf. § 193 første ledd. En forutsetning for dette er imidlertid at utleieren ikke allerede har fastsatt husordensregler. Leierne kan ikke endre eller oppheve utleierens regler.⁸

Etter § 131 første ledd plikter utleieren med rimelig varsel å innkalle beboerrepresentantene til møte om planlagte forbedringsarbeider som vil medføre en oppjustering av leien utover 63 DKR (2021) per kvadratmeter per år. Beløpet reguleres årlig. Opprettholdes ikke varslingsplikten, kan ikke utleieren kreve oppjustering av leien utover dette, jf. § 135 fjerde ledd.

Etter §§ 67 annet ledd og 68 annet ledd kan beboerrepresentantene kreve etablering av forbruksmålere for kjøling og vann. Beboerrepresentantene kan også kreve at det utføres nærmere angitte energibesparende tiltak etter § 146.

28.4 Dagens situasjon

Utvalgets erfaring er at dagens regler i liten grad blir brukt. Leieboerforeningen har tidligere oppgitt at de kjenner til to tilfeller hvor det er opprettet beboerrepresentasjon etter husleielovens regler.⁹ Det er ingen avgjørelser i Lovdata knyttet

⁵ SOU 2017:33, s. 156–157

⁶ Edlund og Grubbe (2022), s. 411

⁷ Edlund og Grubbe (2022), s. 403

⁸ Folketingstidende 2021–2022, tillæg A, L 47, s. 343

⁹ Brattbakk mfl. (2019), s. 11

til bestemmelsene i kapittel seks fra verken Husleietvistutvalget eller de alminnelige domstolene.

Det finnes likevel mange eksempler på ulike former på beboermedvirkning i det norske leiemarkedet utover den formen for beboermedvirkning som husleieloven legger opp til. Beboerråd eller lokale gårdsstyrer er et eksempel på beboermedvirkning med mål om å sikre representasjon og mulighet til å ha innflytelse gjennom strukturert dialog med utleieren.¹⁰ Det kommunale foretaket Boligbygg Oslo KFs beboerråd ble opprettet i 2019 og gir blant annet innspill til Boligbyggs strategi- og planarbeid. Beboerrådet involveres også i utviklingen av tjenestetilbudet til Boligbyggs leiere.¹¹ Andre eksempler på beboerråd er Vestgrensa Beboerutvalg og beboerrådet på PiiR ved Skøyen Torg.¹²

Beboerundersøkelser, eller mer eller mindre strukturert dialog med beboerne, er en annen form for beboermedvirkning som ikke følger av husleieloven. Fysiske og sosiale bomiljøtiltak som dugnader, hagefester, dyrking av grønnsaker i pallekarmen, etablering av lekeplasser og liknende tiltak kan bidra til å øke tilhørigheten til beboerne. Andre eksempler på tiltak kan være ulike kurs og informasjonsmøter om beboerdemokrati, brannsikkerhet og liknende. Selvaag Utleiebolig tilbyr sommerjobb til ungdom som bor i boligene, med mål om å øke eierskap og ønske om å ta vare på eiendommen og omgivelsene.¹³

På individnivå handler medvirkning om beboerens mulighet til å påvirke relasjonen til utleier, slik som muligheten til å gjøre endringer og tilpassninger og retten til å få igangsatt vedlikehold. Svartlamon boligstiftelse praktiserer blant annet slik individuell beboermedvirkning gjennom at beboerne får et utvidet ansvar for å rehabilitere boligene sine. Boligstiftelsen dekker utgifter til materialer og fagpersoner er ansatt for å bistå beboerne i arbeidet.¹⁴

28.5 Utvalgets vurdering av dagens regler og situasjon

Beboermedvirkning er positivt, både for leierne og utleieren. Det bidrar til større eierskap og større tilhørighet til boligen og bomiljøet og trivsel for beboerne.¹⁵ Medvirkning og involvering av

beboerne bidrar til mer dialog både mellom leierne og utleieren og leierne imellom, noe som kan virke både konfliktforebyggende og konflikt-dempende. Det kan styrke leiernes botrygghet, noe som igjen kan føre til mindre utskiftning av leiere og mer stabile leieforhold. Stabile leieforhold vil være både i leiernes og utleierens interesse og særlig viktig for barn. Avhengig av hva slags form for beboermedvirkning det er snakk om og hvordan det innrettes, kan det også være besparende for driften av de utleide boligene i form av lavere vedlikeholdskostnader. Når beboerne får lov til å bidra og påvirke, kan det også virke engasjerende ellers i samfunnet. Beboermedvirkning kan også legge til rette for at barn og ungdom kan uttrykke sine synspunkter, noe som de har rett til etter barnekonvensjonen.

Likevel må det erkjennes at beboermedvirkning kan være krevende. Både utleieren og leierne må sette av tid og ressurser til for at det skal fungere godt. Beboermedvirkning krever innsats over tid, og det kan særlig være vanskelig hvis det er stor utskiftning av leiere. En annen utfordring utvalget erfarer, er at de som engasjerer seg, kan bli møtt med represalier fra andre beboere. Gevinstene for utleieren, for eksempel i form av mindre hyppig utskiftning av leiere, kommer ofte først etter en tids arbeid.

Utvalget mener likevel at regler om beboermedvirkning hører hjemme i husleieloven. Beboermedvirkning bygger på et grunnleggende element i gode og trygge leieforhold, nemlig dialog mellom leierne og utleieren. Videre er det i tråd med synet på medvirkning på liknende samfunnsfelt, slik som helse- og omsorgsfeltet og det boligsosiale feltet hvor den enkeltes rett til å medvirke er nedfelt i tilhørende lover som pasient- og brukerrettighetsloven, helse- og omsorgstjenesteloven, boligsosialloven og arbeidsmiljøloven. Regler om beboermedvirkning i boligleieforhold er også i tråd med statens boligpolitiske ambisjoner.¹⁶

Utvalget har grunn til å tro at dagens regler er lite brukt. Mange leiere er antakelig ikke klar over at de er omfattet av dem. Dessuten fordrer beboermedvirkning at leiere engasjerer seg, noe som kan være en utfordring for noen leiere, av ulike årsaker. En annen grunn til at det er lite brukt, kan være at det er relativt få store private næringsdrivende og offentlige utleiere i Norge sammenliknet med for eksempel Danmark. Videre gir dagens regler få rettigheter til leierne.

¹⁰ Meld. St. 13 (2023–2024) s. 52

¹¹ Prop. 132 L (2021–2022), s. 18

¹² Hjeltnes mfl. (2023), s. 23–26

¹³ Selvaag Utleiebolig (2022)

¹⁴ Andal (2022), s. 21

¹⁵ Andal (2022), s. 28; Hjeltnes mfl. (2023), s. 12; Meld. St. 13 (2023–2024), s. 67

¹⁶ Meld. St. 13 (2023–2024), s. 67

Den tillitsvalget har kun noen få lovpålagte oppgaver, og utleieren har samtidig kun en informasjonsplikt overfor den tillitsvalgte. For å tilrettelegge for økt beboermedvirkning mener utvalget at det bør vurderes å legge inn noe sterkere insentiver i lovverket. Samtidig mener utvalget at grunnlaget for beboermedvirkning fremdeles bør være frivillighet, ettersom engasjement og behov kan variere. Videre må det tilpasses den lokale situasjonen, noe som tilsier at en bør være forsiktig med å legge for mange detaljerte føringer på hvordan beboermedvirkning skal innrettes.

28.6 Utvalgets tilrådning

28.6.1 Felles representasjon gjennom beboerråd

Utvalget har vurdert om husleielovens regler for beboermedvirkning kan innrettes på en annen måte for at flere skal velge å organisere seg. Kjernen i dagens regler er felles representasjon gjennom en tillitsvalgtordning, hvor den tillitsvalgte skal ivareta leiernes interesser overfor utleieren. En slik ordning har i utgangspunktet gode grunner for seg. Det kan bidra til mer dialog og tillitsbygging mellom utleieren og beboerne. Men samtidig kan det være utfordrende for den tillitsvalgte å sitte med ansvaret alene, for eksempel i de tilfellene der hen representerer mange leiere. En enkelt tillitsvalgt kan også være utsatt for represalier fra andre beboere som ikke nødvendigvis deler denne eller flertallets interesser eller synspunkt. *Utvalget* mener at en utvidelse av tillitsvalgtordningen til en ordning med felles representasjon gjennom et beboerråd vil kunne styrke leiernes representasjon og innflytelse. Et større fellesskap av beboere som sammen skal ivareta alle leiernes interesser, kan bidra til større legitimitet i medvirkningsarbeidet, både overfor utleieren og innad blant leierne.

Utvalget foreslår på denne bakgrunn en beboerrådsordning som bygger på dagens tillitsvalgtordning, hvor leierne selv kan bestemme om de vil opprette et beboerråd, se lovutkastets § 8-3. Innretningen tar høyde for at de som ikke ønsker det, kan la være. Rådet skal bestå av to til fem medlemmer og velges blant leierne for to år om gangen.

På samme måte som i dagens tillitsvalgtordning mener *utvalget* at beboerrådets primære oppgave bør være å ivareta leiernes interesser overfor utleieren, se lovutkastets § 8-4. For at beboerrådet skal få mulighet til å drøfte spørsmål av betydning for leierne, bør leierne ha en passende

arena til å ta opp ulike spørsmål og saker. *Utvalget* mener det til en viss grad kan være hensiktsmessig å se hen til hvordan årsmøter og generalforsamlinger avholdes i eierseksjonssameier og borettslag. Et årsmøte vil gi leierne og beboerrådet en åpen og inkluderende arena for å avgjøre hvilke saker som beboerrådet skal ta opp med utleieren. Det gir uttrykk for en form for beboerdemokrati. *Utvalget* foreslår derfor at beboerrådet skal avholde et årsmøte hvor alle leierne får anledning til å gi uttrykk for saker som er viktige for dem. Videre er det behov for en mekanisme som ivaretar demokratiet og flertallets beslutninger. *Utvalget* mener derfor at det er hensiktsmessig at beboerrådet bindes av vanlige flertallsbeslutninger fra årsmøtet. Utvalget har ikke vurdert nærmere regulering av innkalling og avholdelse av årsmøtet. Utvalget anser dette som interne forhold mellom leiere som ikke trenger å reguleres nærmere i husleieloven. Utvalget mener likevel det vil være naturlig for leiere og beboerråd å se hen til liknende system og overordnede regler for eierseksjonssameier og borettslag der det passer.

28.6.2 Virkeområdet for reglene om beboermedvirkning

Utvalget har vurdert virkeområdet for reglene om beboermedvirkning, se lovutkastets § 8-1. Utvalget har delt seg i to like store fraksjoner i dette spørsmålet.

Utvalgsmedlemmene Bjørkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasen tilrår å utvide virkeområdet for reglene om beboermedvirkning. Dagens avgrensning innebærer at enkelte leieforhold faller utenfor virkeområdet, der det vil være hensiktsmessig at reglene gjelder. Et eksempel er der utleieren på et mindre avgrenset geografisk område leier ut flere enn fire boliger, men fordelt på flere bygg. I en del slike tilfeller vil antakelig leierne ha felles interesser overfor utleieren. Det bør være regler også for disse leierne, som sikrer dem innflytelse på linje med de tilfellene der utleieren eier hele eiendommen og leier ut alle boligene i et bygg. *Disse medlemmene* mener at det mest hensiktsmessige er å knytte virkeområdet til de leieforholdene hvor utleieren leier ut flere enn fire boliger i samme hus, boligstiftelse, eierseksjonssameie, borettslag eller boligaksjeselskap. Dette er kjente størrelser som er tydelig avgrenset og definert i lovgivningen. De kan bestå av bygninger på flere adresser og gårds- og bruksnumre. Det vil også kunne omfatte ulike bygningstyper, slik som blokker, bygårder, rekkehus og flermannsboliger. Samtidig vil det være snakk

om et nærmere avgrenset område som allerede har noe til felles, blant annet tilhørende innvendige og utvendige fellesarealer. *Disse medlemmene* mener at det foreslåtte virkeområdet ikke vil skape utfordringer i forholdet mellom utleieren og for eksempel borettslaget eller eierseksjonssameiet, der utleieren ikke eier hele bygget, da utleieren for eksempel vil kunne nekte å gjennomføre eventuelle forslag til endringer i husordensregler hvis hen har saklig grunn til det. Det vises til drøftelsen i punkt 28.6.3 nedenfor.

Utvalgsmedlemmene Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt og Leisner tilrår å innskrenke virkeområdet for reglene om beboermedvirkning. Disse medlemmene tilrår at reglene i kapittelet bare skal gjelde der utleieren har utleid flere enn fire boliger i samme hus og der utleieren eier hele huset eller eiendommen. Med «hus» menes ulike bygningstyper, inkludert for eksempel blokk, rekkehus og flermannsbolig. Disse medlemmene peker på at betegnelsen bolig har ulike definisjoner. Det er mange varianter og boformer, og spørsmålet er hvor grensen i denne sammenheng skal gå for hva som defineres som en bolig. Med dagens rettstilstand har det ikke vært behov for å definere tydelig hva som regnes som bolig fordi dagens lov gir leiere som organiserer seg færre rettigheter enn utvalget nå går inn for. *Disse medlemmene* forutsetter at virkeområdet blir klart definert, slik at det er tydelig for partene i de enkelte leieforhold om det er grunnlag for å danne et beboerråd på eiendommen eller ikke. *Disse medlemmene* mener det bør være snakk om flere enn fire selvstendige boenheter som leies ut for at reglene om beboermedvirkning skal komme til anvendelse. *Disse medlemmene* legger videre vekt på at flere av de øvrige forslagene i kapittelet om beboermedvirkning kan føre til mange utfordringer i forholdet mellom utleieren og for eksempel borettslaget eller eierseksjonssameiet, der utleieren ikke eier hele bygget. For alle praktiske formål er det mest hensiktsmessig at reglens virkeområde begrenses til de tilfeller der utleieren eier hele bygget eller eiendommen. *Disse medlemmene* peker særlig på utfordringer knyttet til husordensregler, gjennomføring av bomiljøtiltak og avsetning av midler til dette, som drøftes nærmere i punkt 28.6.3 nedenfor. Utleieren fastsetter ikke husordensreglene i et eierseksjonssameie eller borettslag. Det er eiernes suverene rett etter annet lovverk. Utleier har begrenset mulighet til å påvirke disse. Disse medlemmene er bekymret for at en ordning hvor beboer-

rådet kan foreslå endringer i husordensreglene som utleieren må implementere, kan føre til to forskjellige sett med husordensregler som kan skape forvirring og konflikt mellom beboerne i et bygg. Videre kan det være utfordrende å gjennomføre ulike bomiljøtiltak der utleieren ikke eier hele bygget. Det kan oppstå flere beboerråd på en eiendom, noe som er problematisk, for eksempel dersom en bygård er disponert av flere utleiere. En kan også tenke seg flere beboerråd i samme borettslag. Dersom de ulike beboerrådene foreslår motstridende tiltak, vil det være en kilde til konflikt. *Disse medlemmene* stiller spørsmål ved om tiltak da bør begrenses til å kun gjelde for leiere av samme utleier i samme hus. *Disse medlemmene* mener det også kan være krevende å beregne hva som er én prosent av de årlige samlede leieinntektene der utleieren leier ut flere enn fire boliger på tvers av ulike boligselskap, som drøftes nærmere i punkt 28.6.3 nedenfor.

28.6.3 Tiltak for økt engasjement for beboermedvirkning

Informasjon om adgangen til å danne beboerråd og plikt til å stille møtelokaler til disposisjon

Utvalget har vurdert ulike tiltak for å senke terskelen og sikre økt engasjement for beboermedvirkning. En grunnleggende forutsetning for at leierne skal engasjere og organisere seg, er at de er kjent til sin rett til dette. *Utvalget* tilrår derfor at utleieren bør ha en plikt til å informere leierne om adgangen til å opprette et beboerråd, se lovutkastets § 8-2. En slik informasjonsplikt vil kunne øke leiernes oppmerksomhet og bidra til økt engasjement, samtidig som informasjonsformidling krever lite av utleieren. Utleieren bør selv kunne velge hvordan dette kan gjøres på en skriftlig og hensiktsmessig måte. For å legge ytterligere til rette for beboermedvirkning, tilrår *utvalget* at utleieren skal stille møtelokale til disposisjon for årlige beboermøter, se lovutkastets § 8-6 fjerde ledd. *Utvalget* finner det ikke hensiktsmessig å regulere nærmere hvordan dette skal gjøres. Det vil utleieren og beboerrådet være nærmest å finne løsninger på i det enkelte tilfelle. I noen tilfeller vil det antakelig medføre en ekstrautgift for utleieren å stille møtelokale til disposisjon, mens det i mange tilfeller antakelig vil være mulig å bruke et tomt rom eller leilighet. Beboerrådet kan også velge å avholde årsmøtene digitalt, og da vil det ikke være behov for et møtelokale.

Avsetning av midler til gjennomføring av bomiljøtiltak og kompetansehevende tiltak

Utvalget har også vurdert tiltak som gjør det mer attraktivt å engasjere og organisere seg. Utvalget vurderer at hovedårsaken til at få leiere organiserer seg i dag, er at det gir få rettigheter. Dersom rettighetene styrkes, og fordelene tydeliggjøres, kan det øke engasjementet. Samtidig må ikke styrkingen av leiernes rettigheter gå så langt at utleieren i betydelig utstrekning fratras retten til selv å bestemme over eiendommen. Går en for langt, kan det blant annet reise grunnlovsmessige og menneskerettslige spørsmål knyttet til eiendomsrett. Bestemmelsene i lovutkastets kapittel 8 hindrer ikke at leiere og utleiere kan bli enige om en mer omfattende leieboermedvirkning på frivillig basis.

Utvalget har delt seg i to like store fraksjoner i spørsmålet om en ordning som innebærer avsetning av midler til gjennomføring av bomiljøtiltak og kompetansehevende tiltak, se lovutkastets § 8-5 første og annet ledd.

Utvalgsmedlemmene Bjørkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasen tilrår en ordning som innebærer at der det er opprettet et beboerråd, skal utleieren hvert år sette av midler på sitt budsjett til gjennomføring av bomiljøtiltak og tiltak for å heve leiernes kompetanse om beboermedvirkning og husleierett. Gjennomføring av bomiljøtiltak vil i mange tilfeller være både i leierens og utleierens interesse, for eksempel hvis det bidrar til forbedring av fellesarealer eller mindre hyppig utskiftning av leiere. Bostabilitet er særlig viktig for barn og barnefamilier. Bomiljøtiltak legger også til rette for dialog mellom beboerne og mellom leierne og utleier. På den annen side er det en fare for at avsetning går ut over driften og lovpålagt vedlikehold dersom summen blir for stor. Utleierne vil antakelig også kalkulere inn kostnaden i husleien dersom det er rom for det. *Disse medlemmene* har derfor vurdert hva som kunne være et passende beløp å sette til side. Summen bør ikke bli for stor av hensyn til utleierne. Ikke alle har mulighet til å sette av midler. Samtidig bør summen være av en slik størrelse at leierne faktisk får benyttet midlene til bomiljøtiltak – hvis den settes for lavt, vil det være liten realitet i ordningen. *Disse medlemmene* tilrår at utleieren skal sette av en rimelig sum, tilsvarende minst én prosent av de årlige samlede brutto leieinntektene. Én prosent tar høyde både for at leieprisen og antallet boliger i det konkrete huset eller boligselskapet er forskjellige. For eksempel vil det være en nokså lav sum i de tilfellene der utleieren bare

leier ut fem boliger i samme boligblokk, mens der utleieren leier ut en hel bygård, vil det kunne utgjøre en relativt stor sum. *Disse medlemmene* tilrår videre at beboerrådet skal kunne foreslå overfor utleieren hvilke bomiljøtiltak og kompetansehevende tiltak midlene kan brukes til. Bomiljøtiltak kan både inkludere fysiske og sosiale tiltak. Tiltak for å øke leiernes kompetanse om beboermedvirkning og husleieloven kan for eksempel inkludere kursdeltakelse eller distribusjon av informasjonsbrosjyrer. Hvis beboerrådet ikke fremmer noen forslag, er det ikke noen plikt for utleieren å bruke opp de avsatte midlene. Dersom det er foreslått tiltak, må utleieren i utgangspunktet gjennomføre disse. *Disse medlemmene* mener det imidlertid må være en mekanisme som gjør at utleieren har i behold retten til å bestemme over sin eiendom. Utleieren må derfor kunne nekte å gjennomføre forslagene hvis hen har en saklig grunn til det. Det kan for eksempel være saklig grunn hvis tiltaket vil være i strid med lovgivning, at midlene allerede er brukt opp at eller at boligstiftelsen, eierseksjonssameiet, borettslaget eller boligaksjeselskapet ikke tillater det. Økonomiske forhold på utleierens side kan også etter en konkret vurdering utgjøre saklig grunn. Det må være en forutsetning at det er rom for å avsette en prosent innenfor driftsbudsjettet. Har utleieren driftsunderskudd, vil det være saklig grunn til å nekte tiltaket. Hvis det er tiltak som medfører kostnader utover regnskapsåret, så vil det være saklig grunn. Dersom overskuddet av driften er mindre enn forventet, kan dette etter omstendighetene være saklig grunn til å nekte tiltaket.

Utvalgsmedlemmene Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt og Leisner tilrår ikke en slik ordning. Ordningen har flere utfordringer ved seg. Flere av argumentene i mindretallstilrådningsen i punkt 28.6.2 gjør seg gjeldende her. *Disse medlemmene* peker videre på at boligutleie allerede er en næring hvor flere utleiere opplever at det er vanskelig å oppnå lønnsomhet. Å innføre krav som vil skape ytterligere usikkerhet i kontantstrømmen, vil kunne virke mot sin hensikt. Å pålegge utleier å sette av én prosent av leieinntektene til bomiljøtiltak og kompetansehevingstiltak vil få en direkte og umiddelbar effekt for leier i form av økt husleie. Leiemarkedet er preget av for få utleieboliger, der både sekundærboliger og utleieporteføljer selges og forsvinner ut av leiemarkedet. Skatter, driftskostnader, kapitalkostnader og andre forhold ved rammebetingelsene bidrar til å gjøre boligutleie uattraktivt og redusere tilgangen på utleieboliger. Selv om eiendommer i Norge generelt sett har økt i verdi over tid,

tilfører ikke prisvekst midler til drift og forvaltning av eiendommen. Utleiere som praktiserer beboermedvirkning og dertil iverksetter ulike bomiljøtiltak, har dette innarbeidet i sin virksomhet finansiert fra leieinntektene. Seriøse utleiere som har flere utleieboliger på samme sted, er opp tatt av å skape tilhørighet og trivsel hos leierne sine. Profesjonelle utleiere benytter seg i stor grad av beboerundersøkelser og beboermedvirkning, og iverksetter som en direkte følge av det ulike bomiljøtiltak. I dag finnes det flere verktøy som gjør det enkelt for en utleier å ha en dialog med leierne sine, også der utleier ikke driver i stort omfang. Hensikten med beboerundersøkelser og beboermedvirkning er å utvikle handlingsplaner, slik at man kan gjøre prioriteringer per eiendom basert på både økonomi i utleievirksomheten og innspill fra dem som bor der. På denne måten gjennomføres bomiljøtiltak som et ledd i en større handlingsplan, nettopp for å fremme trygghet, vedlikehold i boligen, godt bomiljø og trivelig nabofellesskap. Dersom det pålegges i lov at utleier skal gjennomføre de tiltakene et beboerråd foreslår, kan det føre til at utleiere må skrinlegge egen handlingsplan i påvente av hva et beboerråd foreslår. Utleier kan med andre ord måtte avvikle fokus på sosial bærekraft, da det ikke er midler i selskapet til både å finansiere sosial bærekraft og gjennomføre foreslåtte tiltak fra et beboerråd. *Disse medlemmene* ønsker også å påpeke at noen utleiere kan se seg nødt til å avvente utførelse av vedlikehold, i påvente av at det blir fremmet som et konkret tiltak fra beboerrådet. Dermed kan utleier måtte bruke avsatte midler til vedlikehold til å oppfylle beboernes ønske om tiltak som kjøp av trampoline, bålpanne eller liknende. Selv om én prosent av leieinntektene kan høres lite ut, så kan det utgjøre både et betydelig og avgjørende beløp til å få vedlikehold gjort. *Disse medlemmene* påpeker videre at hva som er saklig grunn til å nekte gjennomføring av tiltak, ofte blir en kilde til konflikt siden vurderingstemaet «saklig grunn» er skjønnsmessig. Dersom et tiltak som foreslås i utgangspunktet er godt, men er for kostbart til å gjennomføres på en tilfredsstillende måte i henhold til gjeldende forskrifter, kan det oppstå diskusjoner som ellers kunne vært unngått. *Disse medlemmene* støtter derfor ikke forslaget om avsetning av del av leieinntekten til bomiljøtiltak. Blir utleier likevel pålagt å avsette en prosent av leieinntektene til bomiljøtiltak, mener *disse medlemmene* det må settes en frist for beboerrådet til å fremme forslag om tiltak, og dersom det ikke fremmes forslag vil avsatt beløp gå tilbake til utleier. I tillegg må det framkomme direkte av lovteksten hva som

skal være konsekvensen dersom driften av bygget ikke tillater å avsette én prosent uten at det blir et budsjett i minus.

Beboerrådets adgang til å foreslå endringer i husordensreglene

Et annet tiltak utvalget har vurdert for å bidra til å gjøre det mer attraktivt å engasjere og organisere seg, er å gi beboerrådet mulighet til påvirke husordensreglene.

Utvalget tilrår at der det er opprettet et beboerråd, skal beboerrådet kunne foreslå endringer i husordensreglene, se lovutkastets § 8-5 tredje ledd. *Utvalget* legger vekt på at denne adgangen er et tiltak som kan sikre at leierne får en innflytelse på bomiljøet. Men også her må det være en mekanisme som gjør at utleieren beholder retten til å bestemme over eiendommen. Utleieren må kunne nekte å implementere forslagene hvis hen har saklig grunn til det. Det kan for eksempel være saklig grunn hvis endringen i husordensreglene vil være i strid med husleieloven eller annen lovgivning eller i strid med husordensregler fastsatt av boligstiftelsen, eierseksjonssameiet, borettslaget eller boligaksjeselskapet.

Utvalgsmedlemmene Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt og Leisner påpeker imidlertid som nevnt i mindretallstilrådingen i punkt 28.6.2, at det prinsipielt er betenkelig å åpne for å lage husordensregler som reguleres i annet lovverk. *Disse medlemmene* mener likevel det er mindre betenkelig med en slik ordning dersom virkeområdet innskjerpes. *Disse medlemmene* støtter derfor denne tilrådingen på disse premisser.

Informasjonsdeling om drift av eiendommen med beboerrådet

Utvalget har vurdert om utleieren bør pålegges å dele informasjon om driften av eiendommen med beboerrådet. Tanken er at det er nødvendig for beboerrådet å ha kunnskap om eiendommens drift for at beboerrådet kan ivareta leiernes interesser overfor utleieren. Utvalget har vurdert ulike innretninger, herunder en ubetinget plikt til å utarbeide og utlevere ulike budsjett- og regnskapsdokumenter. *Utvalget* mener at det er mest fornuftig at utleieren skal informere beboerrådet om driften av de utleide boligene hvis beboerrådet ber om det, se lovutkastets § 8-6 annet ledd. Plikten innebærer at utleieren for eksempel orienterer om forvaltning, drift og driftsutgifter knyttet til eiendommen og de utleide boligene. Det bør imidlertid være opp til utleieren selv å avgjøre

hvordan dette kan gjøres på en hensiktsmessig måte.

28.6.4 Sanksjonsmuligheter

Forutsatt at forslagene om avsetning av midler og gjennomføring av bomiljøtiltak og husordensregler vedtas av lovgiver, har utvalget vurdert om og hvordan det bør sanksjoneres bryter disse reglene. Utvalget har imidlertid ikke utredet særegne sanksjonsregler for brudd på disse reglene.

Pliktene er av ulik karakter, og det vil ha ulike konsekvenser hvis de ikke oppfylles. Likevel ser *utvalget* at rettingskrav ofte vil kunne være det mest hensiktsmessige og praktiske virkemiddelet. For brudd på plikten til å sette av midler vil rettingen bestå av at utleieren setter av penger i et revidert budsjett. Hvis utleieren uten saklig grunn unnlater å implementere forslag til husordensregler, kan det fremmes krav om faktisk implementering. Unnlater utleieren å gjennomføre foreslåtte bomiljøtiltak og kompetansehevingstiltak uten saklig grunn, vil krav om retting også være en nærliggende sanksjon. Imøtekommer ikke utleieren et slikt krav, kan leierne etter omstendighetene foreta retting for utleierens regning, ved å selv gjennomføre tiltaket og kreve erstatning for utgiftene knyttet til dette, såfremt alle leierne er enige. Hver leier kan likevel bare kreve erstattet sin andel av utgiftene. Til sikring av kravet mot utleieren kan hver leier holde tilbake så mye av leien at det dekker kravet. Kravets størrelse må vurderes konkret og forholdsmessig i det enkelte tilfellet. Det vil si at en må se hen til det enkelte bomiljøtiltaket som er unnlatt gjennomført, og vurdere om dette utgjør et brudd på utleiers forpliktelse overfor den enkelte leier.

Selv om retting og tilbakehold av leie anses som de mest praktiske misligholdssanksjonene, betyr ikke dette at leierne er avskåret fra å gjøre gjeldende øvrige misligholdssanksjoner. De kan komme til anvendelse så langt de passer.

28.6.5 Utleierens øvrige plikter overfor beboerrådet og leierne

Utvalget tilrår å videreføre dagens regler om utleierens varslingsplikt, se lovutkastets § 8-6 første ledd. Når det er opprettet et beboerråd, plikter utleieren å informere rådet om større vedlikeholdsarbeider og andre tiltak som i vesentlig grad berører leierne. *Utvalget* foreslår imidlertid å endre reglene på ett punkt: Utleieren kan tidligst kan sette i verk slike tiltak tre måneder etter at beboerrådet er informert, i stedet for én måned

slik det er i dag. Ofte vil utleieren vite når slike tiltak vil iverksettes. Bakgrunnen er at beboerrådet skal ha rimelig tid til å drøfte dette med utleieren og orientere de øvrige beboerne om tiltaket for å kunne gi uttrykk for beboernes syn på det. At det foreslås tre måneders frist, harmonerer også med fristen for varsel om utleierens forandringer i boligen etter lovutkastets § 4-7 femte ledd. Det bemerkes at det er en forutsetning at utleieren er eier av hele huset eller eiendommen og har kontroll over disse tiltakene.

Utvalget tilrår også å videreføre plikten til å informere beboerrådet om overdragelse av eiendommen, se lovutkastets § 8-6 tredje ledd. Det vil være av vesentlig betydning å vite hvem som til enhver tid er eier av eiendommen og om den nye eieren har påtatt seg å oppfylle pliktene etter de leieavtalene som er inngått, jf. lovutkastets § 10-6. Det bemerkes at det er en forutsetning at utleieren er eier av eiendommen.

I de tilfellene hvor det *ikke* er opprettet et beboerråd, vil det likevel være gode grunner for å sikre leierne en viss informasjonsflyt mellom utleieren og leierne, slik at leierne kan ivareta sine felles interesser. *Utvalget* foreslår derfor en regel i lovutkastets § 8-7 som innebærer at en av leierne i huset, boligstiftelsen, eierseksjonssam-eiet, borettslaget eller boligaksjeselskapet én gang i året kan kreve at utleieren kaller inn til et møte hvor hen informere om større vedlikeholdsarbeider og andre planlagte tiltak som nevnt over. Det vil bidra til mer dialog mellom utleieren og leierne. En slik møtearena kan danne grunnlag for ytterligere medvirkning og samspill både mellom leierne og i forholdet mot utleieren.

28.7 Mulige effekter av tilrådingene

Det overordnede formålet med tilrådingene er økt medvirkning, som igjen kan bidra til større tilhørighet til boligene og nabolaget, bedre bomiljø og trivsel, økt selvfølelse og botrygghet for leierne. Utleier kan ha fordel i form av bedre vedlikehold og mer stabilitet. Beboermedvirkning er likevel ressurskrevende fra begge parter, og det er vanskelig å si med sikkerhet om endringene vil føre til økt medvirkning, da dette i stor grad avhenger av at leierne engasjerer seg.

Forslagene vil påføre utleierne det gjelder, kostnader i ulik størrelse. Hvor mange som vil omfattes av reglene, vil naturligvis avhenge av reglenes virkeområde. Flere vil omfattes dersom virkeområdet utvides slik halvparten av utvalget tilrår. I de tilfellene der leierne ikke organiserer

seg, vil utleiers plikter begrense seg til å opplyse leierne om retten til å organisere seg, for eksempel som et vedlegg til leiekontrakten. Dersom leierne tar initiativ til å opprette et beboerråd, får utleieren administrative utgifter knyttet til organisering, informasjonsutveksling og avsetning av midler til bomiljøtiltak, forutsatt at dette forslaget

vedtas av lovgiver. I tillegg kommer den direkte kostnaden til bomiljøtiltaksavsetninger. Disse kostnadene vil sannsynligvis bakes inn i husleien når partene inngår kontrakt. I hvilken grad utleiere vil øke husleien, avhenger både av markedssituasjonen og hvor utbredt det blir å organisere seg.

Foreløpig utgave

Kapittel 29

Bofellesskap

Mandatet ber utvalget vurdere om bofellesskap som boform bør reguleres særskilt i husleieloven. Mandatet viser til at dagens lov ikke tar høyde for de særlige behovene leiere i bofellesskap kan ha. Som eksempel nevner mandatet at leiere i utgangspunktet er solidarisk ansvarlig for manglende betaling av husleie og at én leier ikke kan si opp sin del av leieavtalen. Utvalget har derfor særlig vurdert disse to situasjonene, men også sett på andre problemer som kan oppstå når flere leier sammen.

Overordnet kan man betegne bofellesskap som situasjoner der flere, som ikke er samboere eller i familie, leier i samme bolig. Bofellesskap kan imidlertid omfatte flere ulike boformer, og tilknytningen mellom beboerne kan variere. I bokollektiv har beboerne vanligvis hvert sitt soverom, men deler arealer som stue, bad og kjøkken. Dette er vanlig blant studenter og unge voksne. Også leiefellesskap hvor det private arealet er større, og beboerne kan velge hvor mye de tar del i fellesskapet, omtales gjerne som et bofellesskap. Et typisk eksempel på det sistnevnte er omsorgsboliger, hvor beboeren leier et rom eller en hybel og i tillegg har tilgang til fellesarealer som felleskjøkken og oppholdsrom. Utvalget har i hovedsak konsentrert seg om problemstillinger for bofellesskap med et begrenset privat areal.

29.1 Gjeldende rett

Det er ingen uttrykkelige særregler for bofellesskap i husleieloven.¹ De alminnelige reglene i loven regulerer dermed også denne boformen.

Avtalen mellom partene bestemmer omfanget av hver enkelt leiers ansvar overfor utleieren. Avtaletypene kan deles inn i fire hovedgrupper: (i) Felles leiekontrakt med solidarisk ansvar for leierne, (ii) felles leiekontrakt med delt ansvar mel-

lom leierne (pro rata), (iii) leiekontrakt med bare én av leierne og (iv) individuelle leiekontrakter med hver av leierne.

29.1.1 Felles leiekontrakt med solidaransvar

En felles leieavtale innebærer at alle beboerne i bofellesskapet signerer leiekontrakten. Dette er hovedregelen – hvis en felles avtale ikke angir en særskilt ansvarsfordeling, anses alle leierne som solidarisk ansvarlige for å oppfylle leieavtalen.² Hovedregelen innebærer at alle leierne har et felles ansvar overfor utleier for at leien blir betalt og for at pliktene etter leiekontrakten og husleieloven oppfylles, uavhengig av det innbyrdes ansvarsforholdet mellom leierne. Utleieren kan fremme krav om dekning av den totale leien fra hvem som helst av leierne.

Rettsforholdet mellom leierne i en felles avtale med solidarisk ansvar er ikke regulert i husleieloven. Leierne kan avtale en intern ansvarsfordeling seg imellom. Ofte er det forutsatt mellom leierne at hver leier er ansvarlig for sin forholdsmessige andel av forpliktelsene. Hvis utleieren holder én leier ansvarlig for en plikt som en annen leier er ansvarlig for etter leiernes interne avtale, kan vedkommende leier kreve regress fra leieren som har misligholdt den interne avtalen.

Mandatet synes å forutsette at en enkelt leier ikke kan si opp sin del av avtalen ved felles leieavtaler med solidaransvar. Husleielovens forarbeider legger imidlertid til grunn at en av leierne i bofellesskap med solidaransvar som hovedregel kan si opp sin del av avtalen.³ De øvrige leierne vil da være ansvarlig for å oppfylle avtalen, og må for eksempel dekke husleien til den som har sagt opp.

¹ Husstandsfellesskap etter § 7-1 og utleie av enkeltrom med tilgang til annens bolig etter §§ 9-5 tredje ledd og 9-6 annet ledd anses ikke som bofellesskap.

² Solidaransvar er hovedregelen i norsk rett der flere er ansvarlige for samme krav. Dette kommer til uttrykk i for eksempel skadeserstatningsloven § 5-3 og gjeldsbrevloven § 2. Unntak fra hovedregelen krever særlige holdepunkter, normalt lov eller avtale med kreditor.

³ NOU 1993: 4, s. 167. Se også HTU-2022-4371, HTU-2023-443 og Bragdø-Ellenes og Parelius (2023), s. 236

29.1.2 Felles leieavtale med delt ansvar (pro rata)

I felles leieavtaler kan det avtales at leierne har et delt ansvar (*pro rata*). Det innebærer at den enkelte leier hefter for en fastsatt andel av det totale ansvaret, gjerne definert som en andel i brøk eller prosent. Utleieren kan da bare holde hver leier ansvarlig for andelen den enkelte leier svarer for.

Det er rettslig uklart om en leier kan si opp sin del av en felles avtale med delt ansvar. Uttalelsene i forarbeidene om at en leier kan si opp sin del av en felles avtale, synes å forutsette at de øvrige leierne kan holdes ansvarlig for forpliktelsene til den som sier opp.⁴ I leieavtaler med delt ansvar vil ikke de øvrige leierne ha et slikt ansvar, og uttalelsen gjelder derfor neppe slike avtaler.

29.1.3 En hovedleier, med én eller flere framleiere

I noen leieforhold er det kun én av leierne (hovedleieren) som signerer leiekontrakten med utleieren, mens de øvrige leierne ikke har noe formelt leieforhold med utleier. I realiteten innebærer dette at hovedleieren framleier til de andre leierne og hovedleieren alene har ansvaret for å oppfylle leieavtalens forpliktelser overfor utleieren. Hovedleieren trer selv inn i rollen som utleieren overfor framleierne, og påtar seg dermed alle utleierpliktene etter husleieloven. Dersom framleierne ønsker å reklamere, må reklamasjonen rettes mot hovedleieren. Krav mot utleieren kan bare fremmes av hovedleieren selv.

Hvorvidt framleierne kan si opp framleieavtalen med hovedleieren, beror på avtalen dem imellom. Hovedleieren på sin side kan alene si opp leieavtalen overfor utleieren etter de alminnelige reglene. Hovedleieren har imidlertid en plikt til å stille boligen til disposisjon til framleierne i leietiden, og kan ikke avslutte avtalen med utleieren uten at framleieavtalene samtidig avsluttes på lovlig vis. Hvis hovedleieren sier opp avtalen med utleieren uten at framleieavtalene samtidig lovlig avsluttes, vil utleieren kunne bygge på oppsigelsen, med mindre utleieren er kjent med at oppsigelsen er i strid med framleieavtalene.⁵ Er ikke utleieren kjent med det, kan framleierne i et slikt tilfelle miste boligen, og hovedleieren kan bli erstatningsansvarlig for brudd på framleieavtalen.

⁴ NOU 1993: 4, s. 167. Se også HTU-2022-4371, HTU-2023-443 og Bragdø-Ellenes og Parelius (2023), s. 236

⁵ Rt-1973-849

29.1.4 Individuelle leieavtaler

I bofellesskap kan leierne også inngå individuelle leieavtaler med utleieren. Typisk vil leien omfatte et rom og tilgang til fellesarealene. I slike kontrakter har den enkelte et eget leieforhold overfor utleier, og er selv alene fullt ut ansvarlig for sine betalinger og handlinger. Oppsigelsesadgangen er den samme som for leieavtaler ellers.

29.2 Reglene i Sverige og Danmark

Den svenske hyreslagen har én regel i § 47 som gjelder særskilt for bofellesskap. Paragrafen gjelder der en bolig er leid av flere leiere i fellesskap, og disse ikke har en felles rett til å forlenge leieavtalen fordi at en av dem har sagt opp eller ikke får forlenget avtalen på grunn av omstendigheter knyttet til denne ene.⁶ I et slikt tilfelle angir § 47 at en medleier som hovedregel har rett til å forlenge leieavtalen for egen del hvis utleieren med rimelighet kan godta hen som leier.

Bestemmelsen gjelder der utleieren har avtalt å leie ut samme bolig til to eller flere. Leiere som leier sammen på denne måten, svarer solidarisk for avtalen forpliktelser hvis ikke annet er avtalt. Hvis en av leierne ønsker å avslutte leieforholdet i et slikt tilfelle, kan altså øvrige leiere ha rett til forlengelse av avtalen for sin egen del på visse vilkår.⁷

Det ser ikke ut til å være fastsatt særskilte regler om bofellesskap i den danske lejeloven. Også i dansk rett er utgangspunktet at der utleieren har inngått avtale med flere leiere, hefter alle solidarisk for oppfyllelse av avtalen.⁸ En av leierne i en felles, solidarisk avtale kan ikke si opp leieavtalen for egen del uten utleiers aksept.⁹

Utvalget har forhørt seg med organisasjoner i det danske og svenske leiemarkedet om hvordan leieavtalene vanligvis organiseres i bofellesskap i deres hjemland. For de almene boligene i Danmark benyttes bare individuelle leieavtaler.¹⁰ Utvalget har ikke kjennskap til hvor utbredt individuelle avtaler er utenfor almenboligsektoren. Fra Sverige er det opplyst at individuelle kontrakter benyttes oftest når hver leier har eget rom og oftest eget bad. Når flere leiere deler en vanlig lei-

⁶ For omtale om de svenske reglene om forlengelse, se punkt 23.4

⁷ Holmqvist og Thomsson (2019), s. 587–588

⁸ Edlund og Grubbe (2022), s. 576

⁹ Edlund og Grubbe (2022), s. 464–465

¹⁰ E-post til utvalgsmedlemmet Standal fra BL Almene boliger 12. juni 2024 og Jagvilhabostad.nu 13. juni 2024

lighet og disponerer hvert sitt soverom, er avtaler med en hovedleier som framleier til andre beboere, vanligst. Men også fellesavtaler med solidaransvar forekommer.

Forskjeller i andelen studentboliger i Sverige og Danmark sammenliknet med Norge ser ikke ut til å kunne forklare knapp regulering av bofellesskap i husleielovene disse landene. I Danmark og i Sverige bodde 27 prosent av studentene i 2022 i velferdsdrevne studentboliger, mens 17 prosent av norske studenter gjorde det samme.¹¹

29.3 Dagens situasjon

29.3.1 Overordnet om bofellesskap

Det finnes ingen statistikk som viser hvor mange bofellesskap som finnes i Norge i dag, eller hvilke kontraktstyper som benyttes. Det finnes heller ikke systematisk kunnskap om hvilke problemer partene opplever ved bofellesskap. I beskrivelsen av dagens situasjon har utvalget tatt utgangspunkt i egne erfaringer og innspill mottatt fra Leieboerforeningen, Jussbuss, Forbrukerrådet og Norsk studentorganisasjon, samt innspill fra privatpersoner og organisasjoner på utvalgets nettsider.

Utvalget erfarer at bofellesskap er en vanlig boform på leiemarkedet. Flest bofellesskap er det antakelig i byer og rundt studiesteder. Leiere i tradisjonelle bokollektiver er ofte studenter eller unge som ofte velger bofellesskap av økonomiske hensyn, på grunn av livssituasjonen eller et presset leiemarked.

Graden av tilknytning og samhørighet mellom beboerne i et bofellesskap kan variere. I mange tilfeller er bofellesskap tuftet på sosiale fellesskap som ønsker kontroll over hvem de bor sammen med. I disse fellesskapene er det ofte uformelle avtaleformer mellom leierne. Bofellesskap kan imidlertid like gjerne bestå av en uensartet samling av enkeltbeboere uten noen felles tilhørighet utover bruken av hele eller deler av fellesarealet i boligen.

Utvalgets inntrykk er at alle kategorier utleiere leier ut til bofellesskap. En medlemsundersøkelse fra Leieboerforeningen bekrefter dette inntrykket, og tegner et bilde av at hovedtyngden av bofellesskap leies ut av private aktører.¹²

29.3.2 Hvordan er ansvaret regulert i leieavtalen?

Utvalgets inntrykk er at individuelle leieavtaler som regel benyttes ved leie i bofellesskap i omsorgsboliger og studentboliger.¹³ Tradisjonelle bokollektiver ser ut til å oftest benytte felles leieavtale med solidaransvar, eller avtale med en hovedleier som framleier til øvrige leiere. Utvalget kjenner ikke til eksempler på bofellesskap som har felles leieavtaler med pro rata-ansvar.

Utleieren bestemmer som regel avtaleformen. Utvalget antar at en medvirkende årsak til dette er at det mange steder er et presset marked med få alternativer. I tillegg kan manglende kunnskap hos leierne om hva avtalen som tilbys innebærer og hvilke alternative innretninger som finnes, føre til at det i praksis er utleier som velger avtaleform.

Det framstår som uvanlig at det lages skriftlige avtaler om den interne ansvarsfordelingen mellom leierne. Ofte lages ikke særskilte avtaler, og i den grad de lages, er de ofte uformelle.

29.3.3 Tre hovedutfordringer ved bofellesskap

De tre problemene som framstår som størst eller mest utbredt i praksis, sett fra leierens perspektiv, knytter seg primært til felles avtaler med solidaransvar og leieavtaler med en hovedleier som framleier til de øvrige beboerne.

Det første problemet er at en enkelt leier blir sittende med ansvaret for utestående husleie eller skader som oppstår. Hvis utleier krever oppfyllelse av én leier, vil vedkommende normalt ha krav på regress fra de øvrige leierne.¹⁴ Slike regresskrav kan imidlertid være vanskelig å inn-drive fra medleierne eller framleierne, avhengig av forholdet disse har seg imellom. Det forekommer derfor at den likvide og pliktoppfyllende leier må ta regningen for sine medleiere hvis disse har begrenset betalingsevne eller -vilje. Dette kan skape økonomiske problemer for den leieren som utleieren inndriver kravet fra, og konflikt mellom leierne. Særlig vil slike problemer kunne oppstå i bokollektiv hvor leierne ikke kjenner hverandre fra tidligere og kanskje heller ikke selv har valgt å bo sammen.

¹¹ Hauschildt mfl. (2024), s. 243: Studentboliger er i undersøkelsen definert som hybler eller oppholdsrom som er spesielt tiltenkt studenter i høyere utdanning. Boligene er ofte subsidiert av myndigheter, kirker høyere utdanningsinstitusjoner eller andre organisasjoner; Falsnes-Dalheim (2022), s. 80: Det er også beskrevet at slike tilbud ytes av velferdsorganisasjoner (welfare organisations).

¹² Leieboerforeningen (2024), N=1 147, 148 respondenter svarte at de bor i bofellesskap

¹³ Se f.eks. standardkontrakten til Studentsamskipnaden SiO

¹⁴ Regressregelen innebærer at den som har dekket en annens forpliktelse, normalt og som utgangspunkt har krav på å kreve dette tilbakebetalt av skadevolderen, jf. eksempelvis HR-2018-577-A.

Det andre problemet som ofte trekkes fram, gjelder depositum. I bofellesskap er det ofte én leier som er kontoinnehaver for depositumskontoen som er knyttet til hele leieforholdet. Hvis leiere skiftes ut underveis, kan dette føre til konflikter og uklarhet. Depositum ordnes gjerne uformelt ved at en innflytter vippser eller overfører penger til en utflytter, og innflytteren får ikke alltid tilbake depositumet senere. Det er heller ikke alltid at den som står som kontoinnehaver, bor i boligen når leieavtalen avsluttes. Manglende utbetaling av påløpte renter ved tilbakebetaling av depositum som har stått på slik konto, forekommer også. Samlet sett er det grunn til å anta at bofellesskap øker risikoen for depositumsordninger som ikke verner leieren på den måten lovens depositumsregel legger opp til.

Det tredje problemet som går igjen, er at hver enkelt leier ikke uten videre kan si opp leieavtalen for sin egen del. I avtaleforhold med en hovedleier og flere framleiere kan hovedleieren ikke si opp avtalen med utleieren uten samtidig å måtte si opp eller misligholde framleieavtalene. Hvis en av framleierne sier opp, har dessuten hovedleieren eneansvar overfor utleieren for å dekke leien til den som sier opp, og må skaffe en ny leier raskt for å unngå tap. I en fellesavtale med solidaransvar er det juridisk mulig for en av leierne å si opp, men dette kan føre til at de gjenboende leierne må dekke leien til den som sier opp. Siden denne løsningen oppleves som lite solidarisk overfor de gjenboende leierne og kan stride mot det leierne har avtalt eller forutsatt seg imellom, oppleves oppsigelsesadgangen likevel ikke alltid som reell.

29.3.4 Andre fordeler og ulemper for leierne ved de ulike avtaletypene

I punktet over beskrives tre sentrale problemstillinger som alle knytter seg til solidaransvarsavtaler eller avtaler med en hovedleier. I dette punktet beskrives andre utfordringer som knytter seg til de fire ulike avtaletypene, samt fordelene ved dem, sett fra leierens ståsted.

I *leieavtaler med én hovedleier* påtar denne leieren seg et stort ansvar både overfor utleier og øvrige leiere. Ofte er det tilfeldig hvem av beboerne som står på kontrakten. Hovedleieren påtar seg gjennom dette å drive utleievirksomhet, noe som ofte ikke er et bevisst valg. Manglende kunnskap om pliktene hovedleieren har som utleier overfor framleierne, fører til overtredelser av husleieloven. For eksempel har utvalget inntrykk av at hovedleieren sjelden oppretter depositumskonto for framleierne på lovlig vis. Leieavtalen mellom hovedleier

og framleiere formaliseres sjelden, og ansvarsforholdene mellom beboerne er ofte uklare.

Også i leieavtaler med solidaransvar oppleves det utfordringer med at én av leierne i praksis får større ansvar enn resten. Dette kan skje når én av leierne står som innehaver av depositumskontoen, og er den som utleieren forholder seg til. Det juridiske ansvaret er ikke like stort for denne ene som for en hovedleier, men arbeidet med å koordinere ansvaret på vegne av alle beboere kan være tyngende, særlig om beboerne ikke har en relasjon fra før.

I *felles leieavtaler og leieavtaler med én hovedleier* anses bomiljøet i bofellesskapet som et internt anliggende.¹⁵ Utleier har ikke ansvar for ro og orden innad i boligen, slik hen vil ha etter gjeldende lov § 5-2 ved individuelle avtaler, så lenge det ikke er avtalt noe annet. I bofellesskap hvor beboerne ikke kjenner hverandre, kan det oppleves krevende at utleieren ikke har et overordnet ansvar for ro og orden.

Siden *felles avtaler med solidaransvar* gir bedre sikkerhet og mindre administrasjon for utleier enn en leiekontrakt med individuelt ansvar, kan denne forskjellen i risiko gi utslag i lavere leie, særlig sammenliknet med individuelle leieavtaler.

Ved *individuelle avtaler* oppstår det ikke problemer med at en leier får ansvar for andre beboeres forpliktelser. Slike avtaler gir alle leiere en direkte ansvarslinje til utleieren. Det opprettes en depositumskonto for hver leier. Risikoen for urydige ansvarsforhold reduseres derfor ved bruk av individuelle avtaler. Ulempen ved individuelle leieavtaler er at leierne formelt sett ikke har innvirkning på hvem som flytter inn og ut av boligen. Utleieren står fritt til å velge hvem ny leieavtale skal inngås med når en leier som har sagt opp, skal erstattes.

Individuelle leieavtaler gir lite fleksibilitet innad i bofellesskapet med tanke på fordeling av plikter. For eksempel kan ikke to av leierne uten videre bytte rom av ulik størrelse og endre sin andel av betalingsplikten. Det samme gjelder i prinsippet ved *felles leieavtaler med delt ansvar*.

Utvalget erfarer at ansvaret for utvask av fellesarealer når en av leierne i et bofellesskap sier opp, i en del tilfeller er uklart. Herunder er det usikkert i hvilken grad de gjenboende leierne må bidra til å holde fellesarealene i nyvasket stand fram til utleieren har godkjent utvasken.

Utvalget kjenner til tilfeller der rom i bofellesskap markedsføres som bruksrett til ett rom og fellesareal, hvor leien i annonsen angis i leierens

¹⁵ Se f.eks. HTU-2023-443

reelle andel, selv om leieavtalen viser seg å være *felles med solidarisk ansvar*. I slike tilfeller kan det komme særlig overraskende på leieren at hen også står ansvarlig for leien til de øvrige leierne.

Utvalget er ikke kjent med om, og på hvilken måte, det oppstår problemer i praksis med *felles avtaler med delt ansvar*. Lite kunnskap om fordeler og ulemper knyttet til denne avtaletypen skyldes antakelig at den er lite brukt.

29.3.5 Fordeler og ulemper for utleieren ved de ulike avtaletypene

For utleieren er den fremste fordelene med å velge *felles leieavtale med solidaransvar* at hen får økt sikkerhet for krav som eventuelt måtte oppstå. Det kan være vanskelig eller umulig for utleieren å bevise hvem av leierne som er ansvarlig for skader i leieobjektet. Uten solidaransvar kan utleieren selv bli sittende med kostnaden. For utleieren vil det også være en fordel at leierne angis i leiekontrakten fordi det viser hvem som har rett til å bo i leieobjektet.

Andre utleiere kan se det som praktisk å inngå *avtaler med én hovedleier*. Selv om dette gir mindre sikkerhet for utleieren fordi det bare er ett ansvarssubjekt på leiersiden, krever det mindre administrasjon når utleier bare har én avtalepart å forholde seg til. *Fellesavtaler med delt ansvar* gir utleieren mindre sikkerhet, og *individuelle avtaler* krever mer administrasjon av kontraktene. Begge de sistnevnte kontraktstypene forutsetter også individuelle depositumskonti for hver leier, noe som er kostnadsdrivende.

29.4 Innspill til utvalget

Norsk studentorganisasjon (NSO) har spilt inn til utvalget at de mener at det er urimelig å kreve at en leier skal betale for en annens (manglende) handlinger. De viser til at dette kan få store konsekvenser for de som rammes, og at mer enn halvparten av studenter som bor i kollektiv, ikke har råd til en uforutsett utgift på 20 000 kroner.¹⁶ NSO peker på at utleieren som den sterke parten bør bære risikoen for leiernes mislighold, og viser til at depositum eller depositumsgaranti bør være tilstrekkelig som sikkerhet. NSO er derfor kritiske til solidaransvarskontrakter for andre enn par og familier som leier sammen. NSO peker samtidig på at det aller viktigste for dem er at det må være

tilgang på trygge, gode og rimelige leieboliger, og skriver at «[s]elv om vi er for sterkere rettigheter for leietakere, er det viktigere å ha gode nok rettigheter i et fungerende leiemarked enn bedre rettigheter i et leiemarked som ikke dekker etterspørselen.»¹⁷

På nettsiden til utvalget har det kommet noen innspill om bofellesskap fra privatpersoner som leier bolig.

«Vi var fire stykk som bodde der og hadde én kontrakt i fellesskap. Så tok en av de andre leieboerne livet sitt. [...] Så fem måneder etter at hun døde fikk vi beskjed om at vi kunne bli kastet ut ettersom en del av leien manglet. Han [utleiers representant] sa at kontrakten var solidarisk, selv med en død person.»

«Bor man i et kollektiv burde de som bor der ha full kontroll over nye som flytter inn, hvis ikke annet er avtalt. Har opplevd at utleier tvang inn egen ønsket [leier] som ingen av oss kjente.»

«Jeg syntes det burde spesifiseres i loven at utleier har ansvar for at leieboerne behandler hverandre bra og følger ordensregler. Nå kan enkelte i kollektiv terrorisere andre leietakere, mens utleiere ikke har interesse i å forbedre disse forholdene så lenge de får inn husleien.»

Det har også kommet innspill fra utleierhold der det foreslås særregler om kortere varighet for leieavtaler i bofellesskap og en utvidelse av oppsigelsesadgangen, av hensyn til bomiljøet:

«I praksis vil det gjerne være slik at det er øvrige leietakere som vil måtte flytte hvis de ønsker gode boforhold og de bor sammen med en vanskelig leietaker som ikke ønsker å flytte ut. For utleier vil dette kunne skape en vanskelig situasjon, ikke minst når ledige rom skal leies ut, og en vanskelig leietaker gjør dette til et dårlig utleieobjekt. For utleiere som leier ut rom i egen bolig, er denne typen problemer ivaretatt ved at minste leietid er satt til ett år. I den grad det skal gjøres endringer i minstetiden på husleieavtaler, blir det viktig at bofellesskap blir behandlet særskilt, og at minste leietid for disse heller blir kortere enn lengre. Av samme grunn, om enn av mindre viktighet, bør en vurdere særskilte reguleringer for bofellesskap i hsl. § 9-7 om formkrav til utleierens oppsigelse og i § 9-8 om tilsidesettelse av oppsigelse, etter mønster av hva som gjelder utleie hvor leietaker av enkelt beboelses-

¹⁶ Norsk studentorganisasjon viser her til Lervåg mfl. (2022), s. 98

¹⁷ E-post til utvalget 03.07.2024 fra Norsk studentorganisasjon

rom har adgang til en annens bolig i tidsbestemte avtaler, i den grad fellesrom i bofellesskap ikke er omfattet av dagens formulering om adgang til annens bolig.»

29.5 Utvalgets vurdering av dagens situasjon

Bofellesskap er ulike i leiersammensetning, formål og fysisk utforming, og både leierne og utleierne vil ha ulike behov og interesser avhengig av bofellesskapets karakter. De ulike måtene å organisere bofellesskap på reiser forskjellige problemstillinger knyttet til fordeling av ansvar og risiko, følger av oppsigelser, bomiljø og håndtering av mislighold. Det kan være utfordrende å lage løsninger som er hensiktsmessige og ønskelige for alle involverte i et bofellesskap. Det finnes også lite dokumentert kunnskap om forholdene. Dette gjør vurderingen av dagens regler og situasjon både kompleks og usikker.

Utvalget ser likevel grunn til å særlig peke på én grunnleggende utfordring med at husleieloven ikke legger føringer for fordelingen av rettigheter og plikter i bofellesskapsavtaler. Denne hovedutfordringen er knyttet til de tilfellene der én leier i et bofellesskap bærer risikoen for medleierens manglende oppfyllelse av leieavtalen.

I samfunnet ellers er det ofte vanlig og til med ønskelig at én påtar seg ansvar på vegne av flere, for eksempel som kausjonist, solidarisk kjøper av bolig eller andre former for garantier og utlegg på fellesskapets vegne. Dette gir fleksibilitet og er en naturlig følge av avtalefriheten. For bofellesskap blir imidlertid en slik ansvarsfordeling et problem når en eller flere av følgende betingelser er til stede:

- Et presset marked og stort boligbehov gjør at leieren ikke har noe annet valg enn å akseptere avtalen utleieren tilbyr.
- Leieren forstår ikke fullt ut hva solidaransvar eller hovedleieransvar innebærer.
- Leierne kjenner hverandre ikke fra før og kan dermed ikke vurdere risikoen.
- Leierne i bofellesskapet har svak økonomi, og ansvar for andres mislighold kan få dramatiske konsekvenser i de tilfellene der utleiers krav overstiger leiers økonomiske bæreevne.

Det er grunn til å anta at en eller flere av disse forutsetningene gjør seg gjeldende i mange bofellesskap.

I tillegg vil utvalget også peke på problemene leiere i bofellesskap opplever knyttet til man-

glende reell adgang til oppsigelse. Det er uheldig om en leier bindes opp til å være bosatt i et bofellesskap. Mange av de samme momentene omtalt i utvalgets vurdering av bindingstid, gjør seg gjeldende, se kapittel 25. Å ikke komme seg ut av et bofellesskap kan imidlertid få tilleggskonsekvenser dersom årsaken til ønsket om å flytte ut er dårlig bomiljø, trakassering fra øvrige beboere og liknende. Å bo under slike forhold kan gi negative konsekvenser for leierens helse og velferd.

Fra utleierens perspektiv er dagens avtalefrihet et gode. At utleieren har fleksibilitet til å velge den avtaleformen som passer hen best, kan bidra til å gjøre utleie enklere og mer aktuelt. Dette kan i sin tur bidra til å opprettholde tilbudet og begrense husleien. I den grad utleiers valgfrihet fører til lavere leie, vil dette være en fordel for leierne.

29.6 Mulige endringer og effektene av disse

29.6.1 Innledning

Utfordringene som oppstår i bofellesskap, varierer avhengig av bofellesskapenes karakter, partenes behov og avtaletypen som er benyttet. I vurderingen av mulige endringer har utvalget valgt å prioritere tiltak som kan bidra til å løse den utfordringen som utvalget anser som størst, nemlig at risikoen for en leiers mislighold plasseres hos øvrige leiere.

Med intensjon om å redusere adgangen til at leiere påtar seg ansvar for andre beboeres mislighold av leieavtalen, har utvalget vurdert følgende grep:

- lovfeste at hver leier har et individuelt ansvar for sin reelle andel av husleien
- lovfeste at depositumskonto skal opprettes i hver leiers navn
- lovfeste at hver leier har individuelt ansvar for det boarealet hen benytter eksklusivt
- lovfeste at alle leiere i fellesskap har ansvar for å oppfylle bofellesskapets plikter i fellesarealer, men slik at utleieren bare kan holde hver leier erstatningsansvarlig for skader på fellesareal for en forholdsmessig eller forhåndsavtalt andel

De enkelte grepene er nærmere beskrevet under i punkt 29.6.2 til 29.6.5.

I vurderingen av mulige tiltak har utvalget konsentrert seg om den typen bofellesskap hvor problemene framstår som størst. Dette gjelder bofellesskap som er satt sammen av flere beboere som ikke er i familie, hvor hver beboer disponerer et rom alene og deler fellesarealer som stue, kjøk-

ken og bad. Omsorgsboliger eller andre institusjonsliknende boliger har i liten grad vært i fokus, da problemene som er kjent for utvalget i liten grad gjelder slike boliger.

29.6.2 Individuelt ansvar for en andel av husleien

En mulig endring er å lovfeste at utleieren bare kan kreve at hver leier i et bofellesskap betaler en andel av den samlede husleien for boligen. Dette kan innrettes slik at hver leiers husleieandel skal spesifiseres i avtalen. Hvis dette ikke er gjort, vil hver leier svare for en forholdsmessig del av den samlede leien. Utleieren kan i så fall ikke kreve at en leiers andel av husleien betales av andre leiere.

Individuelt ansvar for husleien vil begrense leierens risiko for krav fra utleieren om å dekke ubetalte husleieregninger som skulle ha vært betalt av en medleier. Er det utestående leie ved utflytting, vil den pliktoppfyllende leieren ikke trekkes i depositum hvis hen har betalt sin del. Dette vil være en stor fordel for leierne.

Utvalgets inntrykk er at mange bofellesskap i dag selv har stor innflytelse på leiersammensetningen når alle leiere er solidarisk ansvarlig for den samlede husleien, da utleieren ikke er prisgitt hver enkelt leiers betalingssevne. Ved individuelt ansvar for leie kan utleieren ønske større kontroll over beboersammensetningen for å redusere risikoen for betalingsmislighold. I den grad leierne vil stå mindre fritt til å velge sine medleiere, kan dette føre til en svakere relasjon beboerne imellom, noe som kan gå utover bomiljøet og trygghetsfølelsen.

Individuelt ansvar for husleien kan også føre til strengere seleksjon blant leiere med dårlig økonomi i den grad denne gruppen i dag får innpass i bofellesskap fordi øvrige leiere utgjør en forsikring mot betalingsmislighold. Leiere med svak kredittvurdering som i dag gis sjansen i et bofellesskap, kan oppleve økt utenforskap på leiemarkedet.

Individuelt ansvar for husleien forutsetter at utleieren har mulighet til å si opp enkeltleiere ved betalingsmislighold. Utleier vil ellers ikke ha mulighet til å stanse eget tap hvis en av leierne slutter å betale leie og heller ikke har verdier utleieren kan få dekning i. Hvis utleieren skal få adgang til å si opp hver enkelt leier, er det naturlig at leieren også gis tilsvarende adgang til å si opp leieavtalen for sin egen del.

Individuelt ansvar for husleien forutsetter antakelig også individuelle depositumskonti, ellers kan det oppstå uoversiktlige situasjoner. Hvis alle

leierne betaler inn til en felles depositumskonto, kan risikoen øke for at en som har betalt sin del av husleien, ikke får tilbake hele sitt depositum hvis andre leiere har utestående leie som overstiger deres del av depositumet.

Når individuelt ansvar for leien gjør det nærliggende at også oppsigelse og depositum behandles individuelt, vil endringen i praksis antakelig forutsette at individuelle leieavtaler benyttes.

For utleieren kan individuelt ansvar for husleien medføre økt administrasjon og økte kostnader. I den grad dette gjenspeiles i økt leie, vil dette være negativt for leierne.

29.6.3 Lovfeste at depositumskonto skal opprettes i hver leiers navn

En mulig endring er å lovfeste at hver leiers forholdsmessige eller avtalte andel av et depositum skal settes inn på særskilte depositumskonti for hver enkelt leier som bor i boligen.

Separat depositumskonto innebærer at en leier ikke lenger må ta risikoen med å plassere en stor pengesum i en annen leiers navn. Oppgjøret ved utflytting vil også bli ryddigere, og en unngår at en innflytter betaler inn depositum ved å overføre til en som flytter ut. Det vil også sikre at påløpte renter utbetales.

Et påbud om å opprette individuelle depositumskonti vil føre til økte kostnader for de utleierne som ikke allerede praktiserer dette. Særlig vil kostnadene ved å administrere store bofellesskap med hyppig utskiftning av leiere øke. Det er imidlertid sannsynlig at det er leierne som vil bære kostnaden gjennom høyere husleie. Dersom utleieren ønsker å få inn kostnaden i løpet av et normalt studentleieforhold (ti måneder), innebærer det en økning av månedsleien på rundt 50 kroner.¹⁸ Det er også mulig at utleier vil ønske å få kompensert eventuelle økte administrative kostnader slik at påslaget blir større.

Som omtalt over i punkt 29.6.2, vil individuelle depositumskonti antakelig være en forutsetning hvis ansvaret for leien skal være individuelt. Det gjelder antakelig også motsatt; individuelt ansvar for husleie er en forutsetning for at individuelle depositumskonti skal få en effekt på det grunnleggende problemet. Med solidarisk ansvar for leien kan utleieren trekke én leier i depositum ved utflytting hvis det er utestående leie fra en annen, selv om depositumskontoen er individuell.

¹⁸ Forutsatt 500 kr i etableringskostnad fordelt på ti månedsleier.

29.6.4 Lovfeste at hver leier har individuelt ansvar for det boarealet hen benytter eksklusivt

En annen mulig endring er å lovfeste at hver leier har individuelt ansvar for det arealet i boligen som hen disponerer alene. I en vanlig leilighet som deles med andre, vil dette typisk være soverommet. Et individuelt ansvar vil innebære at krav fra utleieren som følge av skader eller vedlikeholdsmangler, bare kan rettes mot den leieren som disponerer arealet eksklusivt.

En slik regel kan ses som en naturlig ansvarsfordeling, all den tid øvrige beboere i praksis har liten eller ingen innvirkning på hvordan hver beboer ivaretar arealer som brukes eksklusivt. Selv om et krav fremmet av utleieren mot leierne for skader på et areal de ikke har ansvar for medfører en rett til å kreve regress fra den som er ansvarlig internt, kan dette være vanskelig i praksis. En direkte ansvarslinje mellom utleier og den enkelte leier vil oppleves ryddigere og mindre konfliktfullt for leierne og redusere deres økonomiske risiko.

Individuelt ansvar for areal som leieren benytter eksklusivt kan forutsette et påbud om at hver leier *skal* ha eksklusiv bruksrett til en del av boligen i et bofellesskap. Uten et slikt påbud kan det inngås leieavtaler som angir at alt areal i boligen kan brukes felles, slik at ansvaret for arealene forblir felles og utleieren har større sikkerhet for eventuelle krav. Dette vil i tilfelle gi endringen mindre effekt, i tillegg til at det kan senke terskelen for andre beboere til å gå inn på rommene som reelt skal disponeres av bare en av leierne. Dette kan innskrenke den enkelte leiers privatliv.

I tillegg til å spesifisere at hver leier skal ha eksklusiv bruksrett til en del av boligen, bør det også spesifiseres i avtalen *hvilket* areal hver leier skal disponere for å tydeliggjøre hver leiers forpliktelse.

En lovregel om at hver leier i et bofellesskap skal ha eksklusiv bruksrett til et eller flere spesifiserte rom kan være problematisk i enkelte bofellesskap. Det kan for eksempel oppstå utfordringer hvis en av beboerne sover i en ikke-atskilt del av et felles oppholdsrom, for eksempel en alkove, eller hvis to skal dele ett rom.

29.6.5 Proratarisk ansvar for skader i fellesarealer

En leiers ansvar overfor utleieren lar seg ikke enkelt begrense til «sin del» når det gjelder fellesarealer, slik det gjør for husleie og eksklusive bo-

arealer. En mulig løsning er å pålegge alle leierne et felles ansvar for å oppfylle bofellesskapets plikter i fellesarealene, slik at hver og en har ansvar for å se til at boligen vedlikeholdes som avtalt, at fellesarealene brukes i tråd med avtalen, ikke påføres skader osv. Oppstår det tap for utleieren som følge av at pliktene knyttet til fellesarealer er misligholdt, kan det lovfestes at et erstatningskrav ikke kan rettes i sin helhet mot én leier med mindre denne leieren har forårsaket tapet. Ofte vil det imidlertid ikke være klart hvem som har forvoldt skaden. En mulig løsning er at kravet da kan rettes mot alle leiere etter en forholdsmessig eller forhåndsavtalt brøk.

29.6.6 Individuelle leieavtaler

Hvis det skal innføres en regel om at hver leier i et bofellesskap skal ha individuelt ansvar for sin andel av leien, og ha hver sin depositumskonto, kan en mulig konsekvens være at leieavtalene som inngås, må være individuelle, som omtalt i punkt 29.6.2 og 29.6.3.

Utvalget ser at en praktisk konsekvens av individuelle leieavtaler kan være hyppigere utskiftninger av leierne, som kan føre til uklare ansvarsforhold. Dette gjelder særlig hvis utvalgets forslag om å fjerne bindingstid i leieavtaler, vedtas. Slike uklarheter kan for eksempel gjelde ansvaret for utvask i fellesarealer når én leier flytter ut og resten blir boende, som nevnt i punkt 29.3.4. Det kan også oppstå liknende utfordringer knyttet til skader. I den forbindelse bør det tydeliggjøres om utleieren kan holde både den som flytter ut, og dem som blir boende, erstatningsansvarlige for skader på fellesarealer på det tidspunktet da den ene leieren flytter ut. I tilfelle bør det også tydeliggjøres om utleieren på samme tidspunkt skal ha en plikt til å sette fellesarealene tilbake i opprinnelig stand, både av hensyn til de gjenboende og til en ny leier som flytter inn.

29.6.7 Framleieavtaler

Hvis adgangen til å inngå felles leieavtaler med solidaransvar innskrenkes, er det en risiko for økt bruk av individuelle leieavtaler hvor utleieren implisitt eller eksplisitt åpner for framleie til flere. Slike avtaler bedrer ikke leiernes rettsstilling, og det bør i tilfelle vurderes tiltak som forebygger dette.

Samtidig ser utvalget at framleie har en viktig funksjon for mange. Det er et gode å få framleie ut et soverom som er ledig i en kort periode, eller å kunne gi husly til en venn som trenger det i en

begrenset periode på grunn av samlivsbrudd eller andre akutte forhold.

En mulig endring knyttet til framleiereglene er å lovfeste en rett for hovedleieren til å kreve individuelle leiekontrakter dersom det er inngått en leiekontrakt med én leier. Dette vil hindre at hovedleieren ufrivillig sitter med alt ansvar og risiko, samtidig som det gir fleksibilitet til å organisere leieforholdet på den måten om det likevel er ønskelig for hovedleier. For utleieren vil imidlertid en ordning hvor hen kan bli tvunget til å gå fra en leiekontrakt med én leier til flere avtaleforhold, bli uforutsigbart. En slik ordning utfordrer også prinsippet om avtalefrihet, da utleier i utgangspunktet selv velger hvem hen vil inngå avtale med. Utleier vil imidlertid ha en viss kontroll gjennom godkjenning av framleiere. Utleiers mulighet til å nekte å godkjenne framleiere er imidlertid begrenset. Ved opptak i husstand for nærstående, jf. gjeldende lov § 7-1 og framleie av del av bolig, jf. gjeldende lov § 7-3, kan utleier kun nekte godkjenning ved «saklig grunn» eller dersom «husrommet klart blir overbefolket».

29.6.8 Alternativt tiltak – opplysninger om alternative avtaleformer i lovteksten

Selv om det i dag er avtalefrihet mellom utleier og leier om avtaleform for leieforholdet, antar utvalget at avtaleformen stort sett bestemmes av utleier. Et alternativ til de grepene som er omtalt i punkt 29.6.2 til 29.6.5, er å gi leierne rett til å velge avtaleform når avtalen inngås. En slik løsning vil imidlertid innebære en betydelig begrensning i avtalefriheten, som ellers står sterkt i norsk rett.

I stedet for at leieren skal gis mulighet til å kreve avtaleform, kan det alternativt inntas en bestemmelse som framhever at leieren kan foreslå alternative avtaleformer. Selv om dette ikke er en forandring i rettsstilstanden, antar utvalget at en slik bestemmelse kan ha pedagogisk effekt, ved at leierne blir oppmerksomme på at det finnes flere former for leieavtaler.

Riktignok blir nok mange leiere ikke klar over fordelene og ulempene med de ulike avtaleformene før det eventuelt oppstår et problem i leieforholdet. Det kan også være vanskelig for leierne å koordinere hvilken avtaleform de ønsker, særlig dersom de ikke kjenner hverandre fra før. Effekten av å opplyse om de alternative avtaleformene vil dermed være begrenset. Det er imidlertid få ulemper ved en slik pedagogisk og opplysende bestemmelse.

29.7 Utvalgets tilrådning

Utvalget ser at det er flere utfordringer knyttet til ansvarsfordelingen i leieavtaler om bofellesskap i dag, særlig når det er benyttet felles avtaler med solidarisk ansvar og avtaler med en hovedleier som framleier til øvrige leiere. Slike avtaler kan gi urimelige utslag ved at plikttoppfyllende enkeltleiere blir stående med et stort økonomisk ansvar for andre leieres mislighold.

Utvalget deler seg i et flertall og et mindretall når det gjelder mandatets spørsmål om bofellesskap bør reguleres særskilt. Uavhengig av dette ser et *samlet utvalg* at det kan tas andre grep på kort sikt. Det er behov for bedre informasjon til partene både om hvilke problemer som kan oppstå underveis i leieforhold med flere leiere og hvordan man kan unngå dem. De ulike aktørene vil kunne bidra på forskjellige måter. Noen interesseorganisasjoner vil kunne bidra til å trygge utleiere på at individuelle leieavtaler i mange tilfeller vil være en ryddig måte å organisere slike leieforhold på. Andre aktører står nærmere å kunne opplyse leiere om hvilke rettigheter de har, hvilke betingelser de bør søke å oppnå når de inngår en leieavtale, og til å utarbeide maler for interne avtaler leieboerne imellom. På lengre sikt vil flere studentboliger kunne bidra til at flere studenter får ryddigere avtaleforhold.

Flertallets tilrådning

Utvalgets flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll) anser spørsmålet om hvorvidt bofellesskap bør reguleres særskilt som komplekst, og tilrår at spørsmålet undergis en bredere utredning. Kunnskapsgrunnlaget som foreligger i dag, gir ikke flertallet tilstrekkelig grunnlag for å konkludere. *Flertallet* antar at en lovregulering av svært ulikeartede former for bofellesskap kan skape utfordringer, ettersom ulike hensyn gjør seg gjeldende for ulike typer bofellesskap. Det trengs derfor mer kunnskap om mulige effekter for leiere i ulike typer bofellesskap. En grundigere kartlegging av markedsmessige og juridiske konsekvenser av en særregulering bør også inngå i en nærmere utredning. Etter *flertallets* mening er i tillegg en nærmere kartlegging av problemenes omfang og årsak nødvendig for å anslå nytten av en regulering for leierne.

Flertallet har vurdert om det kan gjøres mindre lovendringer for å komme i møte noen av utfordringene som oppstår ved felles leieavtaler med solidaransvar og avtaler med én hovedleier som framleier til resten av bofellesskap. *Flertallet* kan imidlertid ikke se at grepene som er vurdert i punkt 29.6.2 til 29.6.5 er egnet til å innføres enkeltvis. Det alternativet forslaget om at loven kan gi opplysninger om alternative avtaleformer, som nevnt i punkt 29.6.8, antas å ha liten nytteverdi.

En samlet regulering som innebærer at hver enkelt leier alene er ansvarlig for sine forpliktelser overfor utleieren, kan sørge for ryddige økonomiske forhold og begrense hver leiers ansvar. Det kan imidlertid også i praksis gi leierne mindre kontroll over hvem som bor i boligen. *Flertallet* antar at det i enkelte tilfeller kan være i leiernes interesse å overta noe av det administrative ansvaret eller den økonomiske risikoen i bytte mot lavere husleie. I et presset leiemarked er det imidlertid ikke sikkert at dette blir utfallet.

Et påbud om individuelle leieavtaler med klare begrensninger for hvilket ansvar leierne kan påta seg for andre, gir den sterkeste beskyttelsen av leier. Denne avtaleformen sikrer en direkte ansvarslinje mellom den enkelte leier og utleier. *Flertallet* anser det imidlertid prinsipielt sett inngripende å regulere valg av kontrakt og betingelser i så stor grad, og mener at det trengs sikrere kunnskap om nytteverdien før et slikt grep kan tilrås. *Flertallet* er også bekymret for hva som vil skje med markedet for leieboliger til studenter og andre dersom man innfører strengere reguleringer. Særlig er *flertallet* bekymret for om særreguleringer kan føre til mer framleie, som en måte å omgå reglene på, noe som vil sette enkeltleiere i en enda mer utsatt økonomisk posisjon.

Mindretallets tilråding

Utvalgets mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at det i husleieloven innarbeides en ny bestemmelse § 1-14 om bofellesskap.

Mindretallet mener at solidaransvar for leiere i bofellesskap er en alvorlig ulempe for leierne. Den økonomiske byrden kan bli mangedoblet for en leier, og kravet er kun begrenset av foreldelseslovens regler. Utleiers klare fordel med solidaransvaret er at utleieren får sikret sine økonomiske krav mot leieboerne i mye større grad enn det som husleieloven ellers legger opp til. Utleieren

kan fremme kravet mot en leier for ubetalt husleie overfor alle de andre leierne. Dette er en sikkerhet på linje med en personlig garanti eller selvskyldnerkausjon. I motsetning til garanti etter gjeldende lov § 3-6 er ikke selvskyldnerkausjonen begrenset til seks måneders husleie. Utleier kan også fritt velge hvem av leierne og hvor mange av leierne hen vil fremme et krav etter solidaransvaret mot. Fristen for å fremme slike krav etter solidaransvaret er også kun begrenset av foreldelseslovens frister i motsetning til garantikrav etter gjeldende lov § 3-6, som vil ha kortere frist for å framsette krav mot garantisten.

I bofellesskap fungerer solidaransvaret som en garanti fra hver enkelt leier overfor utleieren som sikkerhet for de andre leiernes dekning av sine forpliktelser. I tilsvarende finansieringsforhold har kausjonisten (her den solidarisk ansvarlige) krav på å få en rekke opplysninger fra tredjemann (her medleierne). Den som får sikkerheten (her utleieren) har, i tillegg til opplysningsplikten, også plikt til å fraråde sikkerhetsstillelsen. I bofellesskap fraviker man disse utgangspunktene som er ment til å skape en økonomisk trygghet for kausjonisten.

I tillegg erfarer *mindretallet* at leiere i bofellesskap ofte er de leierne på det private leiemarkedet som har dårligst råd, og har dermed også de størst beskyttelsesverdige grunnene til særskilt vern.

I eierseksjonsloven § 30 er det uttrykkelig gjort unntak fra solidarisk ansvar ved at: «Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk». Det vil si at det er fastsatt et pro-rata-ansvar.

Mindretallet mener at det enkleste og mest nærliggende er å regulere leieavtaler i bofellesskap på samme måte. Det kan enkelt skje ved at en bestemmelse blir inntatt i husleieloven om at den enkelte leieren i et bofellesskap hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin andel av samlet månedlig leie. Samtidig bør adgangen til framleie i bofellesskap innskrenkes, slik at man ved framleieavtaler faller tilbake på at leierne kun hefter for sin del av forpliktelsen.

Vedlikeholds- og skadeansvarsreglene vil ellers følge av forslaget om lovfestet ansvarsregel i lovutkastets § 1-14 om det ikke foreligger påviselig individuelt ansvar. I valget mellom individuell eller felleskontrakt, vil de mest ekstreme utslagene av solidaransvar være løst gjennom forslaget om lovfestet ansvarsregel.

Det er dermed heller ikke nødvendig å lage noen spesialregel for bofellesskap for depositum, vedlikeholds- og skadeansvar eller individuelle kontrakter. Ved å unngå spesialregler om individu-

elle kontrakter, beholder utleier valgfrihet og kan innrette seg slik at eventuelle administrative byrder unngås.

Foreløpig utgave

Kapittel 30

Elektronisk kommunikasjon

30.1 Innledning

Utteksling av informasjon på digitale plattformer har blitt vanlig i svært mange husleieforhold, i likhet med samfunnet for øvrig. Husleieloven er skrevet før elektronisk kommunikasjon fikk den utbredelsen den har i dag, og tar ikke fullt ut høyde for at partene i stor grad kommuniserer på e-post, tekstmelding eller andre digitale meldingstjenester. Utvalget vil i dette kapittelet vurdere om en generell lovregulering av bruk av elektronisk kommunikasjon er hensiktsmessig, og i tilfelle hvordan denne bør innrettes.

30.2 Gjeldende rett

30.2.1 Generelt om elektronisk kommunikasjon

I husleieloven er det en rekke paragrafer der det er krav om at avtalen, varselet, meldingen, kravet eller liknede må være skriftlig. Loven har imidlertid ingen generelle regler om skriftlighetskravet kan oppfylles ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

Det er bare én bestemmelse i husleieloven som uttrykkelig regulerer elektronisk kommunikasjon; § 3-5 femte ledd siste setning. Bestemmelsen gjelder varsel fra finansinstitusjon til leieren ved utleierens krav om utbetaling av depositum. Det følger av bestemmelsen at varselet kan sendes til en eventuell oppgitt elektronisk postadresse.

I § 9-11 første ledd siste setning er det en regel om at leieren i skriftlig melding kan reservere seg mot at utleieren sender varsel til sosialtjenesten når det er grunnlag til å begjære utkastelse. I forarbeidene til denne bestemmelsen står det uttrykkelig at melding sendt via elektronisk kommunikasjon oppfyller skriftlighetskravet.¹

Hvorvidt de øvrige kravene til skriftlighet i husleieloven kan oppfylles ved bruk av elektro-

nisk kommunikasjon, er derfor noe uklart. I juridisk teori har Wyller gitt uttrykk for at det ikke er fritt fram å bruke elektronisk kommunikasjon i alle tilfeller der loven krever skriftlighet, men samtidig at det ikke bør bety at det er utelukket å godta meldinger som sendes elektronisk. Han mener spørsmålet bør avgjøres ved en vurdering av den enkelte regel.² I rettspraksis er det eksempler på at kravet om skriftlighet i visse bestemmelser har blitt oppfylt ved bruk av elektronisk kommunikasjon, for eksempel leierens protest mot oppsigelse. Det er mer usikkert om utleiers oppsigelse er godtatt, fordi skriftlighetskravet er en så innarbeidet og viktig del av leierens oppsigelsesvern.³ I juridisk teori er det også gitt uttrykk for at utleierens hevingserklæring antakelig må være papirbasert.⁴

30.2.2 Hovedregelen om risikoen for sending av meldinger

Loven har en generell bestemmelse som regulerer hvem som har risikoen for sending av meldinger. Det følger av § 1-5 at hvis en part gir melding i samsvar med loven og sender den på en måte som er forsvarlig, og ikke annet framgår, kan avsenderen gjøre gjeldende at meldingen er gitt i tide selv om den blir forsinket eller ikke kommer riktig fram. Det vil si at hvis meldingen er forsvarlig sendt, har mottakeren som hovedregel risikoen for at meldingen kommer fram i tide og på riktige måte.⁵ Hva som er forsvarlig avsending, må vurderes konkret. Personlig overlevering vil

¹ Ot.prp. nr. 38 (2006–2007), s. 11

² Wyller (2023), s. 54–55. Se liknende i Magistad (2008), s. 79.

³ Wyller (2023), s. 270. Se også LB-2017-89909 og LB-2018-145448 hvor retten gir uttrykk for at det er usikkert om elektronisk kommunikasjon oppfyller kravet til skriftlighet etter § 9-7. Se også Magistad (2008), s. 398–399 som skriver at det ikke kan legges til grunn at elektronisk kommunikasjon tilfredsstiller skriftlighetskravet uten særskilt avtale.

⁴ Wyller (2023), s. 286. Se også Magistad (2008), s. 446 jf. s. 398–399

⁵ NOU 1993: 4, s. 104

være forsvarlig. Det samme gjelder rekommandert brev og ordinær postgang.⁶ I rettspraksis har forsendelse på e-post blitt godkjent som forsvarlig når det gjelder enkelte meldinger, for eksempel reklamasjon⁷ og leierens protest mot oppsigelse⁸.

Hovedregelen gjelder bare tilfeller der loven uttrykkelig angir at en part kan eller skal sende melding, men også selv om det i loven er brukt andre begrep enn «melding».⁹ Videre gjelder hovedregelen bare der «ikke annet framgår». Det vil si at hovedregelen ikke gjelder hvis det andre steder i husleieloven framgår at avsenderen har risikoen, for eksempel ved krav om at mottakeren har «mottatt» meldingen, som for eksempel § 9-8 første ledd. Meldinger som har tilknytning til leieforholdet, men som loven ikke har regler for, omfattes ikke av § 1-5.¹⁰

30.3 Reglene i Sverige og Danmark

30.3.1 Sverige

I likhet med norsk husleielovgivning, er det i svensk husleielovgivning ingen generelle regler om elektronisk kommunikasjon.

Hyreslagen § 63 oppstiller imidlertid en generell regel for når en rekke meddelelser i loven anses for å være levert. Det inkluderer blant annet utleierens advarsel om at leieavtalen kommer til å sies opp etter § 46 annet ledd og leierens melding om overdragelse av leieforholdet til leierens ektefelle eller samboer etter § 33. Disse meddelelsene anses levert når det er sendt rekommandert brev til mottakerens adresse. Det er altså en forutsetning at disse meddelelsene sendes på papir. Flere bestemmelser i husleielovgivningen for øvrig oppstiller krav om skriftlighet. For eksempel skal en oppsigelse være skriftlig, jf. hyreslagen § 8 første ledd. I rettspraksis har oppsigelse sendt via e-post blitt ansett for å oppfylle kravet om skriftlighet.¹¹

30.3.2 Danmark

Lejeloven § 13 regulerer elektronisk kommunikasjon. Det følger av § 13 første ledd første punktum at både utleieren og leieren kan forlange at med-

delelser ikke avgis elektronisk. Med andre ord er utgangspunktet at alle meddelelser kan foretas elektronisk.¹² I første ledd annet punktum oppstilles det unntak for personer som er fritatt for Digital Post, Danmarks fellesoffentlige IT-løsning. Disse kan det ikke kommuniseres elektronisk med. Enkelte meldinger kan imidlertid aldri sendes elektronisk. Etter § 13 annet ledd kan verken utleierens oppsigelse eller utleierens påkrav om innbetaling av forsinket leie sendes elektronisk. Unntaket gjelder også leierens innsigelse mot utleiers oppsigelse.¹³ Unntaksbestemmelsen i annet ledd er begrunnet i at rettsvirkningene knyttet til disse meldingene er de mest inngripende for leieren. De har betydning for om leieren fremdeles kan disponere over boligen.¹⁴

30.4 Dagens situasjon

E-post, tekstmeldinger og kundeportaler utgjør nok de vanligste formene for elektronisk kommunikasjon mellom leier og utleier. Store utleieforetak som Heimstaden, Selvaag Utleiebolig og Frost Eiendom har egne forvaltningssystemer hvor de også kommuniserer med beboerne. Elektronisk kommunikasjon gir betydelige effektiviseringsgevinster. Kanaler som e-post og kundeportaler sikrer i tillegg etterprøvbarehet for at en forsendelse er sendt og for innholdet. For privatpersoner som ikke har tilgang til en skriver, kan det dessuten være enklere å kommunisere elektronisk.

Selv om elektronisk kommunikasjon etter hvert har blitt svært vanlig, er det likevel en del innbyggere som har problemer med å ta i bruk digitale tjenester, både i forbrukermarkedet og i møte med offentlige tjenester. Digitaliseringsdirektoratet anslår at hver femte innbygger kan være sårbar i møte med offentlige digitale tjenester. Det kan skyldes at de ikke har tilgang til digitale verktøy, helse- og livssituasjon til den enkelte, forvaltningsforståelsen, digital kompetanse eller språkferdigheter.¹⁵ Høyere alder, lavere utdanningsnivå, å være pensjonist eller hjemmeværende, og å bo i områder med lav befolkningstetthet øker også sannsynligheten for digitalt utenforskap i møte med det offentlige.¹⁶ En undersøkelse om digitalt utenforskap i forbrukermarkeder

⁶ Wyller (2023), s. 57; Bragdø-Ellenes og Parelius (2023), s. 33

⁷ Se blant annet HTU-2021-4098 og HTU-2012-20161

⁸ Se blant annet LB-2011-14823, HTU-2022-2907 og HTU-2019-1146

⁹ NOU 1993: 4 s. 104

¹⁰ Ot.prp. nr. 82 (1997-98), s. 23

¹¹ Holmqvist og Thomson (2019), s. 86

¹² Edlund og Grubbe (2022), s. 67

¹³ Edlund og Grubbe (2022), s. 67

¹⁴ Folketingstidende 2021-2022, tillæg A, L 47, s. 140

¹⁵ Digitaliseringsdirektoratet (2023); Midtgård mfl. (2021), s. 6-10

¹⁶ Rybalka mfl. (2022), s. 23

utført på oppdrag fra Forbrukerrådet viste at om lag 38 prosent av respondentene har problemer med å bestille eller betale for varer og tjenester.¹⁷ Deler av befolkningen har utfordringer med å få elektronisk identitet på øverste sikkerhetsnivå. Ni prosent svarer at de ikke bruker, ikke har og ikke kjenner til BankID. Særlig utlendinger opplever at det kan være vanskelig å få utstedt BankID.¹⁸ Også personer med vergemål har utfordringer med dette.¹⁹

30.5 Utvalgets vurdering av dagens regler og situasjon

Teknologien har utviklet seg mye siden husleieloven trådte i kraft, og elektronisk kommunikasjon har blitt den praktiske hovedregelen i de fleste sammenhenger, både i husleieforhold og samfunnet ellers. Selv om ordlyden «skriftlig» i loven er teknologinøytral, framstår det uklart om kravene til skriftlighet i ulike bestemmelser i husleieloven kan oppfylles ved bruk av elektronisk kommunikasjon. Utvalget mener det er viktig å bidra til trygghet og forutberegnelighet ved bruk av elektronisk kommunikasjon i husleieforhold. For å unngå tolkningstvill med hensyn til bruken av elektronisk kommunikasjon, mener utvalget derfor at det er behov for nærmere regulering av dette i loven. Samtidig må reguleringen ivareta hensynene til personer som av ulike grunner kan vegre seg for å bruke e-post eller andre digitale løsninger.

30.6 Mulige endringer

Utvalget har vurdert en regel som slår fast at krav til skriftlighet i loven ikke er til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon. Regelen kan utformes slik at det er et vilkår om enighet (samtykke) mellom partene. Alternativt kan det utformes en regel som innebærer at elektronisk kommunikasjon mellom partene kan skje uten foregående samtykke, men der partene gis reservasjonsrett mot elektronisk kommunikasjon. Begge alternativene medfører en form for valgfrihet og ivaretar hensynet til at noen personer av ulike grunner ikke ønsker eller ikke er i stand til å bruke elektronisk kommunikasjon. Dette er viktig for å unngå at de skal lide rettstap. Det er likevel noen utfordringer med begge innretningene. Det er

neppe opplagt for leserne av loven at en enighetsregel alene gir adgang til å reservere seg mot bruk av elektronisk kommunikasjon. På den annen side kan det være betenkelig å slå fast at elektronisk kommunikasjon oppfyller krav til skriftlighet uten foregående samtykke og at partene eventuelt senere må reservere seg. Det kan gi en høyere terskel for den som ønsker å reservere seg, da initiativet ligger hos denne.

Adgangen til å trekke tilbake et samtykke eller reservere seg er uansett sentral. Partene kan i løpet av et leieforhold av ulike årsaker ombestemme seg, og ønske å motta meddelelser på papir. For eksempel kan det være at en av partene ikke lenger har adgang til elektronisk meldingsmottak. En meddelelse fra en av partene om at hen trekker tilbake samtykket og/eller ønsker å reservere seg, må formidles til den andre parten, slik at motparten blir kjent med det. Bevisbyrden for at samtykket er trukket og/eller at en part har reservert seg, ligger hos den som gjør dette gjeldende.

Utvalget har vurdert hva det vil innebære å trekke tilbake et samtykke, det vil si hva reservasjonsretten skal omfatte. Det aller meste av den skriftlige kommunikasjonen mellom partene foregår elektronisk i dag. Dette kan både dreie seg om meldinger som har tilknytning til leieforholdet og som omtales i husleieloven og meldinger som ikke omtales i loven. En kunne tenke seg at reservasjonen omfatter enhver elektronisk kommunikasjon mellom leieren og utleieren. En slik regel ville imidlertid vært upraktisk for begge parter. Utvalget foreslår derfor at reservasjonsretten kun skal omfatte de meldinger hvor det stilles krav i loven om skriftlighet. Kravene til skriftlighet har som oftest formål å ivareta notoritet, og det er disse meldingene som i hovedsak er beskyttelsesverdige. Utvalget foreslår derfor at reservasjonsretten ikke skal gjelde meldinger hvor det ikke stilles krav om skriftlighet. En leier kan for eksempel dermed ikke nekte en utleier å sende en tekstmelding om at det skal foretas tilsyn etter dagens § 5-6. Reservasjonsretten gjelder heller ikke meldinger som har tilknytning til leieforholdet, men som ikke omtales i husleieloven, for eksempel tilbud og aksept ved forhandling om eller reforhandling av en leieavtale.

Utvalget har vurdert hva som bør være følgene av reservasjonsretten. Hvis reservasjonsretten skal virke etter sin hensikt, bør rettsvirkningen være at parten som har reservert seg kan se bort fra eventuelle elektroniske meldinger fra den andre parten. Dette bør også gjelde selv om motakeren er kjent med meldingen. Reservasjonsretten gir en tydelig ramme for hvordan kommunika-

¹⁷ YouGov (2022), s. 4; Forbrukerrådet (2022), s. 25

¹⁸ Kommunal- og distriktsdepartementet (2023), s. 23

¹⁹ Forbrukerrådet (2022), s. 23

sjonen skal foregå. Hvis meldinger som sendes elektronisk til tross for en reservasjon fortsatt skal anses gyldige, kan det skape forvirring og usikkerhet om hvilke meldinger som faktisk må følges opp. Dersom mottakeren har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, vil det ikke være forsvarlig for den andre parten å likevel sende meldinger elektronisk, jf. hovedregelen i dagens § 1-5 om risikoen for sending av meldinger.

Endelig er det en viktig forutsetning at den elektroniske kommunikasjonen skjer på en betryggende måte, også dette for å unngå at partene skal lide rettstap. Et krav om at kommunikasjonen kan gjøres på en betryggende måte, innebærer en begrensning av hvilke elektroniske kommunikasjonskanaler som kan brukes, noe som er sentralt for å ivareta tryggheten. Utvalget tilrår ikke å åpne for elektronisk kommunikasjon på en måte som reduserer mottakerens muligheter for å ivareta sine interesser. Et krav om at kommunikasjonen må skje på «betryggende måte», vil ivareta notoriteten og skal sikre at mottakeren i tilstrekkelig grad blir gjort oppmerksom på at relevant informasjon er kommet til hans elektroniske meldingsmottak. Hva som er «betryggende» må vurderes objektivt. Det må også vurderes konkret sett hen til arten av meddelelsen som sendes. Terskelen for å konstatere at en meddelelse er gitt på en betryggende måte er høyere for forhold som er avgjørende for leieforholdets fortsettelse, herunder meddelelser om heving, oppsigelse og tvangsfullbyrdelse.

I denne sammenheng påpekes det også at det kan være naturlig at partene forsikrer seg om at det elektroniske meldingsmottaket fremdeles er i bruk før hen sender en elektronisk melding. Det kan være hensiktsmessig at avtalepartene nærmere blir enige om hvordan en skal sikre at motparten har riktig elektronisk meldingsmottak.

30.7 Utvalgets tilrådning

Utvalget tilrår en regel som slår fast at krav til skriftlighet i loven ikke er til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon. Det er en forutsetning at den elektroniske kommunikasjonen må skje på betryggende måte. *Utvalget* tilrår også et vilkår om at partene har blitt enige om å ta i bruk elektronisk kommunikasjon (har gitt samtykke). *Utvalget* har lagt særlig vekt på at et krav om samtykke ivaretar digitalt sårbare innbyggere. Samtykket må være informert. Det vil si at den som samtykker, må forstå hva vedkommende har godtatt. I praksis vil samtykke innebære at det i leieav-

talen inntas en klausul om at partene aksepterer bruk av elektronisk kommunikasjon. Det kan også innebære at en part meddeler til den andre at hen ønsker at kommunikasjonen skal foregå på for eksempel e-post og at den andre parten aksepterer dette. Bevisbyrden for at det foreligger enighet, ligger hos parten som gjør dette gjeldende. Denne vil normalt ha behov for å sikre seg dette skriftlig, enten på papir eller elektronisk. Samtykkebegrepet må også forstås slik at det omfatter et visst «passivt samtykke», for eksempel hvis partene gjennom hele avtaleforholdet har hatt en praksis med at meldinger, varsler, mv. som skal sendes skriftlig, har blitt sendt elektronisk. Dette bør oppfattes som enighet (samtykke) til bruk av elektronisk kommunikasjon. Det vil bero på alminnelige tolkningsregler, og igjen vil den som ønsker å gjøre gjeldende at det foreligger enighet (samtykke), ha bevisbyrden. Elektronisk kommunikasjon om øvrige forhold enn det som skal sendes skriftlig etter loven, kan derimot ikke oppfattes som passivt samtykke. *Utvalget* tilrår endelig at partene skal ha adgang til å trekke tilbake samtykke, det vil si å reservere seg, slik det er beskrevet og drøftet over i punkt 30.6.

Utvalget erkjenner at det er usikkert hvorvidt det er nødvendig å kreve at partene gir et eksplisitt forhåndssamtykke. *Utvalget* fremmer likevel forslaget, slik at andre fagmiljøer kan uttale seg om dette i høringsomgangen, og ber om at departementet i etterkant av høringen vurdere om det er behov for en slik regel, eller om en reservasjonsrett alene vil være tilstrekkelig.

Utvalget bemerker endelig at disse forslagene må ses i sammenheng med reglene om hvem som har risikoen for sending av meldinger. Endringene medfører ikke behov for å endre hovedregelen i dagens § 1-5 om risikoen for sending av meldinger. *Utvalget* tilrår å videreføre denne i lovutkastets § 1-6. Det presiseres likevel at dersom mottakeren har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, vil det ikke være forsvarlig å sende meldingen elektronisk.

30.8 Effektene av mulige endringer

Utvalgets forslag legger bedre til rette for elektronisk kommunikasjon mellom leierne og utleierne. Utvalget legger til grunn at elektronisk kommunikasjon foregår i de aller fleste husleieforhold allerede i dag. Endringsforslagene vil derfor antakelig ikke medføre noen særlige økonomiske og administrative konsekvenser.

Kapittel 31

Tiltak for å sikre at loven følges

Utvalget er bedt om å drøfte tiltak som sikrer at loven følges, herunder tilsyn og veiledning, og tiltak som gir mulighet til å redusere diskriminering på boligmarkedet. Ifølge mandatet gjelder en del av utfordringene på leiemarkedet *«leieforhold som strider med husleieloven, som kan skyldes at utleiere og leiere ikke kjenner godt nok til de rettighetene og pliktene de allerede har, men også mer bevisste brudd på regelverket.»* Videre framgår det at departementet har mottatt innspill om at dagens lov er vanskelig tilgjengelig og lite pedagogisk utformet. I dette kapittelet vurderer utvalget etterlevelsen av husleieloven og hvilke grep som kan tas for å øke denne.

31.1 Dagens situasjon – lovbrudd i leieforhold

Hyppigheten av konflikter underveis i leieforhold kan gi en pekepinn på hvor ofte en av partene bryter reglene. I en spørreundersøkelse i 2023 kom det fram at syv prosent av leierne hadde vært i en konflikt med utleier.¹ Andelen var lavere blant dem som leide av en privatperson. Det kan henge sammen med at det er høyere terskel for å klage eller at kommunikasjonen er hyppigere dersom man leier av bekjente eller bor i samme bolig som utleieren. Den vanligste årsaken til konflikt var vedlikehold eller uenighet om boligens standard.²

En liten andel av konfliktene i leieforhold havner i Husleietvistutvalget. Mangler ved leieobjektet og tilbakebetaling av irregulært depositum er de vanligste sakene når leiere klager utleiere inn for Husleietvistutvalget.³ Utleieres klager overfor leiere utgjør om lag 70 prosent av sakene og dreier seg hovedsakelig om skyldig leie og erstatningskrav for skader, mangler eller dårlig utvask.⁴

¹ Benedictow mfl. (2023), s. 31

² Benedictow mfl. (2023), s. 31

³ Husleietvistutvalget (2023), s. 20

Det er grunn til å tro at omfanget av lovbrudd ikke gjenspeiles i disse statistikkene. For eksempel vil ikke lovbrudd oppdages hvis den andre parten selv ikke er kjent med reglene. Dessuten kan den andre parten av ulike grunner velge å overse overtredelser. Maktforholdet mellom partene, som beskrevet i 5.11, kan være en mulig årsak til at leieren ikke klager på overtredelser. Særlig for leieren kan det oppleves som krevende å fremme en sanksjon mot utleieren på grunn av frykten for å bli møtt med en gjengjeldende reaksjon, for eksempel oppsigelse eller avslag på forlengelse. For eksempel behandler Husleietvistutvalget forholdsvis få saker om brudd på leierens eksklusive bruksrett, lovstridige tidsbestemte leieavtaler eller brudd på leieprisvernet.

31.2 Innspill til utvalget

Utvalget har mottatt noen innspill på utvalgets nettsider som handler om overtredelser av loven, og hvilke tiltak som kan bedre etterlevelsen.

Norsk studentorganisasjon har foreslått at det bør innføres krav om at både leier og utleier har kunnskap om regelverket før en leieavtale inngås. Dette kan være «et enkelt nettkurs om rettigheter og plikter i et leieforhold», hvor man ved bestått kurs får «leielappen» eller «utleielappen» som bevis på at den nødvendige kunnskapen er oppnådd. Flere privatpersoner har også foreslått en kunnskapsprøve. Andre tiltak som hyppig foreslås, er tilsyn, strengere sanksjoner eller standardkompensasjon ved overtredelser og register over utleiere.

Det har kommet noen få innspill fra privatpersoner om hvilke regler i husleieloven som ikke overholdes. Det gjelder blant annet at utleieren ulovlig går inn i leieboligen.

⁴ Benedictow mfl. (2023), s. 32

31.3 Faktorer som fremmer etterlevelse

Det er et samfunnsproblem hvis lover og regler ikke følges, både med tanke på den direkte effekten det har for dem loven skal beskytte, og for respekten for regler generelt. Derfor knyttes de fleste regler til sanksjoner, men også andre tiltak er aktuelle for å sørge for at lover får gjennomslagskraft. Faktorer som påvirker etterlevelsen av loven, kan deles inn i tre hovedkategorier: Kjennskap til regelverket, oppdagelsesrisiko og reaksjoner.⁵ Disse faktorene behandles nærmere i punkt 31.4 til 31.6.

31.4 Kjennskap til regelverket

31.4.1 Aktørenes kunnskap om husleielovens bestemmelser

En grunnleggende forutsetning for etterlevelse av loven er at partene kjenner reglene og forstår hva de går ut på. En stor del av befolkningen er i løpet av livet i befatning med husleieloven. Det varierer hvilke forutsetninger partene har for å sette seg inn i lovens bestemmelser. Loven er i seg selv den viktigste kilden til kunnskap om regelverket, men ofte er det behov for veiledning eller tilpasset informasjon fra andre pålitelige kilder.

Det er ikke mye dokumentasjon av befolkningens kjennskap til husleieloven, og det som finnes, er relativt gammelt. En undersøkelse fra 2006 indikerte at befolkningen på det tidspunktet hadde begrenset kjennskap til loven. Unge leiere var best informert, men erfaring fra det å leie ut syntes også å øke kunnskapen i noen tilfeller.⁶ Utvalget har ikke sett nyere dokumentasjon som tyder på at bildet har endret seg vesentlig. Antallet henvendelser til rettshjelpiltak, interesseorganisasjoner og Husleietvistutvalget tyder imidlertid på at mange er usikre på reglene. Det samme tilsier nyhetsoppslag og ulike diskusjonsfora på nett.

Utvalget har gjennomført en spørreundersøkelse blant medlemmer i Huseierne og Norsk Eiendom. I undersøkelsen ble respondentene spurt om hvor trygge eller utrygge de var på at de kjente husleielovens regler for husleieendring. Totalt svarte 84 prosent at de var veldig eller ganske trygge, 13 prosent svarte at de var veldig eller ganske utrygge, mens 3 prosent svarte at de ikke visste. Større utleieryere var tryggere på reglene enn

mindre. Blant dem som leide ut én bolig, svarte 81 prosent at de var veldig eller ganske trygge, mens alle de som leide ut ti boliger eller flere, svarte at de var veldig eller ganske trygge.⁷

31.4.2 En pedagogisk lov

En faktor som bidrar til at loven etterleveres, er at lovreglene i seg selv er lette å forstå. At reglene oppfattes riktig, er en forutsetning for at de praktiseres på riktig måte. De grepene utvalget foreslår for å gjøre loven mer brukervennlig, omtales i kapittel 13 og løpende i vurderingen av hvert tema.

31.4.3 Informasjon, rettshjelp og veiledning

Informasjon og veiledning er ofte en forutsetning både for å oppfylle egne plikter og for å holde den andre parten ansvarlig for overtredelser. Det er flere aktører som gir informasjon og veiledning om husleieloven på ulike flater:

- Husleietvistutvalget gir generell informasjon og objektiv veiledning til leiere og utleieryere om deres rettigheter og plikter, både gjennom informasjon på sine nettsider, veiledningstjeneste på telefon og e-post, og gjennom konkret tvisteløsning.
- Boligdugnaden.no er en nettside som samler relevant informasjon, tips og råd fra det offentlige til framtidige og eksisterende utleieryere. Her gis informasjon både om husleieloven og annet relevant regelverk. Nettsiden er utviklet av Direktoratet for byggkvalitet, Husleietvistutvalget og Kommunal- og distriktsdepartementet.
- Interesse- og bransjeorganisasjoner som Leieboerforeningen, Huseierne og Norsk Eiendom gir veiledning om husleiespørsmål til sine medlemmer i tillegg til informasjon på nett. Forbrukerrådets veiledningstjeneste tar imot henvendelser fra hele befolkningen om husleierett.
- Studenttiltak og frivillige organisasjoner som Jussbuss, Kirkens bymisjon, Juridisk rådgivning for kvinner (JURK), Jussformidlingen, Kontoret for fri rettshjelp i Oslo og Jusshjelpa gir gratis veiledning for sine målgrupper.
- Nettplattformer som finn.no, husleie.no og hybel.no gir informasjon til utleieryere om regelverk. Spørretjenester som ung.no og spørstuden.no gir informasjon til leiere.

⁵ Justervesenet (2004), s. 89

⁶ Langseter og Sandlie (2006), s. 36, 66–68

⁷ Utvalgets egen undersøkelse om leieprisfastsettelse gjennomført av Verian (2024). N=1 066, spørsmålet ble besvart av 1 004 respondenter

- Advokater rådgir sine klienter i spørsmål om husleie og øvrig relevant lovverk. I oppsigelsessaker kan leiere med svak økonomi få innvilget fri sakførsel.⁸ Advokatforeningen drifter også advokatvakten flere steder i landet, der man kan få gratis juridisk bistand.

31.4.4 Utvalgets vurdering og mulige tiltak

Til tross for at det er mye informasjon om regler i leieforhold tilgjengelig, erfarer utvalget at upålitelige informasjon florerer i sosiale medier og på nettfora. I mange tilfeller er useriøse kilder like tilgjengelige som kvalitetssikret informasjon fra pålitelige kilder. Utvalget erfarer også at partene ofte oppsøker informasjon og veiledning sent, gjerne først etter at den andre parten har fremmet et krav eller en konflikt har eskalert.

Tiltak som kan bidra til at partene setter seg inn i og tar stilling til regelverket på et tidligere tidspunkt, kan være ulike nettkurs eller sertifiseringer. Bransjeordningen Boligmerket, som allerede er under utvikling, er primært rettet mot næringsdrivende utleiende. Utvalget vil oppfordre de ulike interesseaktørene til å samarbeide om liknende tilbud til småskalautleiende og leiere. I tillegg kan mer utførlig veiledning i standardkontrakter bidra til at partene forstår hva de har lov til å avtale og hva kontrakten innebærer for dem.

Generell informasjon er ikke alltid tilstrekkelig for at sårbare parter skal være i stand til å kjenne eller hevde sin rett. Noen har behov for skreddersydd informasjon om hva som gjelder i deres konkrete situasjon eller rettshjelp for å realisere rettighetene sine overfor den andre parten. Utvalget erfarer at flere av aktørene som gir veiledning og rettshjelp, opplever økt pågang. Advokattjenester er kostbare, og parter med dårlig økonomi har ikke alltid mulighet til å oppsøke advokathjelp. Erfaringsvis innvilges ikke alle leiere som søker, fri sakførsel i oppsigelsessaker. Tilgjengelig tilgang til lavterskeltilbud som gir veiledning og rettshjelp, er et av flere virkemidler for å sikre at husleieloven etterleves, og at konflikter unngås.

31.5 Oppdagelsesrisiko

31.5.1 Den andre partens oppdagelse

Sannsynligheten for at en overtredelse oppdages, kan virke inn på om partene velger å følge regelverket eller ikke. Slik systemet er lagt opp i dag,

er det den andre parten i avtaleforholdet som hovedsakelig er i posisjon til å oppdage lovbrudd.

Det er varierende kunnskap om loven i dag, som beskrevet i 31.4.1. Det er derfor grunn til å anta at en del ikke oppdager motpartens avtalebrudd. I 31.4.2 og 31.4.3 diskuterer utvalget tiltak for å øke partenes kjennskap til reglene, noe som kan føre til økt oppdagelsesrisiko.

31.5.2 Er det behov for et husleielovtilsyn?

Utvalget er særskilt bedt om å vurdere om det bør innføres tilsyn med etterlevelsen av husleieloven. Husleietvistutvalget gir bistand med tvisteløsning og veiledning på forespørsel, men har ingen tilsynsoppgaver. Kommunene fører tilsyn med om boliger er i henhold til offentligrettslige krav, men ikke om husleieloven etterleves.

Tilsyn vil gjøre det mer sannsynlig at overtredelser oppdages, men kan også ha til formål å ilegge sanksjoner ved lovbrudd. Utvalget har avgrenset vurderingen til det første formålet.

Mulig tilsynsområde

Utvalget har diskutert hvilke deler av husleieloven det ville være naturlig å føre tilsyn med. For det første vil en naturlig oppgave være å kontrollere at leieavtalen er i tråd med loven på viktige punkter som varighet, avtalte ytelser, husordensregler og leierens adgang til å tilpasse boligen. Husleieloven stiller imidlertid ikke krav om at leieavtalen skal være skriftlig, og det er ikke uvanlig at avtalen inngås uformelt, for eksempel mellom slektninger og venner.

For leieforhold uten skriftlige avtaler må etterlevelsen av lovens regler kontrolleres på bakgrunn av intervjuer med partene og befarung, en løsning som vil være ressurskrevende og lite etterprøvbart. Noen regler er enklere å kontrollere etterlevelsen av uavhengig av om det foreligger en skriftlig leieavtale. Depositumsreglene, leiepriser og det foreslåtte minstekravet til boligens tilstand er eksempler på dette.

En del regler i husleieloven vil være vanskelige å kontrollere, selv om partene skulle ha skriftlig leieavtale. Mangelsspørsmålet beror for eksempel ofte på juridiske vurderinger av hva som er avtalt mellom partene, hvor også andre forhold enn det som er skrevet i avtaledokumentet, kan spille inn. Etterlevelse av oppsigelsesreglene kan antakelig bare føres tilsyn med hvis tilsynet gjennomføres i løpet av den korte tiden fra oppsigelse er gitt til leieren har flyttet ut.

⁸ Jf. rettshjelpsloven § 16 annet ledd

Alternative innretninger

Et sentralt formål med en tilsynsordning vil etter utvalgets mening være å øke etterlevelsen av reglene som stiller krav til boligens tilstand, med et underliggende mål om å bedre leiernes boforhold. I den forbindelse peker utvalget på at det allerede i dag finnes tilsynsordninger som kan bedre leieboligenes kvalitet.

Kommunene fører tilsyn med at plan- og bygningslovgivningen følges. Blir kommunen oppmerksom på forhold i strid med regelverket, plikter de å forfølge ulovligheten, med mindre den er av mindre betydning.⁹ I praksis utføres tilsyn med boenheter i eksisterende bygg forholdsvis sjelden. Til illustrasjon gjennomførte over halvparten av landets kommuner ingen tilsyn med om etablering av boenheter i eksisterende bygg var omsøkt og lovlig i 2022 og 2023, selv om dette var fastsatt av departementet som et prioritert tilsynsområde i denne perioden. Bare 15 prosent av kommunene hadde utført ti eller flere slike tilsyn. Det var også betydelige forskjeller mellom kommunene – de sentrale kommunene gjennomførte de fleste tilsynene.¹⁰

Kommunene skal også føre tilsyn med forhold som direkte eller indirekte kan ha innvirkning på helsen etter folkehelseloven § 9.¹¹ Eksempler på helserisikoforhold som kommunen kan føre tilsyn med i leieboliger, er fukt- og radonproblemer, manglende vedlikehold og skadedyr.¹² Utvalget har ikke sikker kunnskap om hvor hyppig slike tilsyn gjennomføres, men inntrykket er at dette ikke gjøres ofte.

Brannvesenet skal gjennomføre forebyggende branntilsyn etter brann- og eksplosjonsvernloven og forskrift om brannforebygging. Feiing og tilsyn av fyringsanlegg som brukes til oppvarming av byggverk skal gjøres etter behov. Utvalgets inntrykk er at slikt tilsyn gjennomføres hyppigere enn tilsyn etter folkehelseloven og plan- og bygningsloven. For eksempel fører brannvesenet i Kristiansand-regionen tilsyn med boliger i et intervall fra ett til åtte år.¹³

Det lokale elektrisitetstilsyn (Eltilsynet) skal føre tilsyn med elektriske anlegg etter el-tilsynslo-

ven og forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn.¹⁴ Tilsyn gjøres i tråd med en tilsynsplan laget ut fra risikovurderinger.¹⁵

Utvalgets tilrådning

Utvalget har vurdert om det bør føres tilsyn med om husleieloven overholdes. *Utvalget* vurderer at kostnaden ved å opprette et slikt husleietilsyn vil være stor sett opp mot den sannsynlige gevinsten. Å opprette tilstrekkelig med tilsyn i hele landet som skal påse at loven overholdes, vil innebære betydelige kostnader til bygg og ansatte. Det er også usikkert hvor egnet husleieloven er for å føres tilsyn med.

I stedet for å etablere tilsyn med etterlevelse av husleieloven, tilrår *utvalget* å prioritere kommunalt tilsyn med utleieboliger innenfor eksisterende offentligrettslig regelverk. Økt tilsyn med at bruken av leieboligen er lovlig, at boligene ikke har negativ innvirkning på helsen, at brannvern er ivaretatt og elektriske anlegg forsvarlige, kan øke bokvaliteten til leierne. *Utvalget* anbefaler at staten tydeliggjør hvilke plikter kommunene har for å føre tilsyn med leieboliger. Et annet mulig tiltak er felles retningslinjer, systemer og ressurser for gjennomføring av tilsyn.

I og med at utvalget ikke tilrår å opprette et tilsyn som skal avdekke brudd på husleieloven, har utvalget heller ikke vurdert hvilke andre funksjoner et slikt tilsyn eventuelt kunne hatt. Overordnet kan det bemerkes at det er enkelte betenkeligheter ved å la en tilsynsmyndighet ilegge sanksjoner for overtredelser av en kontraktsrettslig lov. I kontraktsretten er det tradisjonelt opp til partene selv å avgjøre om de ønsker å gjøre sanksjoner gjeldende overfor den andre. Tiltak som utjevner maktforholdet mellom partene og senker terskelen for at leierne forfølger brudd, kan være et mer egnet for å sikre at lovbrudd sanksjoneres, se 31.6.2.

31.6 Reaksjoner

En tredje faktor som kan øke etterlevelsen av regelverk, er vissheten om at det får reaksjoner hvis reglene brytes.

⁹ Plan- og bygningsloven § 32-1

¹⁰ Prognosesenteret (2024)

¹¹ Se også fotnote 11 i Veileder for kommunens tilsyn med miljørettet helsevern utgitt av Helsedirektoratet (2016)

¹² Se forskrift om miljørettet helsevern § 2 og merknaden til denne. Se også forskrift om skadedyrbekjempelse

¹³ Kristiansand kommune (2024)

¹⁴ Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn §§ 2 og 3

¹⁵ Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn § 12. Se også instruks for det lokale elektrisitetstilsyn (2024). Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2024)

31.6.1 Hvilke former for reaksjoner finnes i dag?

I husleieloven har partene ulike sanksjoner til rådighet dersom den andre parten ikke overholder pliktene sine. Leieren kan fastholde avtalen, kreve retting, avslag i leien, heve og kreve erstatning. Utleieren på sin side kan kreve erstatning eller heve avtalen. I tillegg kan begge parter oppsigelse av leieavtalen anses som en reaksjon som kan illegges den andre ved overtredelse av lovens regler. Stort sett er sanksjonene i husleieloven på linje med øvrig kontraktslovgivning. I Norge er det ikke tradisjon for reaksjoner fra det offentlige i form av bøter, fengsel eller liknende ved brudd på kontraktsrettslige forpliktelser, og slike finnes heller ikke i husleieloven. Innebærer et brudd på husleieloven også et brudd på offentligrettslig regelverk, kan det offentlige imidlertid gjøre straffesanksjoner gjeldende etter offentligrettslig regelverk, slik som bot og inndragning. Til sammenligning har både Danmark og Sverige enkelte regler i sin husleielovgivning om straff.

Utvalgets vurdering av sanksjonene i loven omtales i kapittel 18.

31.6.2 Leiers krav overfor utleier

For at reaksjonene skal få effekt, må den parten som utsettes for overtredelse, fremme krav mot den som ikke har overholdt pliktene sine. Leieforhold er spesielle sammenliknet med andre kontrakter fordi partene står i et avhengighetsforhold over tid, se nærmere beskrivelse i 5.11. Leiere som får tilknytning til boligen og nærmiljøet, kan derfor vegre seg for å fremme krav mot utleieren i frykt for at avtalen sies opp eller ikke forlenges. Et skjevt maktforhold mellom partene forsterkes dersom etterspørselen i det lokale leiemarkedet er høy sammenliknet med tilbudet.

I et presset leiemarked får en trussel om oppsigelse fra leiers side mindre effekt fordi konsekvensene for utleier blir relativt små. Utvalget omtaler boligbygging og tiltak for å styrke tilbudet i leiemarkedet i kapittel 32.

Andre tiltak som utjevner maktforholdet mellom partene, kan også bidra til at leieren i større grad fremmer krav overfor utleieren ved brudd på regelverket. Lovendringer som økt kontraktslengde, forlengelsesrett og avvikling av bindingstid kan nevnes i den forbindelse. Se nærmere om dette i kapittel 22, 23 og 25.

31.6.3 Husleietvistutvalgets håndhevelse av loven

Etterkommes ikke den ene partens krav mot den andre, kan hen bringe saken inn for Husleietvistutvalget. At en part kan regne med at en reaksjon på en overtredelse kan håndheves, har betydning for hvor avskrekkende reaksjonene virker. Husleietvistutvalget er altså viktig for at partene skal ha effektive sanksjonsmuligheter, uavhengig økonomi og juridiske forkunnskaper.

For at Husleietvistutvalget skal fungere som tiltenkt, bør terskelen for å klage inn en sak være lav. Gebyrer, lang saksbehandlingstid, krevende prosesser og eventuelle utgifter til rettslig bistand er typiske hindre for at en part bringer en sak inn for domstolene. Dette kan også være aktuelt for tvister i leieforhold. Husleietvistutvalget har gjort mye for at tilbudet skal være tilgjengelig for partene. Saksbehandlingsgebyret er lavt, det kreves ikke rettslig bistand, prosessen er oversiktlig beskrevet på Husleietvistutvalgets nettsider, og det er lagt opp til digital saksbehandling.

Utvalget er imidlertid usikker på om tilbudet er godt nok kjent. Sammen med økende saksbehandlingstid utgjør dette den største sårbarheten for Husleietvistutvalgets rolle. I tider med høyt press i leiemarkedet er det naturlig at det oppstår flere konflikter, både knyttet til oppsigelse og andre sider ved leieforholdet. Det er derfor viktig at Husleietvistutvalget er i stand til å behandle saker raskt og kompetent. Saksbehandlingstiden økte betydelig i løpet av 2023.¹⁶ Utvalget oppfordrer departementet til å følge med på utviklingen slik at Husleietvistutvalget er rustet for en eventuell økt saksinnang i slike perioder.

31.7 Utleieregister

31.7.1 Innledning

I dag finnes det ingen oversikt over hvor mange boliger som leies ut i Norge og hvem som leier dem ut. Informasjonen myndighetene har om utleietilbudet, baserer seg i stor grad på utvalgsundersøkelser. Anslaget på antall utleiere og leieboliger varierer mellom ulike beregninger, se 3.1. Som omtalt i kapittel 19, er leieprisstatistikken lite detaljert og geografisk grovkornet. I sum kan dette både gjøre det vanskelig å fange opp ubalanser i leiemarkedet og gjøre det utfordrende å evaluere effekten av eventuelle tiltak. Myndighetene

¹⁶ Husleietvistutvalget (2024), s. 18

Boks 31.1 Uleieregister på Island

I henhold til den islandske husleieloven artikkel 5 skal utleiery av flere enn to boliger registrere leieavtalen hos bolig- og bygningsmyndighetene senest 30 dager etter at avtalen er inngått. Registreringen er kostnadsfri, og både utleier og leier signerer elektronisk. Systemet har en modul for enkeltpersoner og en modul for større utleiery. Leier og utleier må samtidig gå gjennom og registrere boligens tilstand, inkludert brannvern. Dersom en av partene ber om det, skal et uavhengig organ foreta gjennomgangen, og kostnadene fordeles likt mellom begge parter. Utleieregisteret skal også gi myndighetene informasjon om leieprisutvikling og lengden på leiekontrakter. Dersom en registreringspliktig bolig leies ut uten registrering, kan utleieren ilegges bøter. Bøtene ligger mellom 7 800 og 780 000 NOK. I perioden der systemet har vært under utvikling, har ingen utleiery blitt bøtelagt.

har heller ingen direkte informasjonskanal til utleiery og leiere.

Island har nylig, som eneste nordiske land, opprettet et utleieregister, se boks 31.1. Utvalget har vurdert om et offentlig register over utleiery kan være aktuelt også i Norge, både som et tiltak for bedre statistikk og for å bedre etterlevelsen av loven.

31.7.2 Mulige innretninger

Et utleieregister i sin enkleste form vil kreve at utleiery registrerer antall boliger de leier ut. Alle-rede en slik enkel variant vil kunne ha flere forde-ler. Formell registrering kan gjøre at utleiery blir mer påpasselig med å følge loven fordi registre-ringsplikten kan gi en forventning om å måtte stå til rette for utleievirksomheten. Ved registreringen kan utleieren også bes om å fylle inn en egener-klæring om kjennskap til de mest sentrale reglene i loven. Kunnskap om regelverket kan bidra til at etterlevelsen øker. Et register gir også myndighe-tene en direkte informasjonskanal til utleiery ved behov. Kommunene kan planlegge tilsyn mer sys-tematisk hvis de har sikker kunnskap om antall leieboliger i kommunen. Hyppigere tilsyn øker sannsynligheten for at dårlige boforhold oppda-ges.

Et register kan også være en kilde til pålitelig og oppdatert informasjon om leiepriser. Dette for-drer imidlertid en mer omfattende registrering. For det første må utleiery registrere hvert enkelt leieforhold. Det vil også være en større jobb å opp-datere registeret når husleien endrer seg, og boligen må avregistreres dersom den ikke lenger leies ut. En slik registreringsplikt vil ha noen ytterligere fordeler. Myndighetene får mer presis informasjon om utleietilbudet, og kan målrette boligpolitikk og beregne boligbehovet mer pre-sist. Store ubalanser i leiemarkedet kan fanges opp gjennom bedre leieprisstatistikk. Sikker kunnskap om leiepris kan også gjøre det enklere for aktørene å beregne riktig husleie.

Det er også mulig å se for seg at et register kobles til andre offentlige registre, slik som Skat-teetaten. Dette kan være gunstig av skattemessige årsaker. Det vil også gjøre det mulig å oppdage uregelmessigheter som at en utleier som hevder å bo i boligen, ikke gjør det.

31.7.3 Mulige sanksjoner

En forutsetning for et komplett register er at alle utleieboliger registreres, og at utleier som ikke registrerer seg, kan pålegges sanksjoner. På Island kan utleiery som ikke registrerer seg, ileg-ges bøter, se boks 31.1. En annen mulig sanksjon er å knytte muligheten for å skrive av utgifter til leieboligen på skatten til at registreringsplikten er oppfylt.

31.7.4 Mulige effekter

For leierne vil et utleieregister ha positive effekter hvis det fører til økt etterlevelse av regelverket.

En registreringsplikt vil medføre noe arbeid for utleieren. Når selve leieavtalen kan inngås muntlig og uformelt, kan en registreringsplikt utgjøre en formalistisk bøyg som kan gjøre at de som har en ledig bolig, men lite overskudd til papirarbeid, unnlater å leie ut. For enkelte utleiery kan en egenerklæring og eventuell kobling til skattemeldingen gi en trygghet for at de har inn-rettet seg i tråd med ulike regelverk, noe som i seg selv kan være motiverende. Det vil imidlertid ikke gjelde alle. En plikt til å registrere seg som utleier kan oppfattes som inngripende for utlei-eren, særlig dersom opplysningene kobles opp mot andre registre, for eksempel til skattemeldingen.

De positive effektene av et utleieregister er størst hvis registeret er mest mulig komplett og oppdatert. Utvalget antar at det vil kreve en del ressurser å drifte og oppdatere registeret. Selvfø-

nansiering er en mulig inntektskilde, selv om det kan øke terskelen for å registrere seg.

31.8 Diskriminering på leiemarkedet

Mandatet ber utvalget særlig vurdere tiltak mot diskriminering på boligmarkedet. Utvalget forstår mandatet slik at det er tiltak som kan gi utslag på *leiemarkedet*, og ikke boligmarkedet som helhet, som skal vurderes.

31.8.1 Dagens regler om diskriminering i husleieforhold

Husleieloven § 1-8 slår fast at ved utleie av husrom kan det ikke tas hensyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder. Bestemmelsen presiserer i annet punktum at slike omstendigheter ikke kan regnes som saklig grunn til å nekte opptak i husstand, framleie eller personskifte, og ikke kan tillegges vekt ved opphør av leieforholdet. Videre angir tredje punktum at ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven. Dette innebærer at reglene i denne loven gjelder i tillegg til husleieloven ved diskriminering på husleierettens område.¹⁷

Diskrimineringsforbudet i § 1-8 er ufravikelig i boligleieforhold og gjelder for begge parter både ved inngåelsen av leieavtalen, underveis i leieforholdet og ved dets avslutning.¹⁸ For eksempel kan ikke en utleier velge å ikke leie ut en bolig til en person på grunn av slike omstendigheter ved personen som paragrafen lister opp.

Diskrimineringsnemnda håndhever diskrimineringsforbudet i § 1-8, jf. diskrimineringsombudsloven § 1 annet ledd bokstav d, jf. § 7 første ledd. Nemnda kan fatte vedtak eller beslutning om at det foreligger brudd på diskrimineringsforbudet i husleieloven, og pålegge blant annet stansing og retting, samt treffe vedtak om tvangsmulkt. Nemnda kan dessuten enstemmig treffe vedtak om erstatning ved brudd på bestemmelsen, jf. § 12 i diskrimineringsombudsloven. Erstatningen må gjelde økonomisk tap.¹⁹

31.8.2 Dagens situasjon

Ulike undersøkelser tyder på at det forekommer diskriminering i leiemarkedet. Personer med innvandrerbakgrunn fra ikke-europeiske land, personer med lav inntekt eller kommunal garanti er overrepresenterte blant dem som har opplevd diskriminering. En nærmere beskrivelse av dagens situasjon står i 5.9.4.

Søk på Lovdata indikerer at klageadgangen benyttes i liten grad. Av 2 152 tilgjengelige avgjørelser fra diskrimineringsnemnda gjaldt bare seks av dem brudd på husleielovens diskrimineringsbestemmelse.²⁰

31.8.3 Utvalgets vurdering og mulige tiltak

Diskriminering kan ha store negative konsekvenser for dem det rammer, både praktisk, økonomisk og emosjonelt. Diskriminering er gjerne vanskelig å melde ifra om, og sakene kan være krevende for myndighetene å behandle fordi dokumentasjon mangler.²¹ På leiemarkedet skjer ofte diskriminering allerede før et leieforhold i det hele tatt inngås, noe som begrenser hvilke tiltak det er mulig å gjøre innenfor husleieloven. Utvalget har i vurderingen av nye lovbestemmelser likevel vært oppmerksom på de virkningene ulike lovendringer kan ha for seleksjon og diskriminering på leiemarkedet. Flere rettigheter til leiere kan gjøre utleiere mer selektive, noe som hever terskelen for å komme inn på leiemarkedet for de mest utsatte leierne. Samtidig har utvalget funnet rom for å tydeliggjøre og utvide leiernes rettigheter på flere områder.

Funn fra undersøkelser om diskriminering tyder på at sammensetningen av leiemarkedet i Norge, hvor mange utleiere bor tett på leieren, i alle fall ikke demper på graden av diskriminering. Det kan se ut som større næringsdrivende utleiere i noe mindre grad driver med usaklig forskjellsbehandling av leiesøkende.²² Et mulig tiltak kunne derfor være å profesjonalisere og formalisere leiemarkedet ved å styrke tilbudet fra store, seriøse utleiere. På den andre side spiller sokkelboligmarkedet stadig en svært viktig rolle, kanskje særlig i tider der etterspørselen etter leiebolig øker raskt. Det taler for at myndighetene bør

¹⁷ Wyller (2023), s. 61

¹⁸ Wyller (2023), s. 62

¹⁹ Prop. 80 L (2016–2017), s. 106

²⁰ Søk i alle avgjørelser fra diskrimineringsnemnda som henviser til husleieloven § 1-8, ga syv treff. Ett av disse gjaldt ikke en husleiesak. Søket ble gjort 3.10.24

²¹ Journalen.no (2024)

²² Benedictow mfl. (2023)

lete etter tiltak for å profesjonalisere hele leiemarkedet.

I noen tilfeller kan det å skjule informasjon være en måte å hindre diskriminering på. Personer med kommunal garanti er overrepresenterte blant dem som har opplevd diskriminering. Et mulig tiltak kan være å tildele støtte til depositum i kontanter i stedet for en kommunal garanti.²³ Likestillings- og diskrimineringsombudet har spilt inn til utvalget at økonomisk støtte fra NAV bør være avsendernøytral.²⁴

I mange tilfeller kan imidlertid mer informasjon og åpenhet være den beste måten å bekjempe diskriminering på. Det gjelder både på samfunnsnivå, til partene og i hvert enkelt leieforhold. Utvalget beskriver tiltak for bedre informasjon om rettigheter og plikter generelt i 31.4. For å tilrettelegge for mer gjennomsiktede kontraktsinngåelsesprosesser i leiemarkedet har Forbrukerrådet spilt inn et forslag om et system etter mal av offentlige søkerlister i arbeidslivet i tråd med gjeldende personvernregelverk. En slik ordning kan være virkningsfull, men er praktisk utfordrende å få til og krever antakelig en større profesjonalisering av boligutleie. Diskriminering bygger ofte på usikkerhet og frykt fra den ene partens side. Mer informasjon om den leiesøkende kan bidra til å

fjerne noe av denne usikkerheten. Her kan utleieplattformer som FINN, hybel.no og husleie.no spille en rolle ved å legge til rette for trygg og god informasjonsutveksling. En ikke-diskriminerende praksis er et av tolv punkter i egenerklæringen utleiende må skrive under på for å bli sertifisert med bransjestandarden Boligmerket.²⁵ Dersom myndighetene i fremtiden oppretter et utleieregister, kan en slik egenerklæring også inngå i registreringsprosedyrene der.

Press i leiemarkedet gir mange leiesøkende for hver bolig. Når etterspørselen er stor i forhold til tilbudet, kan graden av diskriminering øke.²⁶ Også regjeringens boligmelding setter diskriminering i sammenheng med press og mangel på utleieboliger i enkelte områder og slår fast at situasjonen ikke vil bedre seg på kort sikt: «*Presset i leigemarknaden er venta å halde fram dei neste åra, særleg i dei store byane, der dei bustadsosiale utfordringane i leigemarknaden er størst og terskelen inn på eigarmarknaden er høgast.*»²⁷ Utvalget deler oppfatningen av at nok leieboliger er viktig for å hindre diskriminering og sikre leiesøkende tilgang til leiemarkedet. Utvalget omtaler boligbygging og tiltak for å øke tilbudet av leieboliger i kapittel 32.

²³ Benedictow mfl. (2023)

²⁴ Likestillings- og diskrimineringsombudet, innspill til utvalget 25.03.24

²⁵ Leieboerforeningen mfl. (2023)

²⁶ Benedictow mfl. (2023b), s.23

²⁷ Meld. St. 13 (2023–2024), s. 44

Kapittel 32

Alternative virkemidler

32.1 Innledning

Kapittelets hovedformål er å sette husleieloven i sammenheng med andre virkemidler på bolig- og leiemarkedet. Det hører dessuten med til utredningsinstruksen å omtale alternative virkemidler. Utvalget har ikke gått inngående gjennom nytten og effekten av virkemidlene og peker her kun på noen muligheter, uten å komme med noen konkrete anbefalinger.

Utvalget vurderer i dette kapittelet kun tiltak som direkte eller indirekte kan styrke leieres botrygghet som et alternativ til lovendringene utvalget ellers har vurdert. Kapittelet må altså ikke leses som en uttømmende liste over tiltak for leiemarkedet.

32.2 Boligbygging

Det mest grunnleggende tiltaket for å styrke tilbudet av leieboliger, sørge for stabile og håndterbare leiepriser og styrke leieres forhandlingsposisjon i leieforhold er å bygge nok boliger totalt sett i samfunnet. Regjeringen la i 2024 fram en stortingsmelding om boligpolitikk, hvor et av hovedmålene er å ta vare på boligene vi har og bygge de vi trenger. For å nå dette målet trekker regjeringen fram enklere og billigere byggesaksprosesser og en samordnet og kunnskapsbasert boligutvikling, som viktige virkemidler. Videre skal det være effektive og gode rammer for fortetting og transformasjon.¹

I mange deler av landet, ikke minst i sentrale byområder, er det behov for å bygge flere boliger. Befolkningsvekst fører til behov for flere boliger. Sentralisering har også økt behovet for flere boliger i byer og byområder. Husholdningsstørrelsen er også redusert over tid, og bidrar til behov for flere boliger for en gitt befolkning. De siste 20 årene har det samlet sett blitt bygget en bolig for hver 1,8 nye innbygger.²

¹ Meld. St. 13 (2023–2024), s. 74

I utgangspunktet sørger markedsmekanismene for at fordelingen mellom leie- og eiermarkedet gjenspeiler etterspørselen i befolkningen, slik at det ikke spiller noen rolle om boligene bygges for salg eller for utleie, men det er ikke alltid tilfelle i praksis.

32.3 Rammebetingelser for ulike grupper utleiery

Flere har tatt til orde for en profesjonalisering av leiemarkedet blant annet for å skape et større tilbud av langsiktige leieforhold.³ Dersom målet er å øke botiden for hvert leieforhold, kan en større andel næringsdrivende utleiery være en mulig vei å gå. Næringsdrivende utleiery ser ut til å ha en lengre tidshorisont enn privatpersoner som leier ut i mindre skala. Mer formelle rutiner for formidling og tildeling kan dessuten bidra til mindre grad av selektering og diskriminering.⁴

Dagens skatteregler tilgodeser private småskalautleiery, og særlig sokkelboligutleiery, gjennom fritakslikning ved utleie av del av egen bolig. Et mulig grep som ville bedre rammebetingelsene for næringsdrivende utleiery, er å redusere formuesskatten for denne gruppen. Skattereglene for ulike utleiery er nærmere beskrevet i boks 4.2 i kapittel 4.

Beslutningen om å leie ut påvirkes også av hvilke andre investeringsmuligheter som finnes. For en del næringsdrivende utleiery vil utleie av næringslokaler være et nærliggende alternativ til boligutleie. Næringsutleie omfatter bygninger som brukes i økonomisk aktivitet, som kontorer, lager og butikker. Et annet mulig tiltak er derfor å likestille bolig- og næringsutleie skattemessig. Det kan enten gjøres ved å la næringsdrivende utleiery skrive av verdiforringelse på boligmassen

² Meld. St. 13 (2023–2024), s. 79

³ Norsk Eiendom (2022), Hjeltnes (2022), Rein (2021) som sitert i Benedictow (2023)

⁴ Benedictow m.fl. (2023b), s. 47

eller ved å knytte den skattemessige verdifastsettelsen av boligbygg opp mot utleieverdien i beregningen av formuesskatt for næringsdrivende utleiere.

Samtidig er det verdt å nevne at næringsdrivende utleiere i større grad bruker tidsbestemte leieavtaler, og at leieprisene generelt ligger høyere blant næringsdrivende utleiere enn småskala-utleiere, se 21.5 og 7.4.2. Selv om næringsdrivende har lengre tidshorison, kan også deres langsiktighet påvirkes av makroøkonomiske forhold som det er vanskelig å gjøre noe med, og som kan gi store og raske endringer i leietilbudet.

Den framvoksende delingsøkonomien med utvikling av digitale plattformer har i de siste årene skapt et voksende marked for kortidsutleie, se 6.11. Kortidsutleie kan gi høye leieinntekter. Boligeiere kan derfor finne det lønnsomt å trekke boliger ut fra det tradisjonelle leiemarkedet, til fordel for kortidsutleie. En slik avveining vil bero på lønnsomheten innenfor de to respektive markedene, samt hvordan disse er lovregulert, herunder med hensyn til skatt. Fra 2018 ble skattefrikullet for kortidsutleie av egen bolig avviklet. Motivet for skattekuttingen var blant annet å dempe opp mot at boliger av et større omfang ble ført ut av det tradisjonelle leiemarkedet og inn i markedet for kortidsutleie.

32.4 Leieboliger utenfor vanlige markedsbetingelser

Flere leieboliger utenfor det ordinære leiemarkedet kan bidra til bedre og tryggere boforhold for leiere. Hvordan og i hvilken grad vil avhenge av hvordan sektoren er utformet. Ut fra politiske prioriteringer er det mulig å styrke leieres juridiske botrygghet, øke selvråderetten og leiernes medvirkning.

I det norske leiemarkedet er sektorene på siden av leiemarkedet relativt små, sammenliknet med andre europeiske land. Til sammen utgjør studentboliger, kommunale boliger og boliger i regi av stiftelser og ideelle aktører minst 15 prosent av leietilbudet, se 6.1. Det begrensede omfanget gjør at et mindretall av dagens leiere får nytte av dem. Samtidig kan det være enklere å forvalte, finne gode tildelingskriterier og målrette små sektorer. Dette krever allerede en betydelig offentlig innsats.

For å påvirke boforholdene for alle eller visse grupper leiere mer direkte kan det offentlige eller ideelle aktører stille flere boliger utenfor de vanlige markedsmekanismene til disposisjon. Det er

også mulig å øke botryggheten i eksisterende boforhold i disse sektorene ved å tilby lengre leiekontrakter, legge til rette for større grad av medvirkning eller på andre måter styrke leiernes rettigheter.

Boliger i disse segmentene vil også føre til flere leieboliger i markedet totalt sett. Forskning på norske forhold har imidlertid vist at kommunale boliger delvis fortrenger annet tilbud, slik at totaleffekten er mindre. Dette ser særlig ut til å være tilfelle der andelen kommunale boliger er høy i utgangspunktet.⁵

Utfordringen med alternative boligsektorer er ofte å finne gode måter å fordele boligene på. Det kan også være krevende å prioritere midler til anskaffelse og vedlikehold blant andre viktige politiske formål. Sterke rettigheter i avgrensede deler av markedet kan også gjøre at leiere som ellers kunne tenke seg å flytte, blir boende i den nåværende boligen. Det kan være negativt for mobiliteten i samfunnet, arbeidsmarkedet og bidra til en dårlig utnyttelse av boligmassen.

32.4.1 Studentboliger

Studentboliger leies i hovedsak ut av studentsamskipnader, men også av boligstiftelser. Til sammen leier studentsamskipnadene ut 45 000 hybelenheter⁶ og huser knappe 15 prosent av studentene i Norge.⁷ De fleste studentboliger som bygges, er finansiert gjennom tilskudd og lån fra det offentlige. Kunnskapsdepartementet gir tilskudd til studentsamskipnader og studentboligstiftelser til oppføring, kjøp og rehabilitering av studentboliger.

Studenter utgjør om lag hver tredje leier i Norge og opptar en stor del av det private tilbudet i leiemarkedet. Flere studentboliger vil bidra direkte til å dekke boligbehovet for studenter. I neste omgang kan det også bidra til å lette situasjonen for andre i leiemarkedet fordi boliger frigjøres eller fordi økt tilbud fører til lavere leiepriser generelt. En forutsetning er likevel at utleierne ønsker å leie ut til andre, og kanskje mer vanskeligstilte husholdninger. Det kan også tenkes at studenter som i dag bor hjemme, vil flytte ut dersom tilbudet av studentboliger øker, noe som også vil dempe effekten for resten av markedet.⁸

⁵ Nordvik (2006), s. 279–292; Astrup mfl. (2014), s. 48–50, 69–71, 75

⁶ Direktoratet for høyere utdanning og kompetanse (2023), samletabell, note 24

⁷ Norsk studentorganisasjon (2023)

32.4.2 Kommunale leieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet

Kommunale leieboliger regnes som et viktig tilbud til personer som av ulike årsaker ikke klarer å skaffe bolig på det private leiemarkedet. Årsaken kan være helsemessige forhold, økonomi, eller diskriminering. Noen beboere trenger spesialtilpassede boliger som ikke finnes i det ordinære leiemarkedet. I 2022 forvaltet kommunene til sammen rundt 105 000 leieboliger.

Graden av botrygghet og stabilitet i kommunale boliger avhenger av politiske målsetninger og prioriteringer. I dag legger de fleste kommuner vekt på at kommunale boliger skal være et midlertidig tilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet. De fleste tilbyr treårige eller femårige tidsbestemte leieavtaler med mulighet for fornyelse ved behov. Leieprisnivået ligger stort sett opp mot nivået i resten av markedet. Formålet er å unngå innlåsingseffekter. Noen kommuner har egne bostøtteordninger for beboere med lav inntekt. Et mål om lengre botid ville fordre flere boliger dersom like mange skulle få tilbud om bolig som i dag, se 35.9 for ytterligere omtale.

32.4.3 Utleieboliger med tilvisningsavtaler

Også næringsdrivende utleiere tilbyr leieavtaler med lengre leietid enn lovens minstekrav, og boliger til vanskeligstilte. De fleste av dem har finansiert boligene med lån i Husbanken. Husbankens lån forutsetter at kommunen får rett til å tilvise vanskeligstilte personer og familier til 40 prosent av boligene i prosjektet i minst 20 år. Det er også et krav at utleieforholdet skal baseres på balanserte leieavtaler etter husleielovens bestemmelser, og at leiere som ikke er tilvist av kommunen, skal tilbys leiekontrakter med minimum fem års varighet. Lånet har rimelig rente og mulighet for nedbetalingstid på opptil 50 år. Rentefordelen og kravene i ordningen kan i teorien skaleres opp dersom myndighetene ønsker å inkludere flere rettigheter for leiere innenfor modellen.

32.4.4 Stiftelser og ideelle aktører

Ikke-kommersielle aktører som stiftelser og organisasjoner kan legge til rette for gode bomiljø der både vanskeligstilte og ikke-vanskeligstilte leiere kan bo, og der langsiktige boforhold og rimelige husleier sikrer botrygghet. I Norge finnes det i liten grad ikke-kommersielle utleieboliger som

ikke er behovsprøvd eller forbeholdt bestemte målgrupper, slik det gjør i en del andre europeiske land. Det finnes eksempler på boligstiftelser som leier ut rimelige utleieboliger med langsiktige leiekontrakter, men de utgjør en liten del av leiemarkedet.

Tilsvarende sektorer i land som Sverige og Danmark har som formål å tilby gode boliger for innbyggerne, uavhengig av økonomisk bakgrunn. Et annet viktig formål er å gi leierne innflytelse på sitt eget boforhold.⁹ Boligformidlingen i de allmenne sektorene har også et antidiskriminerende mål og legger vekt på variert beboersammensetning.¹⁰ I Danmark er rimelig husleie i tillegg et sentralt formål. I Sverige er foretakene eid av kommunene og er delvis finansiert gjennom kommunale lån og garantier, men skal driftes forretningsmessig.¹¹ I begge land er allmennsektorene i dag i stor grad selvdriftet, men bygger på investeringer fra stat og kommune tilbake i tid i form av gunstige lån, rimelige tomter eller tilskudd.¹² En liknende ikke-kommersiell boligkapital finnes ikke i Norge.

I regjeringens boligmelding som ble lagt fram i 2024, blir ikke-kommersielle botilbud vurdert. Stortingsmeldingen peker på at en oppbygging av en slik sektor i Norge sannsynligvis vil kreve betydelige offentlige midler for at en slik sektor skal kunne hjelpe mange og trekker fram regler for prioritering innenfor målgruppen som forutsetning.¹³

32.5 Bostøtte og andre økonomiske overføringer til leiere

I lys av at lav inntekt og høy boutgiftsbelastning er utbredt blant leiere, er det forståelig at noen tar til orde for ulike former for husleieregulering. De siste årenes husleiestigninger og økningen i antallet leiere har også bidratt til å aktualisere denne debatten. Prinsipielt betraktet kan for eksempel en regulering av inngangsleien eller et strengere husleietak beskrives som et forsøk på å bidra til en rimelig byrdefordeling mellom eier og leier i en periode med relativ kraftig prisvekst. Ifølge den teoretiske og empiriske faglitteraturen kan regulering av inngangsleiene i leiemarkedet blant annet føre til mindre tilbud, høyere priser, penger

⁹ Almenlejeloven; Allmännyttan (2024)

¹⁰ Almenlejeloven; Allmännyttan (2024)

¹¹ Allmännyttan (2024)

¹² Kræmer (2007), s. 209; Vælferdsministeriet (2009), s. 68, 83

¹³ Meld. St. 13 (2023–2024), s. 129–131

⁸ Flåto mfl. (2023), s. 63

under bordet og reduserte arbeidsinsentiver.¹⁴ Dette er kostnader samfunnet ønsker å unngå, noe som er en viktig årsak til at husleieregulering ikke har vært blant myndighetenes foretrukne virkemidler de siste førti årene.

Økonomisk sårbare leieres boligøkonomi og botrygghet kan alternativt styrkes ved hjelp av andre, målrettede virkemidler. Bostøtten er det mest sentrale virkemiddelet, i tillegg til velferdsstatens generelle trygde- og inntektssikringsordninger, og arbeidsmarkedstiltak. Bostøtten skal bidra til at lavinntektshusholdninger kan skaffe seg og opprettholde et tilfredsstillende boforhold. Bostøtten og andre økonomiske overføringer bidrar til å styrke leieres økonomi, noe som både kan gi lavere boutgiftsbelastning og sette leiere i stand til å betale for en bedre bolig. Bostøtten utmåles basert på forrige måneds inntekt og bidrar slik til å avdempe eventuelle svingninger i inntekter. I utgangspunktet vil bostøtten også kunne kompensere for leieprisøkning. I dag er det imidlertid slik at 75 prosent av mottakerne allerede har boutgifter som overstiger maksgrensen («boutgiftstaket»). I den grad økonomiske overføringer fører til en varig økt etterspørsel, kan det også stimulere til at tilbudet vokser.¹⁵ En fordel med å subsidiere innbyggerne i stedet for boligen er at den enkelte selv kan velge hvor hen vil bo, noe som forhindrer såkalte innlåsingeffekter, for eksempel i kommunale boliger.

¹⁴ Sørvoll og Astrup (2023), s. 39

¹⁵ Nordvik (2006) s. 279–292

En styrking av bostøtten, for eksempel ved å øke boutgiftstakene, kan altså være et formålstjenlig virkemiddel for å øke botryggheten for leietakere med lave inntekter og høye boutgifter.

32.6 Startlån og boligkjøpsmodeller

Så langt har utvalget konsentrert seg om virkemidler som sikrer botrygghet i leiemarkedet. Startlånet er en ordning som gjør det mulig for leiere med langvarige finansieringsproblemer å kjøpe bolig, noe som er forbundet med større grad av bostabilitet og selvråderett. En relativt ny studie fant også at boligeie ved hjelp av startlån kan føre til lavere boutgifter og mulighet for å øke boligkonsumet.¹⁶ Et annet aktuelt virkemiddel for husholdninger som ikke har god nok økonomi til å kjøpe bolig, er boligkjøpsmodeller som leie-til-eie eller modeller som tillater å kjøpe en del av en bolig. Tilbudet av slike modeller har økt i omfang de seneste årene, og formålet er å bidra til at kjøperne kan bli boligeiere på sikt. Modellene tilbys hovedsakelig i nye byggeprosjekter.¹⁷

Selv om ordningene styrker botryggheten for en del av målgruppen, bidrar de imidlertid ikke til å styrke botryggheten for dem som fortsetter å leie. I tillegg er risikoen ved boligeie større for lavinntektshusholdninger enn for resten av befolkningen.

¹⁶ Astrup og Monkerud (2022)

¹⁷ Meld. St. 13 (2023–2024), punkt 3.3.6

Kapittel 33

Problemstillinger som ikke er behandlet

I dette kapittelet omtales temaer som er tatt opp av ett eller flere utvalgsmedlemmer, men som utvalget ikke har hatt kapasitet til å utrede.

33.1 Oppsigelse ved leierens død og tvangsfravikelse av boligen

Utvalgsmedlemmet Høysæter har opplyst om en problemstilling knyttet til utleierens oppsigelse ved leierens død og utleierens adgang til leiebøligen. Dette er en problemstilling som synes å berøre både reglene om oppsigelse ved leierens død i gjeldende husleielov § 9-10 og reglene om tvangsfravikelse av fast eiendom i tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd.

Problemstillingen er særlig aktuell for kommunene ved utleie av offentlig disponert bolig til eldre leiere som har inngått tidsubestemte leieavtaler med kommunen, og der leieren dør før leieforholdet er slutt. Der dødsboet ikke blir overtatt til privat skifte, innstilles skiftebehandlingen etter arveloven § 159 hvis det viser seg at eiendelene i boet ikke er tilstrekkelige til å dekke skifteomkostningene. Det følger av gjeldende husleielov § 9-10 tredje ledd første punktum at utleiers oppsigelse ved leierens dødsfall skal være skriftlig. Når ingen arvinger har overtatt boet og tingretten innstiller behandlingen, er det ingen formell part (leier) å si opp. Sendte oppsigelser kommer enten i retur fra avdødes adresse eller i retur fra tingretten med orientering om at boet er avviklet. *Utvalgsmedlemmet Høysæter* erfarer at enkelte kommuner opplever det som utfordrende at rettsgrunnlaget for å få tilgang til boligen da er uklart. *Utvalgsmedlemmet Høysæter* er kjent med at enkelte kommuner opplever at tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd heller ikke er tydelig i denne sammenheng. Etter tredje ledd bokstav c er et særlig tvangsgrunnlag for fravikelse av fast eiendom at «*oppsigelsen fyller vilkårene i husleieloven § 9-7 og leieren ikke har protestert skriftlig til utleieren mot oppsigelsen på en måte som fyller vilkårene i husleieloven § 9-8 innen fristen på én*

måned». De ordinære oppsigelsesreglene gjelder imidlertid ikke ved leierens død, og bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven omtaler ikke husleieloven § 9-10.

En konsekvens er at kommunale leiebøliger blir stående tomme lenge. Samtidig har kommunene behov for å tildele boligene til nye beboere. I praksis fristilles boligene ved at utleieren (kommunen) etter en tid tar seg inn, kontrollerer om pårørende eller arvinger har hentet ut gjenstander av verdi og deretter kasserer innbo og skifter lås. Dette er utfordrende av flere årsaker, særlig fordi rettsgrunnlaget oppleves som uklart. Det kan føre til prosesser dersom det dukker opp familie etter lang tid som krever erstatning for kassert innbo.

Utvalget oppfordrer departementet til å følge opp problemstillingen og tydeliggjøre rettsgrunnlaget, med sikte på å unngå at leiebøliger i slike tilfeller blir stående tomme i unødvendig lang tid.

33.2 Leieprisreglene

Utvalgsmedlemmene Borge, Malek, Standal og Aasen ser grunn til å peke på at lovens regler om tilleggsytelser kan justeres eller tydeliggjøres. Dette gjelder for det første § 3-1 i gjeldende lov, hvor det særlig bør komme fram at faste avgifter ikke er å anse som forbrukskostnader etter bestemmelsen. For det andre kan § 3-4 i gjeldende lov utformes slik at den i større grad sikrer at leieren betaler for sin andel av utleierens faktiske forbrukskostnader. Herunder at utleier i tillegg til å framlegge regnskap, må dokumentere de faktiske kostnadene ved å framlegge fakturaer, og pålegges plikt til å tilbakebetale leieren hvis utleieren etterskuddsvis får utbetalt kompensasjon, slik som strømstøtte. Til sist kan § 3-6 i gjeldende lov om garanti justeres slik at dekning etter garantien krever samme aktivitet fra utleieren overfor garantiselskapet som overfor banken ved et ordinært depositum.

Resten av utvalget har ikke vurdert spørsmålene.

33.3 Eierskifte

Hvis leieboligen skal overdras, følger det av gjeldende lov § 8-6 at avhenderen kan overføre rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen til erververen. Gjennom dette kan ny eier tre inn som utleier, og vil ha de samme rettighetene og pliktene som den tidligere eieren hadde overfor leieren. Samme bestemmelse gir leieren rett til å kreve at avhenderen er ansvarlig sammen med erververen, hvis erververens forhold gir saklig grunn til det. Dette skal sikre leieren hvis hen har saklig tvil om at den nye eieren kan oppfylle avtalens utleierforpliktelser. Bestemmelsen forutsetter at leieavtalen fortsetter på samme vilkår etter et eierskifte. *Utvalgsmedlemmene Malek og Aasen* er imidlertid kjent med flere tilfeller der ny eier ensidig har endret vilkårene i leieavtalen etter eierskifte. *Utvalgsmedlemmene Borge, Malek, Standal og Aasen* anbefaler derfor at det utredes om reglene i gjeldende lov § 8-6 bør tydeliggjøres for sikre etterlevelse.

33.4 Korttidsutleie

Korttidsutleie av boliger via nettbaserte løsninger har i de senere årene skapt debatt både i Norge og i utlandet. *Utvalget* mener det er et problem hvis utleiere benytter korttidsutleie med formål å omgå husleielovens regler.¹ For eierseksjonssam-eier og borettslag er det fastsatt en begrensning på hvor mange dager i året boligen kan leies ut på en slik måte.² *Utvalgets* inntrykk er likevel at korttidsutleie i økende grad fortrenger langtidsutleie, og oppfordrer departementet til å utrede omfanget av problemet, i hvilken grad dette går ut over leierens botrygghet og om det bør settes inn tiltak.

33.5 Vederlag i annet enn penger

Husleieloven gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag. Loven gjelder selv om vederlaget helt eller delvis er fastsatt til annet enn penger, slik som arbeid for utleieren eller oppussing av boligen som går utover vanlig vedlikehold, jf. gjeldende lov § 1-1.³ Arbeidet trenger ikke å være

relatert til boligen, slik at barnepass og liknende også kan avtales som vederlag.

Utvalgsmedlemmene Borge, Malek, Standal og Aasen stiller spørsmål om lovens virkeområde bør endres, slik at arbeid ikke lenger anses som lovlig vederlag for bruksretten. Formålet er å unngå at leieren misligholder leieavtalen og risikerer oppsigelse hvis arbeidet ikke kan ytes, for eksempel på grunn av sykdom. En slik endring av lovens virkeområde mener *disse medlemmene* vil være konfliktdempende og styrke leierens botrygghet. *Disse medlemmene* tar til orde for at alt arbeid som ikke er lovfestet vedlikehold bør avtales i en separat arbeidsavtale, og ikke i leieavtalen. Alternativt er det stilt spørsmål ved om verdien av slikt arbeid bør beløpsfestes i leieavtalen, med en tilhørende rett for leieren til å innbetale dette beløpet i stedet for å utføre arbeidet.

Spørsmålet forutsetter en helhetlig gjennomgang, noe rammene for utvalgsarbeidet ikke har tillatt. *Disse medlemmene* oppfordrer departementet til å utrede spørsmålet nærmere.

33.6 Avtalefrihet

33.6.1 Prinsipielle bemerkninger om avtalefriheten i husleieloven

Husleieloven har en regel om ufravikelighet i § 1-2 som slår fast at det ikke kan avtales vilkår som stiller leieren mindre gunstig enn det som følger av lovens bestemmelser. Formålet med regelen er å verne leieren. Flere paragrafer i loven åpner likevel for å inngå avtaler som avviker fra denne hovedregelen. Dette formuleres ofte slik at paragrafen gjelder «hvis ikke annet er avtalt».

Medlemmene Borge, Malek, Standal og Aasen ser behov for en helhetlig gjennomgang av alle fravikelige bestemmelser i loven. *Disse medlemmenes* utgangspunkt er at ingen regler bør kunne fravikes til leierens ugunst. De påpeker at hensynet bak en slik fravikelighet er at leier skal ha frihet til å ta på seg et større ansvar, akseptere en dårligere standard, eller liknende, mot at leier kompenseres for dette. I pressede leiemarkeder vil ikke nødvendigvis leieren ha et reelt forhandlingsrom når avtalen inngås. Medlemmenes inntrykk er at utleiere fritt dikterer leieavtalens innhold der det er mulig å avtale vilkår til ugunst for leieren, uten at leieren kompenseres. Dette kan gå ut over leiernes botrygghet. Medlemmene erfarer også at avtalefriheten til leiers ugunst er konfliktskapende fordi mange leiere ikke er klar over at kontrakten deres pålegger et større ansvar enn det som følger av husleieloven.

¹ Se nærmere omtale av korttidsutleie i 6.11

² Eierseksjonsloven § 24 syvende ledd og borettslagsloven § 5-4 første ledd annet punktum.

³ Ot.prp. nr. 82 (1997–98), s. 149

Medlemmene foreslår at departementet utreder om hovedregelen i § 1-2 bør gjelde uten unntak for hele husleieloven, slik at det bare skal kunne avtales andre vilkår enn de som følger av loven hvis vilkårene er gunstigere enn hva loven foreskriver. Dette kan, slik medlemmene ser det, for eksempel være tilfellet hvis et vilkår i leieavtalen til leierens ugunst knyttes opp mot en kompensasjon som er betydelig nok til at leieren samlet sett stilles gunstigere.

Resten av utvalget har ikke vurdert fravikelihooden i loven utover der dette har vært naturlig i forbindelse med behandlingen av de enkelte paragrafer. Vurderingene knyttet til disse paragrafene kommer fram løpende i utredningen.

33.6.2 Særlig om avtalefrihet om utleiers ansvar for ro og orden

I forlengelsen av de generelle innvendingene mot avtalefriheten i dagens lov, vil *utvalgsmedlemmene Borge, Malek, Standal og Aasen* spesielt peke på utfordringer med avtalefriheten knyttet til utleiers ansvar for ro og orden.

Husleieloven § 4-3 første ledd sier at «*[u]tleieren plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen i leietiden, hvis ikke annet er avtalt*». Av forarbeidene framgår det at bestemmelsen «*for det første skal legge bånd på utleiers handlefrihet; han kan ikke sette i verk tiltak som forstyrrer den vanlige ro og orden i eiendommen. Videre legger bestemmelsen visse handleplikter på utleieren; han må gripe inn mot andre personer som forstyrrer den vanlige ro og orden i eiendommen*».⁴

Utvalgsmedlemmene Borge, Malek, Standal og Aasen mener at utleier ikke skal ha adgang til å avtale seg bort fra denne plikten. Dersom utleieren fraskriver seg ansvar for å opprettholde ro og orden på eiendommen, medfører dette at én husstand kan skape et uheldig og utrygt bomiljø for de øvre husstandene i en leiegård uten at noen griper inn. De øvrige leierne har ingen mulighet til å hindre en slik atferd. Tilsvarende situasjon kan oppstå i et bofelleskap – en person i fellesskapet kan skape svært utfordrende boforhold for de andre leierne uten at noen kan hindre dette.

Utleieren er den eneste av partene som har sanksjonsmidler til rådighet for å opprettholde normal ro og orden. *Medlemmene Borge, Malek, Standal og Aasen* mener at det strider mot grunnleggende botrygghet at utleier skal kunne avtale seg bort fra plikten.

Resten av utvalget har forståelse for at det i en del tilfeller kan få negative utslag for leiernes botrygghet hvis utleieren fraskriver seg ansvar for ro og orden på eiendommen. Likevel ser flertallet at avtalefriheten kan ha gode grunner for seg i en del tilfeller, for eksempel hvis utleieren er bosatt i en annen del av landet.

Gitt rammen for arbeidet har *utvalget* ikke hatt rom for en inngående utredning av spørsmålet om utleiers ansvar for ro og orden skal være fravikelihood, og oppfordrer departementet til å vurdere spørsmålet nærmere.

⁴ NOU 1993: 4 og Ot.prp. nr. 82 (1997–98)

Kapittel 34

Ikrafttredelse og overgangsregler

Utvalget foreslår at lovendringene skal tre i kraft fra det tidspunkt Kongen bestemmer. Før reglene trer i kraft, bør publikum gis informasjon om de nye reglene og det bør være tilstrekkelig tid til å innrette seg etter dem.

I utgangspunktet reguleres avtaleforhold av de reglene som gjaldt da avtalen ble inngått. Utvalget foreslår derfor at lovendringene bør gjelde fullt ut for nye leieavtaler som inngås *etter* at lovendringene har trådt i kraft. For allerede etablerte leieavtaler er spørsmålet mer komplisert. Grunnloven § 97 oppstiller et forbud mot at lover skal ha tilbakevirkende kraft. Praksis fra Den europeiske menneskerettsdomstolen viser at også eiendomsrettsvernet i artikkel 1 i EMKs første tilleggsprotokoll (P1-1) gir vern mot inngripen i økonomiske rettsposisjoner med tilbakevirkende kraft.¹

I høyesterettspraksis og juridisk litteratur skilles det mellom «egentlig» og «uegentlig» tilbakevirkning. Egentlig tilbakevirkning innebærer at loven knytter nye byrder til eldre handlinger eller hendelser, mens uegentlig tilbakevirkning innebærer at loven griper inn i etablerte rettigheter eller rettsposisjoner med virkning for framtiden. Skillet har betydning for spørsmålet om tilbakevirkningsforbudet er overtrådt. I HR-2010-258-P uttalte Høyesterett at spørsmålet avhenger av hvor sterkt tilbakevirkningselementet er. Hvis loven direkte knytter tyngende rettsvirkninger til eldre hendelser, er loven som hovedregel grunnlovsstridig. Hvis loven derimot bare gir regler om hvordan en etablert rettsposisjon skal utøves for framtiden, er hovedregelen den motsatte.² Ved uegentlig tilbakevirkning beror spørsmålet om tilbakevirkningen er grunnlovsstridig på en interesseavveining. For at et inngrep i etablert rettsposisjon skal være grunnlovsstridig, må det framstå som uforholdsmessig inngripende eller tyngende. I HR-1996-76-B formulerte Høyesterett normen for grunnlovsvernet slik at tilbakevirkning som er «særlig urimelig eller urettferdig» vil være grunn-

lovsstridig. I denne vurderingen skal det blant annet legges vekt på «hvilke rettigheter eller posisjoner inngrepet gjelder, hvilket grunnlag den enkelte eller en gruppe har for sine forventninger, om inngrepet er plutselig og betydelig og om fordelingen av byrdene rammer den enkelte eller en gruppe særlig hardt.»³ Høyesterett har også uttalt at vurderingen av om tilbakevirkningsforbudet er overtrådt vil bero på en helhetsvurdering.⁴ Grensen mellom egentlig og uegentlig tilbakevirkning kan være vanskelig å trekke. Derfor er en helhetsvurdering basert på forholdsmessighet også lagt til grunn i nyere juridisk litteratur.⁵

I eldre høyesterettspraksis og i juridisk litteratur er det også antatt at tilbakevirkningsforbudet er noe svakere for oppsigelige avtaleforhold, slik som leie.⁶ Tanken er at partene ikke er beskyttet mot at nye lover griper inn i avtaleforholdet lenger enn de er beskyttet mot oppsigelse fra den andre parten. Kan avtalen sies opp med tre måneders varsel, kan den nye lovgivningen gjelde fra utløpet av oppsigelsesfristen.⁷ Dette er en løsning som Høyesterett godtok i Rt. 1918 I s. 497, der retten kom til at det ikke var i strid med Grunnloven § 97 å anvende nye regler om husleieregulering på eldre leiekontrakter. Nåværende husleielov bygger på denne forutsetningen i dagens § 13-2, men likevel med en rekke unntak for tidsbestemte leieavtaler i annet ledd bokstav a til e og unntak for tidsbestemte leieavtaler i fjerde ledd.

Gjennomgangen viser at vurderingen av forbudet mot tilbakevirkning er kompleks. Utvalget har ikke hatt tid til å vurdere dette i detalj. *Utvalget* bemerker at flere av de foreslåtte bestemmelsene kan gripe inn i etablerte avtaleforhold, for eksempel endringene i bestemmelsene om krav til boligen og partenes plikter i leietiden. På den andre siden vil noen endringsforslag etter sin ord-

¹ Skoghøy (2011), s. 260–261; Aall (2011), s. 309–311

² HR-2010-258-P, premiss 153

³ HR-1996-76-B, s. 1430

⁴ HR-2007-1593-P, premiss 99 og HR-2010-258-P, premiss 155

⁵ Høgberg (2021), s. 1038

⁶ Andenæs (2017), s. 588; Aall (2011), s. 309

⁷ Andenæs (2017), s. 588

lyd ikke gripe inn i etablerte avtaleforhold. For eksempel gjelder dette bestemmelser om minstetid i kapittelet om leieforholdets avslutning. Disse bestemmelsene kan ikke anvendes på avtaler som er inngått tidligere.

Utvalget bemerker at det særlig kan være hensiktsmessig at endringene i reglene om formkravene til utleiers oppsigelse bør gjelde for etablerte avtaleforhold, hvis oppsigelsen blir gitt etter at lovendringene har trådt i kraft. *Utvalget* peker også på at det kan være grunn til at endringene i adgangen til å avtale bindingstid bør gjelde for etablerte avtaleforhold. *Utvalget* viser til at det er prinsipielt betenkelig at avtalefestede oppsigelsesforbud griper inn i leierens personlige frihet. Videre er mange av de foreslåtte bestemmelsene en videreføring av gjeldende rett. Der det ikke er gjort annet enn språklige endringer, vil det antakelig heller ikke oppstå problemstillinger knyttet til tilbakevirkningsforbudet.

Utvalget påpeker at dersom ingen av lovendringene skal gjelde for avtaler som er inngått før lovendringene er trådt i kraft og som fremde-

les løper, vil konsekvensen være at gammelt og nytt regelverk vil gjelde ved siden av hverandre i en periode. En ulempe med dette er at det vil oppstå forskjeller i reguleringen av mange leieforhold. Dette kan være uoversiktlig, særlig når utvalget her foreslår en egen boligleielov. På den andre siden kan det ha en vesentlig påvirkning på balansen mellom partene i avtaleforholdet dersom alle lovendringene skal gjelde for etablerte leieavtaler. *Utvalget* mener at heller ikke dette er rimelig. Det må utvises varsomhet med å forrykke forholdet mellom partene ved å øke plikter eller redusere rettigheter i allerede etablerte avtaleforhold. Derfor er det behov for å vurdere alle de konkrete materielle endringene i lovforslaget og etablere rimelige overgangsbestemmelser. *Utvalget* legger til grunn at disse drøftelsene har en viss verdi overfor høringsinstansene, som kanskje har innspill knyttet til dette. Den endelige utformingen av overgangsbestemmelsene må overlates til departementet. *Utvalget* foreslår derfor at Kongen kan gi nærmere overgangsbestemmelser.

Foreløpig utgave

Kapittel 35

Økonomiske og administrative konsekvenser

35.1 Innledning

Det følger av mandatet at økonomiske, administrative og andre vesentlige konsekvenser av utvalgets forslag skal utredes og komme fram av utredningen i samsvar med utredningsinstruksen. Utvalget skal vurdere hvordan forslagene vil slå ut for utleiery og leiere og om utfallet vil være forskjellig i ulike typer leiemarkeder, som pressområder og tynne leiemarkeder. I vurderingene av effekter for leiere, utleiery, det offentlige og samfunnet som sådan har utvalget derfor lagt særlig vekt på effektene for leieres botrygghet og stabilitet, og effekten på utleierens kostnader og tilpasninger, samt leiepris.

Vurderingene av økonomiske og administrative konsekvenser tar utgangspunkt i flertallets tilrådninger. Utvalget er delt i noen av tilrådningene, og hvilke medlemmer som utgjør flertallet, varierer. En oppsummering av hovedgrepene finnes i punkt 1.3.

35.2 Overordnet om vurderingen av reguleringsvirkninger

Leiemarkedet er komplekst, noe som gjør det vanskelig å fullt ut overskue konsekvensene av ulike retningsvalg i lovreguleringen. Selv om det i mange sammenhenger er mulig å identifisere hvilken *retning* leiemarkedet vil bevege seg i som følge av en gitt lovregulering, er det vanskelig å beregne *styrken* av ulike effekter. For det første er leiemarkedet i Norge lite, og det består av mange lokale markeder. For det andre spiller ikke bare objektive forhold som sammensetningen av markedet en rolle. Også utleierens motiver for å leie ut og forholdet mellom leier og utleier spiller en rolle for hvor store virkninger ulike reguleringer får. I og med at andelen næringsdrivende boligutleiery er lav, følger markedet i mindre grad standardantakelsene fra økonomisk teori enn mange andre markeder. Utvalget har likevel så langt det er mulig forsøkt å identifisere usikkerhet, og kart-

legge mulige effekter for ulike kategorier av utleiery. I vurderingen av ulike aktørens tilpasning til nye regler har utvalget bygget på tilgjengelig kunnskap om motivasjon for utleie og eksisterende rammebetingelser. Mer kunnskap vil kunne kaste mer lys over aktørens tilpasningsmønster.

Utvalget prøver generelt å vurdere effekter av reguleringer på både kort og lang sikt. Det finnes imidlertid ikke noen egnet likevektsmodell som får fram kompleksiteten i det norske leiemarkedet med den aktørheterogeniteten som finnes der. Utvalget har derfor lagt vekt på å beskrive partielle effekter.

35.3 Effekten på etterspørselen etter leieboliger

En nærmere beskrivelse av hva som påvirker beslutningen om å leie bolig, finnes i kapittel 7.

35.3.1 Leiere er ulike – ulik påvirkning?

I sine analyser har utvalget grovt sett delt leierne i to omtrent like store grupper, basert på noen innbyrdes felles kjennetegn og behov. *Langtidsleiere* utgjør anslagsvis 47 prosent av alle leiere og regnes blant de husholdninger som har leid bolig i minst fem av de siste seks årene. *Livsfaseleiere* utgjør anslagsvis 53 prosent og kjennetegnes ved kortere leieforhold for eksempel ved studier, samlivsbrudd eller arbeidsopphold. Selv om dette er en forenkling av virkeligheten, er det relevant å se på om effekten av lovendringer kan være ulik for de to hovedgruppene, både i form av økt leiepris og selektering. I den grad ulike grupper systematisk leier av visse typer utleiery, vil dette også kunne spille inn.

Den samlede effekten av lovendringer for leierne er ikke opplagt i alle tilfeller. Det er ikke utenkelig at tiltak som er ment å beskytte en forbruker på ett område, kan få andre, negative effekter på et annet område. En sentral sammen-

heng her er når vernet av leiere blir så sterkt at utleiere vegrer seg for å leie ut eller øker leieprisen. Det er også mulig at lovreguleringer som har til hensikt å beskytte én gruppe i leiemarkedet, rammer en annen gruppe. For eksempel kan økte rettigheter for dem som allerede leier, få konsekvenser for leiesøkende fordi utleierne bli mer selektive i valg av leier. I ytterste konsekvens kan det føre til økt diskriminering. Insider-outsidermekanismen er omtalt i punkt 5.9.3. Kryssende hensyn gjør altså at forslagene kan få ulike utslag for ulike grupper leiere.

35.3.2 Effekten på leieres botrygghet

Flertallsforslagene vil samlet sett øke botrygghet for dem som er i et leieforhold, og kontrollen over egen bosituasjon. Hovedgrepene handler både om botid, boligens kvalitet og trygghet for leieren i boligen. For noen leiere vil endringene først og fremst øke den juridiske og selvopplevde botryggheten. For andre vil endringene innebære lengre botid eller mindre helseskadelige boliger, som vil være en styrking av den faktiske botryggheten. Begge deler vil ha positive effekter for den enkelte leiehusholdning.

En stabil og trygg bosituasjon har positive effekter, og spesielt for barn og unge. En stabil bosituasjon kan være avgjørende for den enkeltes muligheter til å kunne klare seg selv senere i livet. Hyppig flytting kan virke stressende og gjøre det vanskeligere å bygge relasjoner til naboer og tilknytning til nærmiljøet. Når folk bor lenger på samme sted, skaper dette også en stabilitet som er til gunst for bomiljøet generelt. Leiere som har en lengre horisont for boforholdet, vil være mer interessert i å involvere seg i nabolaget sitt.

Flertallets forslag om *økt minstetid* og *rett til forlengelse av enkelte tidsbestemte leieavtaler* vil gi leiere et sterkere vern. Selv om mange leiere i praksis kan inngå en ny leieavtale for samme bolig når avtalen løper ut, oppleves usikkerheten rundt fornyelse og framtidig leieprisnivå likevel belastende for mange. Endringen vil ha effekt både for livsfaseleiere og langtidsleiere, men vil sannsynligvis bety mest for den siste gruppen. Langtidsleiere utgjorde om lag 198 000 husholdninger i 2018. Av dem hadde anslagsvis 41 000 en tidsbestemt leieavtale. Siden mange tidsbestemte leieavtaler uansett forlenges når de løper ut, og om lag halvparten av leierne sier opp avtalen før avtaletiden løper ut,¹ er det ikke mulig å beregne hvor mye botiden reelt sett vil øke. Undersøkelser tyder på

at næringsdrivende utleiere i større grad benytter tidsbestemte avtaler enn private småskalautleiere. Siden næringsdrivende utleiere utgjør en større del av utleietilbudet i byer enn i mindre tettbygde strøk, vil endringen kunne få større betydning for leiere i sentrale områder.

Utvalgets forslag om at leierens *oppsigelsesadgang skal være ufravikelig*, vil gi leiere bedre kontroll over bosituasjonen, noe som kan bidra til å øke livskvaliteten og gi leieren bedre forhandlingskort i situasjoner der utleieren ikke følger opp pliktene sine. Forslaget vil kunne medvirke til færre boliger med dårlig kvalitet, siden leierne enklere kan si opp, med dertil transaksjonskostnader for utleier. For leiere som må flytte før bindingstiden går ut, vil ordningen innebære at de ikke trenger å betale for bokostnader to steder eller framleie. Forslaget kan imidlertid føre til hyppigere utskiftning av leiere, noe som kan gi mindre stabile bomiljø. I spredte utleieenheter, for eksempel sekundærboliger, vil effekten på bomiljøet være mindre enn i bygninger med mange leieboliger.

Utvalget foreslår å tydeliggjøre leierens *eksklusive bruksrett til boligen i leieperioden* og tydeliggjøre at leieren kan *fremme sanksjoner mot utleieren dersom hen likevel tar seg inn i boligen uten lov*. Dette skal, sammen med frister for varsling før tilsyn i boligen, sikre leieren muligheten til å ha en normal livsutfoldelse i boligen, som er en grunnleggende bestanddel av botrygghet.

Utvalget fremmer flere forslag med formål å styrke leierens rettsvern og posisjon overfor utleiere av *boliger som utgjør en fare for leierens helse og sikkerhet*. Hovedgrepet er å angi tydeligere minstekrav for boligens tilstand og fjerne muligheten til å ta «som den er»-forbehold. I praksis vil disse endringene gjøre det enklere for leieren å ta i bruk sanksjoner overfor utleieren dersom boligen avviker fra vanlig god stand, noe som gir utleieren insentiv til å rette opp i eller opplyse om mangler før boligen leies ut. Hva effekten blir, avhenger av hvordan utleierne agerer – om de velger å ruste opp boligene, opplyse om mangler i større grad enn i dag, eller trekke boliger fra markedet. Utslaget kan bli økt bokvalitet, men noen som i dag leier boliger av svært dårlig kvalitet, kan også oppleve at tilbudet forsvinner. På den andre siden kan enkelte utleiere tenkes å trekke dårlige boliger fra markedet, noe som i ytterste konsekvens kan gi en leieprisøkning, i alle fall på kort sikt. I praksis vil nok et mindre antall boliger ikke fylle minstekravene til helse og sikkerhet. Det foreligger ikke kunnskap om hvor mange som benytter seg av «som den er»-forbehold, men de er innarbeidet i

¹ Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 32

de fleste standardkontrakter, i alle fall som en valgbar mulighet.

Oppfordringen til å føre *inn- og utflyttingsprotokoll* vil gjelde alle leieforhold og innebærer en bevisstgjøring omkring protokollføring som gagnar begge parter. Dokumentasjon av boligen virker allerede å være vanlig blant profesjonelle aktører, mens småskalautleiery i mindre grad benytter seg av det. Utvalget antar at utleiery som allerede har en relasjon til leieren, i form av vennskap eller slekt, i mindre grad vil ta i bruk protokoll.

Et flertall foreslår å *tillate leier å henge opp bilder, hyller og liknende, samt utføre mindre energiøkonomiserende tiltak i boligen* uten å be utleieren om samtykke. Intensjonen bak forslaget er å bidra til økt livskvalitet og trivsel for leierne. Når folk trives i boligen sin, kan dette bidra til lengre botid og økt bostabilitet til gunst for den enkelte og for bomiljøet i sin helhet. Utvalgets forslag om *beboermedvirkning i visse leieforhold* vil kunne bidra til større eierskap og tilhørighet til boligen og bomiljøet og trivsel for beboerne.

Halvparten av utvalget foreslår at fordelingen av *vedlikeholdsplikter skal være ufravikelige* for å avskjære muligheten for å legge omfattende vedlikeholdssoppgaver over på leier. Dette vil gi leier trygghet mot å bli sagt opp dersom hen blir forhindret fra å utføre utvidede vedlikeholdsplikter.

Når leieres rettsvern øker, vil imidlertid utleiery etter all sannsynlighet bli mer selektive i valg av leier enn de er i dag. Mekanismene er beskrevet i punkt 5.9. Det kan for eksempel bety at utleiery i større grad vil velge å leie ut til studenter, ukependlere og andre som kan antas å ha en kort tidshorisont og som ikke vil ha et like sterkt ønske om å sette sitt preg på boligen. I ytterste konsekvens kan det innebære at de leiesøkende som har et varig behov for leiebolig, og dem som allerede er svakest stilt, blir valgt bort.

35.3.3 Konsekvenser for barn

De fleste av utvalgets forslag vil få direkte eller indirekte konsekvenser for barn. Overordnet er det stort samsvar mellom virkningene for voksne leiere og barn. Jo bedre vern familien har, jo bedre vern har barna. Samtidig er barn mer sårbare for påvirkning fra omgivelsene. Det innebærer at enkelte endringer kan få større effekter for barn enn for voksne. Utvalget vurderer særlig at en mer stabil bosituasjon, tryggere leieboliger, vern av privatliv og livsutfoldelse vil virke spesielt positivt for barn i leiehusholdninger.

En forutsigbar og stabil økonomisk situasjon er også viktig for barnefamilier. Flere rettigheter

til leiere kan føre til økte kostnader for utleiery. Flertallets forslag om å *tillate tilpasning til markedsleie underveis i leieforhold* har som formål å dempe risikoen for utleiery og slik bidra til å holde leieprisene nede når partene inngår en leieavtale. Et annet formål er å stimulere til et stort nok tilbud av utleieboliger. Samtidig kan det føre til bråere husleieøkninger underveis i leieforholdet. Lovgiver bør generelt være oppmerksom på barnefamiliers boutgiftsbelastning, særlig lavinntektshusholdninger, og sørge for at de økonomiske virkemidlene fanger opp de behovene de er ment å treffe.

På den andre siden rapporterer barnefamilier i større grad om diskriminering i leiemarkedet enn andre. Dersom utleiery blir mer selektive i utvelgelsen av leiere, kan barnefamilier stå i fare for å bli valgt bort, for eksempel til fordel for studentkollektiv.

35.3.4 Effekt for etterspørselen etter leieboliger

Hvilke faktorer som påvirker husholdningenes valg mellom å leie eller eie bolig, er beskrevet i kapittel 7. Økt botrygghet kan bidra til å gjøre leie mer aktuelt for en større del av befolkningen slik at etterspørselen etter leieboliger øker, alt annet likt. Det er imidlertid usikkert om endringer i husleieloven vil være tilstrekkelig for å øke etterspørselen fordi den i stor grad er bestemt av forhold i boligmarkedet ellers, befolkningens boligkjøpekraft, skatteinsentiver, kulturelle faktorer og makroøkonomiske forhold.

35.4 Påvirkning på tilbudet av utleieboliger

Et tilstrekkelig tilbud av boliger er viktig for å møte boligbehovet til befolkningen og for at husholdninger som leier, skal ha en overkommelig husleie. Utvalget har beskrevet leiemarkedets betydning nærmere i punkt 4.1.

Noen av utvalgets flertallsforslag vil innskrenke utleierys råderett over boligen underveis i leieforholdet og påføre utleiery økte kostnader. Noen regler fører ikke direkte til høyere kostnader, men kan øke usikkerheten for utleiery. Enkelte endringer kan også føre til mer stabilt bomiljø over tid og mindre tomgangsleie, noe som i så fall kan slå positivt ut for utleierys forvaltning. Dersom utleiery oppfatter at reguleringen av leie-sektoren blir for byrdefull, vil de kunne slutte å leie ut.

Selv om de fleste endringene vil gjelde for alle utleiery, kan effekten på tilbudet være ulik fordi utleierne har ulikt motivasjon, økonomisk handlingsrom, risikovurdering og tilpasningsmønster. Det er lite kunnskap om tilbudselasititeten i det norske leiemarkedet, altså hvor følsomt tilbudet er for prisendringer. Utvalget har ikke forsøkt å gjøre en analyse av hvor den nye likevekten i markedet vil være på lang sikt, men peker på endringer som kan påvirket tilbud og etterspørsel og på usikkerhetsmomenter lovgiver bør være oppmerksom på.

35.4.1 Effekter for tilbudet på kort sikt

På kort sikt regnes tilbudet i leiemarkedet som mindre fleksibelt enn på lang sikt, fordi det tar tid å anskaffe eller selge leieboliger. Det er enklere å omdisponere boliger, for eksempel til eget bruk, noe som gjør at sokkelboligdelen av leiemarkedet regnes som relativt fleksibelt også på kort sikt. Hvis utleierne kostnader går opp, vil det kunne føre til at færre velger å leie ut sokkelboliger, mens tilbudet fra næringsdrivende og organisasjoner i mindre grad vil bli påvirket, siden det tar lengre tid for disse utleierne å tilpasse seg. Andelen sokkelboliger er høyest i mindre sentrale kommuner, mens næringsdrivende utleiery utgjør en større del av tilbudet i bykommuner.

35.4.2 Effekter for tilbudet på lang sikt

På lengre sikt vil utleierne i større grad tilpasse seg nye betingelser.

Næringsdrivende utleiery og sekundærboligutleiery

Næringsdrivende utleiery og sekundærboligutleiery utgjør om lag halvparten av leiemarkedet. Det er disse som omfattes av flest endringsforslag. Flertallets forslag om å øke minstetiden for tidsbestemte leieavtaler innebærer at utleiery og leier blir kontraktsmessig bundet til hverandre over en lengre periode. Tidligere spørreundersøkelser blant utleiery tyder på at økt minstetid for tidsbestemte leieavtaler isolert sett i liten grad vil påvirke beslutningen om å leie ut. I kombinasjon med en rett til forlengelse er effekten imidlertid mer usikker. Retten til forlengelse vil i større grad kunne binde utleiery til samme leier over tid, noe som kan oppleves som en økt risiko for noen utleiery. Utvalget legger imidlertid til grunn at omfanget av forlengelser etter den nye bestemmelsen vil være moderat, noe som bidrar til å begrense påvirkningen på tilbudet. Endringene vil likevel kunne

gjøre private utleiery mer selektive i utvelgelsen av leiere, noe som kan gi økte søkekostnader eller økt tomgangsleie, i tillegg til økte kostnader til oppsigelse.

Fra utleierys side er *bindingstid* som regel begrunnet i et ønske om stabile bomiljøer, behovet for å planlegge ut- og innflyttinger og et ønske om å redusere behovet for oppussing, som ofte skjer mellom leierbyttene. Hyppigere utskifting av leiere kan derfor føre til høyere forvaltningskostnader i tillegg til høyere tomgangskostnader dersom boliger blir stående ubebodde.

Flertallets forslag om å *tillate leier å henge opp bilder, hyller og liknende, samt utføre mindre energioekonomiserende tiltak* uten utleierys samtykke gir leier noe større råderett over boligen. Trolig vil flere benytte seg av denne muligheten, men det er vanskelig å anslå omfanget. Totalt sett vurderer utvalget at utleierys direktekostnader med istandsetting vil kunne øke, selv om det nok vil være store variasjoner fra leieforhold til leieforhold. Fordi det ikke er mulig å vite på forhånd hvilke leiere som vil ønske å gjøre endringer i boligen, øker også usikkerheten for utleierne. Det kan være i utleierys interesse å minimere denne risikoen ved å bruke lengre tid på å velge ut leiere med lav sannsynlighet for å gjøre endringer i boligen. Dette vil gjerne være korttidsleiere, noe som også kan bidra til å øke administrasjonskostnadene på grunn av hyppigere skifte av leiere.

Utvalget foreslår mindre justeringer i *fordelingen av vedlikeholdsansvaret* som etter utvalgets vurdering kun får begrensede kostnader for utleiery. Utvalget er delt i synet på om det skal være mulig å avtale en annen fordeling av pliktene når partene inngår leieavtalen. Noen utleiery vil få høyere vedlikeholdskostnader dersom avtalefriheten innskrenkes.

Utvalgets forslag om *økte minstekrav til boligen og fjerning av «som den er»-forbehold* kan føre til at flere boliger istandsettes. En oppgradering av utrygge boliger på markedet vil medføre høyere utgifter for de utleierne det gjelder. Imidlertid kan dette i sin tur helt eller delvis komme utleierne til gode gjennom økt bolig- og leieverdi. Noen boliger vil trekkes fra markedet.

Utvalgets forslag til *nye regler om beboermedvirkning i visse leieforhold*, herunder rett til å danne beboerråd kan føre til økte administrasjonskostnader. I tillegg foreslår halvparten av utvalget at utleiery hvert år skal sette av én prosent av de årlige leieinntektene til bomiljøtiltak og kompetansehevende tiltak, som vil være en direkte kostnad for utleiery. Avhengig av bomiljøtil-

takene, vil disse på sikt imidlertid kunne føre til lavere vedlikeholdskostnader.

Flertallets forslag om *noe større grad av tilpasning til markedsleie underveis i leieforhold* vil bidra til å dempe risikoen for utleiery. Det samme gjør tydeliggjøringen av *hva som utgjør en saklig oppsigelse*, og at salg er en saklig oppsigelsesgrunn. Samlet sett kan også en mer personlig innredet bolig, høyere boligkvalitet og bomiljøtiltak kunne bidra til at leiere velger å bo lengre på samme sted, noe som kan redusere kostandene ved leierskifte for utleiery.

Som omtalt i punkt 7.3.4, er det lite som tyder på at utleiery er uforholdsmessig lønnsomt i Norge. Næringsdrivende utleiery har i utgangspunktet høyere kostnader,² og generelt sett et høyere leieprisnivå,³ og derfor høyere reservasjonsleie enn småskalautleiery. Reservasjonsleien er den leien som gjør utleieryn indifferent mellom å leie ut eller å selge eller bruke boligen til noe annet. Disse har derfor mindre økonomisk handlingsrom for tilpasning enn særlig sokkelboligutleiery dersom kostnadene øker. Næringsdrivende aktørers mulighet til å spre risiko over flere leieforhold vil imidlertid kunne dempe kostnadseffekten av noen av tiltakene som for eksempel endringene i reglene om tilpasning av boligen.

De som leier ut en del av sin egen bolig

Utvalgets lovforslag viderefører og styrker et allerede etablert system som setter den som leier ut (en del av) egen bolig, i en friere rettsstilling enn næringsdrivende utleiery og utleiery av sekundærboliger. Forskjellen gjelder i hovedsak i valg av kontraktslengde og muligheten for å si opp leieren, for eksempel for å ta i bruk boligen selv. Kortere minstetid gir i tillegg anledning til å justere husleien til markedsnivå oftere enn i andre leieforhold.

De fleste av utvalgets forslag vil gjelde også for sokkelboligutleiery og kan tenkes å øke deres kostnader på samme måte som for næringsdrivende og sekundærboligutleiery. På den ene siden har sokkelboligutleiery noe større økonomisk handlingsrom enn næringsdrivende. Småskalautleiery kan imidlertid tenkes å være mer opptatt av at boligen skal holdes i samme stand, for eksempel fordi den har affeksjonsverdi, og vil derfor kunne reagere sterkere dersom leiere får rett til å gjøre flere endringer i leieboligen. Småskalautleiery er heller ikke i like god stand til å ta

enkelttap som de større utleieryne og vil gjerne bli enda mer selektive enn næringsdrivende utleiery dersom risikoen ved utleiery øker. Utvalget har tatt hensyn til at dem som midlertidig leier ut sin egen bolig i eget fravær kan være særlig risikoaverse og unntatt dem fra flere av endringsforslagene.

Utleie utenfor ordinære markedsvilkår

Kommuner, studentsamskipnader, ideelle organisasjoner og stiftelser vil omfattes av de fleste av utvalgets endringsforslag. Kommuner, studentsamskipnader og tjenesteboligutleiery vil imidlertid være unntatt forlengelsesrett og har unntak fra sentrale regler om avtalens lengde og avslutning.

Disse aktørene kan tenkes å tilpasse seg økte kostnader på en annen måte enn private utleiery. Denne gruppen utleiery tildeler boliger etter andre kriterier enn private utleiery. Formålet med virksomheten er ikke primært avkastning eller inntjening. Økt botid blant beboerne, vil imidlertid oppta boliger. Samtidig kan økte driftskostnader føre til lavere investeringer i nye boliger.

Terskler og tilpasning

Det er ikke sikkert at utleiery responderer på alle endringer. Det er mulig at utleiery først slutter å leie ut når kostnadene når et visst nivå, som omtalt i punkt 7.3.1. Disse tersklene er vanskelige å identifisere, noe som også gjør det krevende å forutse de samlede effektene av lovendringer. Det er også sannsynlig at det er asymmetri mellom når utleiery velger å trekke boliger ut av markedet versus når de velger å utvide tilbudet, særlig for sokkelboligutleieryne. Å klargjøre en bolig for utleiery har gjerne noen flere faste kostnader, mens en ganske enkelt kan trekke en bolig fra markedet. *Næringsdrivende utleiery og privatpersoner som leier ut i en viss skala*, vil i større grad tilpasse seg kontinuerlig i den forstand at de opp- og nedskalerer driften etter hvert som marginene endrer seg. For *sokkelutleiery* eller *utleiery av én til to sekundærboliger* kan det i større grad være et spørsmål om å bli eller trekke seg helt ut. Blant disse finner man nok *livsfaseutleieryne*, personer som leier ut når privatøkonomien og familiesituasjonen bidrar til å gjøre utleiery rasjonelt. Disse kan tenkes å være mindre sensitive for endringer enn mer markedsorienterte utleiery, men tilsvarende mer selektiv i valg av leiere.

Utleiery som blir stilt overfor økte kostnader, kan reagere langs mange marginer. De kan bestemme om boligen skal være en leiebolig, ta den i bruk selv eller legge den ut for salg. De kan

² Oslo Economics (2024), s. 7

³ Benedictow mfl. (2022), s. 25

endre utformingen av boligen, slik at den kan passe et par, et kollektiv eller ukependlere. De kan også velge standard på boligen, noe som også vil påvirke målgruppen for utleien. Utleiere vil dessuten vurdere om det er mulig å øke husleien. Høyere usikkerhet tilsier et høyere risikopåslag på leieinntektene.⁴ Muligheten for husleieøkning vil bero på markedssituasjonen, der leiers betalingsvne og -vilje spiller en vesentlig rolle, se punkt 7.5. Alternativt vil utleiere forsøke å senke kostnadene på andre områder, enten ved å effektivisere driften eller ved å redusere vedlikeholdet av boligene. Dersom utleiere bestemmer seg for å slutte å leie ut, vil noen leieboliger konverteres til eierboliger. Det er imidlertid ikke sikkert at kjøperne er de samme som leier bolig i dag. Hvem som trenger en leiebolig, er heller ingen konstant størrelse, men påvirkes av tilgang og leiepris, som omtalt i punkt 7.2.3.

Hva med andre faktorer?

I likhet med etterspørselen i leiemarkedet er tilbudet også påvirket av forhold utenfor leiemarkedet, som forventninger til utviklingen i det generelle boligmarkedet og forholdene i kapitalmarkedet. Skattereglene har også betydning. Eksterne makroøkonomiske faktorer kan påvirke responsen på eventuelle nye reguleringer. Forventning om høy boligprisvekst reduserer sannsynligheten for at utleiere trekker seg ut dersom kostnadene øker, mens høy rente gir utleierne mindre handlingsrom på kort sikt, noe som kan øke sannsynligheten for salg.

35.5 Effekt på leiepris

Leieprisene vil kunne påvirkes av lovendringer på flere måter. Det er bevegelsene på etterspørselssiden (35.3) og på tilbudssiden (35.4) som bestemmer påvirkningen på husleiene.

Dersom leieres posisjon styrkes slik at det blir mer attraktivt å leie og etterspørselen etter leieboliger øker, vil det kunne gi økte leiepriser på kort sikt. På lengre sikt vil dette også isolert sett kunne stimulere til flere utleieboliger. Det er imidlertid usikkert om endringsforslagene er tilstrekkelig til å øke etterspørselen etter leieboliger, på bekostning av boligeierskap. Priseffekten i form av økt etterspørsel kan altså bli liten.

Økte kostnader for utleiere kan bidra til at leieprisene øker selv om etterspørselen forblir lik. Utleiere som møter økte kostnader, vil normalt prøve å dele hele eller noe av kostnadsøkningen med leierne. Nøyaktig hvordan det fordeler seg, avhenger hvor elastisk tilbud og etterspørsel er, se også punkt 7.2.4. Etterspørselen etter bolig er generelt lite fleksibel – folk trenger et sted å bo – noe som tilsier at leiere vil bære en del av kostnaden. Også markedsbetingelser spiller inn, for eksempel om det er høyt press i leiemarkedet eller om det tvert imot er «leiers marked», med få leiesøkende. Dette kan igjen henge sammen med sentralitet. Det at kostnadene er vanskelige å anslå, bidrar også til å øke risikoen knyttet til utleie. Det vil kunne føre til høyere leiepriser, men også til høyere depositum.

Dersom de økonomiske og praktiske konsekvensene ved å leie ut øker i en slik grad at utleiere trekker boliger fra markedet, er det sannsynlig at presset på de resterende boligene øker slik at leieprisene øker.

Flertallet i utvalget tilrår at dagens regler for husleieregulering i hovedsak videreføres, med noe større rom for tilpasning til markedsleie underveis i løpende leieforhold enn i dag. For utleiere vil en slik endring virke risikodempende, slik at behovet for risikopåslag i starten av leieforholdet minker. Se kapittel 19 for ytterligere analyser av leieprisvernets påvirkning på husleiene.

35.5.1 Hvilke leiere blir særlig påvirket av en økning i leiepris?

Det er særlig leiere som har lav inntekt og allerede høye boutgifter som vil bli mest påvirket dersom leieprisene øker. I dag har om lag hver fjerde leiehusholdning en inntekt som ikke dekker både nødvendige utgifter til mat og livsopphold og husleien sin, til sammen om lag 100 000 husholdninger.⁵ Dersom leieprisene øker med 1 prosent, uten at inntektene stiger, vil anslagsvis 1,25 prosent flere husholdninger havne i denne kategorien,⁶ i tillegg til at situasjonen for dem som allerede har høye boutgifter, blir verre. Særlig vil enslige med og uten barn bli påvirket av høyere leiepriser. Dette er en gruppe hvor mange allerede har høy husleie. Par ser ut til å være bedre rustet til å håndtere leieprisøkninger, selv økninger på opp mot ti prosent.⁷

⁵ Oslo Economics (2024), s. 33

⁶ Oslo Economics (2024), s. 34

⁷ Oslo Economics (2024), s. 37

⁴ Emblem (2024), s. 8

35.6 Påvirkning på konfliktnivået mellom partene

Utvalget foreslår endringer i både lovens *språk og struktur* som skal gjøre det enklere å finne fram til relevante regler og gjøre loven enklere å forstå. Tydelige og forutsigbare regler kan øke muligheten for at partene selv kommer til enighet, uten at saken må avgjøres av Husleietvistutvalget. For eksempel kan en leier med tilstrekkelig kjennskap til oppsigelsesinstituttet lettere tilbakevise en grunnløs oppsigelse. Når partene får bedre kunnskap om rettighetene sine, kan det selvsagt også bidra til at flere hevder sin rett, noe som igjen kan føre til flere tvister. Det kunne i så fall være positivt på et samfunnsnivå, selv om det skulle virke prosessdrivende for Husleietvistutvalget. Den samlede effekten av klart språk og god lovstruktur må likevel antas å være konfliktdependende.

En klargjøring i loven av at *leieres bruksrett til boligen er eksklusiv*, vil virke opplysende for partene. Videre vil en *tydeliggjøring av at leier kan kreve sanksjoner* hvis dette ikke respekteres, ha en preventiv effekt. I sum vil dette kunne bidra til at færre utleieryttere tar seg inn i boligen uten hjemmel. I tillegg vil også *klarere varslingsregler* bidra til forutsigbarhet. Et uttrykkelig forbud mot vilkår som griper inn i normal livsutfoldelse, kan motvirke at leieren må rette seg etter urimelige regler. Unngår man at leieren utsettes for urimelige regler, kan dette ha en positiv innvirkning på relasjonen mellom partene. På den andre siden kan partene ha ulik forståelse av hvilken livsutfoldelse som er normal og kan gripes inn i, noe det kan oppstå konflikt om. I sum vil tiltakene kunne føre til færre konflikter mellom partene.

Utvalget foreslår at *utleieren ikke lenger skal kunne leie ut en bolig «som den er» eller med liknende generelle forbehold*. Utleiere vil med dette få et større insentiv til å undersøke boligen før den legges ut for leie, for å unngå å bli gjort ansvarlig for skjulte feil etter overleveringen. De færreste utleieryttere vil velge å leie ut en bolig vel vitende om helseskadelige forhold. Dersom flere lager en *inn- og utflyttingsprotokoll* slik utvalget foreslår at loven skal oppfordre til, vil det ytterligere bidra til å stadfeste faktum om boligens tilstand ved inn- og utflytting. Begge forslagene vil føre til at leieren får flere opplysninger om boligen, noe som vil virke konfliktdependende. Også krav i forbindelse med utflytting kan bli færre, og de tvistene som tas til Husleietvistutvalget, vil bli enklere å avgjøre.

Utvalget foreslår å *forlenge reklamasjonstiden* og å *skjerpe utleierens frist til å rette en mangel*.

Disse fristene foreslås formulert på en måte som utvalget antar vil gi mindre rom for tolking. Utvalget foreslår også en uttrykkelig regel om at *leieren ikke har reklamasjonsfrist* for mangler som oppstår i leietiden, men at det ikke kan kreves leieavslag i tiden før leieren har reklamert. Tydeligere regler om hvilke frister som gjelder og hva som er konsekvensen ved oversatt frist, kan virke konfliktdependende ved at det blir færre tvilstilfeller.

Utvalget foreslår å *tydeliggjøre hva leierens vedlikeholdsansvar* innebærer, noe som kan virke konfliktdependende. Halve utvalget foreslår også at *det ikke skal være mulig å avtale at leier har et større vedlikeholdsansvar* enn loven legger opp til. Også dette vil gjøre reglene tydeligere for partene og kunne bidra til å avverge konflikter.

Utvalget foreslår også å *erstatte gjengs leie med et enklere system for leieprisjustering*. Siden mange opplever tvil om hva gjengs leie er i dag, kan dette ha en klargjørende effekt, som kan dempe konflikter om hva som er riktig leie. Likevel brukes gjengs leie forholdsvis lite i dag, og den konfliktdependende effekten sammenliknet med i dag vil trolig være beskjeden.

Det at leierens rett til å si opp gjøres *ufravikelig*, vil føre til færre konflikter i tilfeller der leier ønsker å komme seg ut av et leieforhold som i dag er omfattet av bindingstid. Dette tiltaket kan også bidra til å dempe konflikter som handler om boligens tilstand, fordi utleieren vil ha et større insentiv til å raskt rette opp i feil for å unngå at leieren sier opp

Motsatt kan *økt minstetid* gjøre at flere utleieryttere går til oppsigelse før leieperioden løper ut, noe som blir ansett som en mer konfliktfull måte å avslutte en leieavtale på. Det vil også kunne oppstå konflikter om *retten til å forlenge en leieavtale*. Utvalget har i utformingen av forslaget derfor lagt vekt på å gjøre kriteriene så objektive som mulig og prosessen mest mulig forutsigbar. En adgang til å opprette et *beboerråd og pålegg om at utleieren må sette av midler til bomiljø- og kompetansehevede tiltak*, vil kunne føre til flere konflikter, men omfanget vil nok være begrenset.

35.7 Budsjettmessige konsekvenser for staten

35.7.1 Tvistebehandling i Husleietvistutvalget og rettsapparatet

Husleietvistutvalget er førsteinstans i alle saker om leie av bolig hvis det følger av rettergangslov-

givningen at behandling i forlikrådet ellers ville vært nødvendig, jf. husleieloven § 12-5 fjerde ledd.

De aller fleste tvister som blir fremmet for Husleietvistutvalget, finner sin endelige avgjørelse der. I 2023 ble kun 2,7 prosent av sakene brakt videre til tingretten.⁸

Utvalget er ikke kjent med omfanget av bruken av takstnemnd for å løse leietvister i boligleieforhold, men det er grunn til å tro at dette brukes lite, se punkt 11.2.2. Framstillingen avgrenses derfor til å gjelde mulige effekter for Husleietvistutvalget.

Husleietvistutvalgets budsjett og saksinnngang

Husleietvistutvalget får størsteparten av finansieringen over statsbudsjettet. I 2024 var den statlige bevilgningen på 40,2 millioner kroner. Saksbehandlingsgebyrer fra partene kommer i tillegg. I 2022 utgjorde dette om lag 2,7 millioner kroner.

Samme år behandlet Husleietvistutvalget 3 960 saker. Skyldig leie (42 prosent), erstatning (55,1 prosent), irregulært depositum (13,7 prosent) og krav om leieavslag (9,1 prosent) var de vanligste temaene. Krav om heving og oppsigelse utgjorde henholdsvis 4,8 og 5,9 prosent av sakene.⁹ I tillegg til tvistebehandling veileder også Husleietvistutvalget leiere og utleiere og sprer informasjon om husleieloven. Det er altså ikke mulig å si nøyaktig hvor stor andel av budsjettet som går til saksbehandling eller til de ulike sakstemaene.

Hvilke endringer kan få virkning for Husleietvistutvalget?

Bedre språk og struktur, tydeliggjøring av at leiers rett til boligen er eksklusiv, ugyldiggjøring av generelle forbehold om boligens tilstand, forbud mot bindingstid, tydeligere reklamasjons- og rettefrister og tydeligere vedlikeholdsregler med begrenset avtalefrihet trekker i retning av færre konflikter, noe som kan bidra til at færre saker sendes til behandling i Husleietvistutvalget. Motsett kan forslaget om økt minstetid og rett til forlengelse føre til flere konflikter om oppsigelse. Det kan også oppstå konflikter om opprettelsen av beboerråd og avsetning av midler i den forbindelse.

Endringer som kan føre til færre konflikter, vil også kunne gjøre saksbehandlingen i Husleietvistutvalget mer effektiv. Krav om erstatning utgjorde

55 prosent av sakene i Husleietvistutvalget i 2023, og de fleste ble meldt inn av utleier. En oppfordring til å føre inn- og utflyttingsprotokoll kan føre til færre erstatningssaker, i tillegg til at sakene blir enklere å avgjøre i Husleietvistutvalget. Dersom gjengs leie erstattes med en enklere og mer gjennomsiktig leieprisregulering, kan det føre til færre saker til behandling og gjøre de sakene som går til Husleietvistutvalget, enklere å behandle. Saker om gjengs leie utgjør imidlertid en liten andel av den totale saksmengden i dag.

35.8 Andre velferdstiltak

Flere offentlige ytelser har som formål å sikre befolkningen tilstrekkelige midler til livsopphold, eller til bolig mer spesifikt. Sosialhjelp og bostøtte er målrettet mot husholdninger med svært lav inntekt. Sosialhjelp er primært en midlertidig hjelp for husstander med svært lave inntekter. Bostøtten er et supplement til lav inntekt og skal hjelpe husstander med lav inntekt og høye boutgifter til en trygg og god bolig.

Både andre inntekter og størrelsene på husholdningenes boutgifter virker inn på utmålingen. Dersom boutgiftene øker, vil det offentliges utgifter derfor kunne øke. Siden om lag to tredjedeler av dagens bostøttemottakere allerede har høyere boutgifter enn de kan søke om å få dekket gjennom denne ordningen, er det sannsynlig at en eventuell økning vil komme i form av økt etterspørsel etter sosialhjelp. 69 prosent av dem som mottar sosialhjelp, leier bolig.¹⁰

Økt leiepris eller lavere tilbud av leieboliger vil også kunne gjøre at flere henvender seg til kommunene med behov for bistand til å skaffe seg en bolig. Kommunenes bistand består blant annet med veiledning, botrening, startlån, tilskudd til etablering og tilpasning, midlertidige botilbud og egne kommunale boliger. Kommunale leieboliger er nærmere omtalt i punkt 35.9.

Lovforslagene vil samlet sett gi leiere et sterkere rettsvern for boligen sin. Et tryggere hjem kan gi økt velferd for landets leiere, og kan virke positivt på andre områder i livet og på muligheten til å motta tjenester og gjøre seg nytte av andre velferdsgoder. En trygg bolig er også forutsetning for å kunne delta i samfunns- og arbeidsliv. En trygging av leiernes posisjon kunne bidra til å redusere det offentliges utgifter til sosial- og trygdeytelser.

⁸ Husleietvistutvalget (2024), s. 20

⁹ Husleietvistutvalget (2024), s. 15

¹⁰ Statistisk sentralbyrå (2024), tabell 11346

35.9 Behovet for kommunalt disponerte leieboliger

Kommunene disponerte ved inngangen til 2023 om lag 105 000 leieboliger. De fleste leies ut med tidsbestemte kontrakter med tre års varighet. Denne minstetiden vil med flertallets forslag øke til fem år. Mange av leieavtalene fornyes når kontraktene løper ut. Kommunene har også mulighet til å påvirke hvor lenge beboerne blir boende, gjennom å legge til rette for overgang til privat leiebolig eller selveid bolig. I tillegg videreføres særbestemmelsen som gir kommunene adgang til å gi leieavtale med kortere varighet når særlige forhold tilsier dette, se lovutkastets § 11-10. Det er likevel sannsynlig at økt minstetid vil kunne redusere gjennomstrømningen i kommunale leieboliger. Dersom andre utleiere i tillegg blir mer selektive i valg av leiere, slik det er beskrevet i punkt 35.3.2 kan det også føre til at flere søker om kommunal bolig.

Kommunene bruker også en del ressurser på jevnlig behovsprøving av eksisterende leiere, hvor en stor andel får forlenget kontrakt. I disse tilfellene kan lengre kontrakter bidra til besparelser i kommunenes forvaltningsressurser.

Kommunale boliger er et knapphetsgode i de aller fleste kommuner, og mange kommuner har ventelister. Dersom kommunene fremdeles skal kunne bosette nye boligsøkende i samme omfang som i dag, må kommunene enten skaffe flere boliger, eller legge til rette for at beboere som kan leie i det private markedet eller kjøpe bolig selv, får muligheten til dette raskere enn i dag. Dersom kommunene ikke kan håndtere økte investeringsbehov i den kommunale boligmassen innenfor de nåværende budsjetttrammene, kan det bli behov for statlige overføringer til kommunene, enten ved å øke kommunerammen eller gjennom tilskudd.

Foreløpig utgave

Kapittel 36

Merknader til de enkelte bestemmelser

Utvalget har kun skrevet nye materielle merknader til de reglene som utvalget har behandlet og vurdert. Utvalget har ikke skrevet nye materielle merknader til de reglene som ikke er vurdert, eller som tilrås videreført med likt innhold. For disse bestemmelsene er det henvist til relevante særmerknader i blant annet Ot.prp. nr. 82 (1997–98) og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008). Det er ikke skrevet merknader til mindretallsforslag.

Kapittel 1 Alminnelige bestemmelser

Til § 1-1 Lovens virkeområde mv.

Paragrafen regulerer lovens virkeområde. Loven gjelder avtale om bruksrett til bolig mot vederlag. Avtaler om leie av lokale omfattes ikke av loven, og definisjonen av lokale er derfor tatt ut. Foruten dette viderefører bestemmelsen gjeldende lov § 1-1, med enkelte språklige og strukturelle oppdateringer. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 147–150.

Til § 1-2 Ufravikelighet

Paragrafen fastsetter at det ikke kan avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven her. Paragrafen viderefører gjeldende lov § 1-2 første ledd. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 150. Regelen i gjeldende lov § 1-2 annet ledd er imidlertid ikke videreført, da denne regelen kun gjelder for leie av lokale.

Til § 1-3 Standardvilkår

Paragrafen regulerer de tilfellene der leieavtalen enten er inngått på grunnlag av eller med henvisning til standardvilkår utarbeidet etter forhandlinger mellom organisasjoner for leiere og utleiere. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 1-3. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 150–151.

Til § 1-4 Avtaleform

Paragrafen slår fast at en avtale om leie av bolig kan gjøres skriftlig og muntlig. Begge partene kan kreve å få en muntlig avtale satt opp skriftlig. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 1-4. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 151–152.

Til § 1-5 Elektronisk kommunikasjon

Paragrafen regulerer elektronisk kommunikasjon og er helt ny.

Første punktum slår fast at krav til skriftlighet i loven ikke er til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon, hvis dette kan gjøres på en betryggende måte og partene har blitt enige om det. Lovteksten gir ikke en nærmere definisjon av «elektronisk kommunikasjon». Den teknologiske utviklingen gjør at en slik presisering raskt kan bli utdatert. Det første vilkåret er at kommunikasjonen må skje på en «betryggende måte». Det vil innebære en begrensning av hvilke elektroniske kommunikasjonskanaler som kan brukes. Digitale kommunikasjonskanaler der meldingen kun vises eller er tilgjengelig i et kort tidsrom, vil sjelden være betryggende. Kravet skal sikre at mottakeren i tilstrekkelig grad blir gjort oppmerksom på at relevant informasjon er kommet til hens elektroniske meldingsmottak. Hva som er «betryggende», må vurderes objektivt. Det må også vurderes konkret, sett hen til arten av meddelelsen som sendes. Terskelen for å konstatere at en melding er gitt på en betryggende måte, er høyere for forhold som er avgjørende for leieforholdets fortsettelse, herunder heving, oppsigelse og tvangsfullbyrdelse. Hvorvidt ulike digitale kommunikasjonskanaler anses betryggende i lovens forstand, må vurderes konkret. Det samme gjelder for eventuelle nye teknologiske løsninger.

Det andre vilkåret er at partene har blitt enige om det. Med enighet menes at begge partene har gitt samtykke. Samtykket må være informert. Det vil si at den som samtykker, må forstå hva ved-

kommende har godtatt. Bestemmelsen krever ikke at partenes godtakelse av bruk av elektronisk kommunikasjon skal være uttrykkelig. Det er derfor ikke nødvendig at partenes enighet kommer til uttrykk gjennom aksept av en særskilt avtaleklausul om bruk av elektronisk kommunikasjon, men dette vil i mange tilfeller være praktisk. Enigheten kan også komme til uttrykk ved at en part meddeler til den andre at hen ønsker at kommunikasjonen skal foregå på for eksempel e-post og at den andre parten aksepterer dette. Bevisbyrden for at det foreligger enighet, ligger hos den som gjør dette gjeldende. Denne vil normalt ha behov for å sikre seg dette skriftlig, enten på papir eller elektronisk. Samtykkebegrepet må også forstås slik at det omfatter et visst «passivt samtykke», for eksempel hvis partene gjennom hele avtaleforholdet har hatt en praksis med at meldinger, varsler, mv. som skal sendes skriftlig, har blitt sendt elektronisk. Dette bør oppfattes som enighet om bruk av elektronisk kommunikasjon. Det vil bero på alminnelige tolkningsregler, og igjen vil den som ønsker å gjøre gjeldende at det foreligger enighet, ha bevisbyrden. Har partene kommunisert elektronisk om andre forhold enn det som skal sendes skriftlig etter loven, kan dette derimot ikke oppfattes som passivt samtykke.

Annet punktum slår fast at hver av partene kan trekke tilbake samtykket og reservere seg mot å motta slike meldinger, varsler, krav eller liknende elektronisk. «Slike meldinger, varsler, krav eller liknende» henviser til meddelelser som nevnt i første punktum, hvor det stilles krav om skriftlighet. Hvis samtykket trekkes tilbake, vil det vil i praksis bety at den andre parten må gi skriftlig informasjon på papir. Partene kan når som helst i leietiden trekke samtykket tilbake og reservere seg. Dette skal ikke forstås som to kumulative vilkår, men som en forklaring på hva det innebærer at samtykket trekkes tilbake. Har den ene parten trukket samtykket, har hen samtidig reservert seg.

Har den ene parten trukket samtykket må dette meddeles den andre parten. Reservasjonsretten utelukker ikke enhver elektronisk kommunikasjon mellom partene. Retten til å reservere seg gjelder ikke meldinger mv. hvor det ikke stilles krav om skriftlighet. Reservasjonsretten gjelder heller ikke for meldinger som har tilknytning til leieforholdet, men som ikke omtales i husleieloven, for eksempel tilbud og aksept ved forhandling om eller reforhandling av en leieavtale. Meldinger, varsler, mv. som likevel sendes elektronisk, til tross at den andre parten har reservert

seg, anses for å ikke være sendt. Parten som har reservert seg, kan se bort fra slike meldinger.

Til § 1-6 Risikoen for sending av meldinger

Paragrafen fastsetter hovedregelen om hvem som har risikoen for sending av meldinger. Hvis en part gir melding i samsvar med loven og sender den på en måte som etter forholdene er forsvarlig, og ikke annet framgår, kan avsenderen gjøre gjeldende at meldingen er gitt i tide selv om den blir forsinket eller ikke kommer riktig fram. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 1-5. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 152. Det presiseres at dersom motakeren har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon etter § 1-5, vil det ikke være forsvarlig å sende meldingen elektronisk.

Til § 1-7 Beregning av frister

Paragrafen fastsetter at domstoloven §§ 146, 148 og 149 gjelder ved beregning av frister etter husleieloven. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 1-6. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 152.

Til § 1-8 Erstatningsansvar for skade på person mv.

Paragrafen slår fast at tap som følge av skade på person faller utenfor bestemmelsene om erstatningsansvar i husleieloven. For tap som følge av personskade og for tap som ikke er følge av mislighold, gjelder de alminnelige erstatningsregler. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 1-6. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 152.

Til § 1-9 Forbud mot diskriminering

Paragrafen oppstiller forbud mot diskriminering ved utleie av bolig. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 1-8. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) side 318 og Ot.prp. nr. 34 (2004–2005) side 107.

Til § 1-10 Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Paragrafen angir når lovens særregler om leie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet kommer til anvendelse. De aktuelle særreglene er i §§ 6-7 femte ledd, 9-1 annet ledd, 9-3 annet ledd, 9-4 annet ledd og 11-10.

I første ledd første punktum framgår det hvilke boliger særreglene gjelder for. Når det i loven er

særregler for leie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet, gjelder disse for leie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. *Annet* punktum fastsetter at særreglene også gjelder for leie av annen bolig som er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune. *Tredje punktum* angir definisjonen av vanskeligstilte på boligmarkedet: 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.

Annet ledd fastsetter at særreglene bare gjelder hvis leieren før avtalen ble inngått, har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilke unntak fra de alminnelige reglene som er avtalt.

Det materielle innholdet i bestemmelsen er en videreføring av gjeldende lov § 11-1 første og annet ledd. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 210–211 og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 50–52.

Til § 1-11 Elev- og studentboliger

Paragrafen angir når lovens særregler for leie av elev- og studentboliger kommer til anvendelse. De aktuelle særreglene er i §§ 6-2 første ledd, 6-5 tredje ledd, 9-1 annet ledd, 9-3 annet ledd, 9-4 annet ledd og 11-11.

I *første punktum* framgår det hvilke boliger særreglene gjelder for. Når det i loven er særregler for leie av elev- og studentboliger, gjelder disse for leie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av elever og studenter. *Annet punktum* fastsetter at særreglene bare gjelder hvis leieren før avtalen ble inngått har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder slik bolig, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Det materielle innholdet i bestemmelsen er en videreføring av gjeldende lov § 11-2 første ledd. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 211–212 og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 52.

Til § 1-12 Tjenestebolig

Paragrafen angir når lovens særregler for leie av tjenesteboliger kommer til anvendelse. De aktuelle særreglene er i §§ 5-7 fjerde ledd, 7-2 annet

ledd, 7-3 fjerde ledd, 9-4 tredje ledd, 10-2 femte ledd, 10-3 fjerde ledd og 11-12.

I *første ledd* framgår vilkårene for at en bolig skal anses som tjenestebolig i lovens forstand. Når det i loven er særregler for tjenesteboliger, gjelder disse for leie av bolig som leieren har leid i egenskap av arbeidstaker, når leieren før avtalen inngås, har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

I *annet ledd* framgår det at det i tillegg er særregler som gjelder for tjenesteboliger når leieren har plikt til å bo i boligen, og boplikten er nødvendig for å utføre arbeidet. Noen særregler vil dermed bare gjelde for denne typen tjenesteboliger. Vilråene i første ledd gjelder også for denne typen tjenesteboliger. Det vil si at leieren må ha leid boligen i egenskap av arbeidstaker og før avtalen inngås, må leieren ha fått skriftlig opplyst at avtalen gjelder slik bolig som her nevnt, og at det gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

I *tredje ledd* framgår det at det også er særregler som gjelder en særlig kategori tjenesteboliger. Dette omfatter bolig som staten har stilt til disposisjon for medlemmer og varamedlemmer til Stortinget eller for departementenes politiske ledelse (*bokstav a*), bolig som kommune, Opplysningsvesenets fond eller lovbestemt kirkelig organ har stilt til disposisjon for embets- eller tjenestemann i Den norske kirke (*bokstav b*) og bolig som forsvaret har stilt til disposisjon for eget personell (*bokstav c*). Noen særregler vil dermed bare gjelde for denne typen tjenesteboliger. Vilråene i første ledd gjelder også for disse. Det vil si at leieren må ha leid boligen i egenskap av arbeidstaker og før avtalen inngås, må leieren ha fått skriftlig opplyst at avtalen gjelder slik bolig som her nevnt, og at det gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Det materielle innholdet i bestemmelsen sett i sammenheng med de relevante særreglene i loven er å anse som en videreføring av gjeldende lov § 11-3. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 212–213.

Til § 1-13 Utleie av egen bolig ved midlertidig fravær

Paragrafen angir når lovens særregler for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær kommer til anvendelse. De aktuelle særreglene er i §§ 4-5 annet ledd, 9-3 tredje ledd, 9-4 tredje ledd og 11-13.

Første punktum fastsetter at når det i loven er særregler for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær, gjelder disse for utleie av bolig som utleie-

ren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær. Utvalget har delt seg i to like store fraksjoner i synet på om grensen for utleierens fravær skal være fem eller tre år. Se nærmere omtale i punkt 26.5.3. *Annet punktum* fastsetter at særreglene bare gjelder 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. *Tredje punktum* fastsetter at hvis utleieren ikke har sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieren til å flytte før utleierens fravær har vart i enten fem eller tre år, jf. utvalgets to like store fraksjoner i synet på dette, gjelder lovens bestemmelser fullt ut for leieavtalen.

Det materielle innholdet i bestemmelsen er i hovedsak en videreføring av gjeldende lov § 11-4 første og fjerde ledd. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 213–214.

Kapittel 2 Overlevering av boligen

Til § 2-1 Tidspunkt for overlevering

Paragrafen regulerer tidspunktet for når utleieren skal stille boligen med tilbehør til leierens disposisjon, og på hvilket tidspunkt utleieren skal regnes for å ha oppfylt denne forpliktelsen. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 2-1, med enkelte språklige oppdateringer, og i tillegg er rekkefølgen på annet og tredje ledd endret. Ingen materiell endring er tilsiktet. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 152–153.

Til § 2-2 Innflyttingsprotokoll

Paragrafen regulerer bruken av innflyttingsprotokoll.

Første punktum oppfordrer partene til å gjennomgå boligen sammen ved overleveringen og anmerke boligens tilstand i en innflyttingsprotokoll eller på annen egnet måte. Regelen innebærer ikke et påbud, jf. uttrykket «bør». En protokoll har stor verdi som bevis ved eventuell tvist mellom partene. Det stilles ikke spesifikke krav til hvordan protokollen skal se ut eller hvilke opplysninger den skal inneholde. Protokollen bør imidlertid suppleres med bilder og/eller video, for å styrke bevisverdien. Det er ikke noe i veien for at partene tar i bruk digitale løsninger eller systemer for å dokumentere boligens tilstand og eventuelle mangler, jf. uttrykket «på annen egnet måte».

Annet punktum slår fast at dokumentasjonen bør underskrives av begge parter. Ordet «dokumentasjonen» viser til innflyttingsprotokollen eller

annen dokumentasjon om boligens tilstand etter første punktum. «Dokumentasjonen» omfatter for eksempel protokoll som er ført på papir og eventuell digital protokoll eller annen løsning som det er mulig å signere elektronisk.

Bestemmelsen er en ordensforskrift.

Kapittel 3 Krav til boligen, mangler mv.

Til § 3-1 Innledende regler om mangler

Paragrafen angir den grunnleggende regelen om boligens tilstand ved overleveringen, og angir hvilket tidspunkt som skal legges til grunn for vurderingen av om boligen har en mangel.

Første ledd angir for det første at boligen har en mangel hvis den ikke oppfyller kravene i leieavtalen. Alminnelige avtalerettslige tolkningsprinsipper skal legges til grunn i vurderingen av om det foreligger avtalebrudd. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 2-2 første ledd første punktum, og skal forstås på samme måte. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 153. For det andre angis det at boligen har en mangel hvis «kravene i dette kapitlet ikke er oppfylt». Med dette menes bestemmelsene i lovens kapittel 3, det vil si §§ 3-2 til 3-6. Bestemmelsene i § 3-2 kan fravikes til ugunst for leieren. Hvis det er forhold ved boligen som er dårligere enn det som følger av kravene i § 3-2, vil dette ikke utgjøre en mangel så lenge det er tilstrekkelig spesifisert i avtalen hva avviket går ut på, i tråd med § 3-2 fjerde ledd. De øvrige mangelsbestemmelsene i kapittel 3, §§ 3-3 til 3-6, kan ikke fravikes til leierens ugunst. Overholdes ikke kravene i disse bestemmelsene, vil boligen ha en mangel. Merk likevel at forhold leieren er kjent med før avtalen ble inngått ikke kan påberopes som mangel, med mindre forholdet innebærer brudd på §§ 3-3 og 3-4. Dette følger av § 3-7.

Annet ledd gjelder tidspunktet for mangelsvurderingen. Paragrafen tilsvarer § 2-7 i gjeldende lov, og skal forstås på samme måte. Språket er noe endret, men det er ikke tilsiktet en materiell endring. Det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 157–158.

Til § 3-2 Mangel

Bestemmelsen handler om hvilke forhold som utgjør en mangel ved boligen. Bestemmelsen slår sammen og viderefører mangelsreglene i gjeldende lov §§ 2-2 og 2-17, men med enkelte endringer. Bestemmelsen erstatter også gjeldende lov § 2-5 og endrer dermed rettsstillingen knyttet til boliger som leies ut «som den er», eller

med liknende generelle forbehold. Strukturen er endret av pedagogiske hensyn.

Første ledd bokstav a slår fast at boligen har en mangel hvis den ikke er ryddet og rengjort. Kravet gjelder ved overlevering av boligen. Bestemmelsen viderefører likelydende krav i gjeldende lov § 2-2 annet punktum, og skal forstås likt.

Første ledd bokstav b angir at boligen har en mangel hvis den ikke er i vanlig god stand ut fra blant annet boligens alder, synlige tilstand, beliggenhet og leiens størrelse. Begrepet «vanlig god stand» tilsvarer formuleringen i dagens lov, og skal forstås på samme måte. Det vises her til Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 153–154. At boligens tilstand skal vurderes opp mot dens alder, synlige tilstand, beliggenhet og leiens størrelse, er tilføyd for å synliggjøre at hva som er «vanlig», må vurderes ut fra de konkrete omstendighetene, hvor de faktorene som er opplistet, antas å være de mest sentrale blant en rekke faktorer. Tilføyelsen er ikke ment å innebære en materiell endring, og er kun tatt inn av pedagogiske grunner. Er leien høy i forhold til boligens størrelse, kan dette gi en forventning om høyere standard, men dette må likevel ses opp mot blant annet boligens beliggenhet. En sentralt beliggende bolig kan ha forholdsvis høy markedsleie selv om boligen er eldre og med synlig vedlikeholdsetterlep. Det stilles lavere krav til standard for at en slik bolig anses å være i «vanlig god stand» sammenliknet med en nybygget bolig, hvor leieren kan ha høyere forventninger til boligens tilstand.

Første ledd bokstav c slår fast at boligen har en mangel hvis den ikke passer til de formål tilsvarende boliger vanligvis blir brukt til. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 2-2 annet ledd bokstav a, og skal forstås på samme måte. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 154.

Første ledd bokstav d angir at boligen har en mangel hvis den ikke passer til de særlige formål som leieren etter avtalen skulle bruke boligen til. Bestemmelsen skal leses i sammenheng med annet ledd, som gir unntak fra regelen hvis forholdene viser at leieren ikke bygde på utleierens sakkunnskap eller vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det. Samlet er dette en videreføring av gjeldende lov § 2-2 annet ledd bokstav b, og skal forstås på samme måte. Se nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 154.

Første ledd bokstav e gjelder offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger, og må leses i sammenheng med tredje ledd. Til sammen erstatter disse bestemmelsene § 2-17 i gjeldende lov. Ifølge bokstav e har boligen en mangel hvis bruken av

boligen begrenses av bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov. På samme måte som gjeldende § 2-17, forutsetter bestemmelsen at det finnes generelle bestemmelser eller enkeltvedtak som fastsetter innskrenkninger i bruken av boligen. Generelle bestemmelser kan være gitt i form av formell lov, landsdekkende eller regionale forskrifter, eller kommunale vedtekter eller planer. Enkeltvedtak som innebærer begrensninger i bruken kan være truffet av statlige, fylkeskommunale eller kommunale organer.

Videre kreves det at bruken «begrenses». Med dette menes at bruken hindres enten i faktisk eller juridisk forstand, helt eller delvis. Hvis hele eller deler av boligen ikke kan brukes lovlig, vil dette altså utgjøre en bruksbegrensning, selv om det ikke er fysiske forhold ved boligen som hindrer faktisk bruk. Vilkåret vil være oppfylt hvis offentligrettslige regler er til hinder for at leieboligen lovlig kan brukes som et vanlig hjem i tråd med formålet, for eksempel hvis boligen ikke er godkjent for varig opphold etter plan- og bygningsloven. Det kan også tenkes offentligrettslige pålegg som medfører at bruken helt eller delvis hindres i en periode.

I tredje ledd er det et unntak fra hovedregelen om at offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger er en mangel. Hvis forholdet bare har uvesentlig betydning for leierens bruk, vil bruksbegrensninger etter tredje ledd likevel ikke utgjøre en mangel. Unntaket er nytt, men antas i stor grad å samsvare med praksis i dag. Unntaket utgjør en sikkerhetsventil, og har til formål å unngå klart urimelige utslag av hovedregelen. Unntaket kan for eksempel komme til anvendelse hvis boligen er fullt brukbar og det ikke foreligger reell risiko for at rådighetsinnskrenkningen vil hindre leierens faktiske bruk. Dette kan være tilfellet hvis boligen mangler nødvendig godkjenning, men myndighetene antas ikke å ville forfølge ulovligheten fordi overtredelsen er av mindre betydning. Videre kan unntaket få anvendelse der det offentligrettslige kravet bare i bagatellmessig grad hindrer leierens bruk.

Fjerde ledd første punktum angir at § 3-2 kan fravikes i avtale. Dette innebærer at forhold som ellers ville ha utgjort en mangel etter første til tredje ledd, likevel ikke vil være en mangel dersom forholdet er en del av avtalen mellom partene. Hvorvidt dette er tilfellet, beror på alminnelige avtalerettslige tolkningsprinsipper. For at et avtalt forbehold i strid med de fravelige bestemmelsene i § 3-2 skal få gjennomslag, må forbehold

det være tilstrekkelig spesifisert, jf. annet og tredje punktum.

Annet punktum omhandler generelle avtaleforbehold, og er ny. Bestemmelsen slår fast at slike generelle forbehold om boligens tilstand ikke har virkning. Med generelle forbehold menes uspesifiserte klausuler om at boligen leies ut «som den er», «as is», «i den stand den er», at «objektet leies ut som vist» og liknende. Er en slik klausul inntatt i leieavtalen, vil denne ikke få virkning. Dette innebærer at de alminnelige mangelsreglene i paragrafen vil gjelde selv om et slikt forbehold er tatt. Bestemmelsen er ikke til hinder for at det tas spesifiserte forbehold, så lenge disse kan virke inn på leierens vurdering i henhold til tredje punktum.

Tredje punktum fastslår at avtalte forbehold som ikke er spesifiserte nok til å kunne virke inn på vurderingen leieren gjør av boligen, ikke har virkning. For at utleieren skal kunne fraskrive seg ansvar for mangelen, må den beskrives tydelig nok til at leieren kan ta høyde for mangelen i vurderingen av om hen vil inngå avtalen på de aktuelle vilkår. Hvor detaljert informasjon som må gis for at vilkåret er oppfylt, vil variere. Skal boligen overtas uten å være rengjort og dermed avviker fra første ledd bokstav a, vil det normalt være tilstrekkelig å kun opplyse om at boligen ikke vil rengjøres. Hvis boligen avviker fra kravene i første ledd bokstav b til e, er det derimot ikke tilstrekkelig å angi at boligen generelt ikke oppfyller disse kravene. Det er heller ikke tilstrekkelig å angi at det tas forbehold om fuktskader, manglende godkjenning eller liknende. Det må angis hvilke forhold ved boligen som avviker, og på hvilken måte. Merk likevel at dersom utleieren har opplyst om en konkret usikkerhet og oppfordret leieren til å undersøke nærmere, og dette ikke er gjort uten at leieren har rimelig grunn til unnlatsen, vil forhold som ville vært avdekket ved en undersøkelse, ikke utgjøre en mangel med mindre forholdet utgjør et brudd på minstekravene eller utleieren har holdt tilbake opplysninger, jf. §§ 2-7, jf. 3-4 og 3-3. Generelle opplysninger om boligen, slik som at den har lav standard og vedlikeholdsetterslep, kan også spille inn i vurderingen av om boligen er i «vanlig god stand».

Hvis boligen har en mangel etter § 3-2, kan leieren fremme krav mot utleieren etter kapittel 5.

Til § 3-3 Minstekrav til boligen

Paragrafen slår fast at boligen har en mangel hvis det er forhold ved boligen som gjør at det er helseskadelig å bo i den, eller som setter sikkerheten til

leieren i fare. Det finnes ingen tilsvarende regel i gjeldende lov. Bestemmelsen er ufravikelig til leierens ugunst, og gir minimumskrav til boligens tilstand. Formålet med paragrafen er å sikre at leieren har et forsvarlig bomiljø.

Hvorvidt vilkårene i paragrafen er oppfylt, skal vurderes objektivt. Brudd på offentligrettslige krav stilt av hensyn til liv og helse, vil være et tungtveiende moment i vurderingen av om bestemmelsen er overtrådt. Likevel vil ikke ethvert brudd på slikt regelverk gjøre at boligen er helseskadelig å bo i, eller at leiers sikkerhet er i fare. Dette må avgjøres etter en konkret helhetsvurdering.

Forhold som gjør boligen helseskadelig å bo i, sikter til forhold som gjør at helsen vil ta skade ved vanlig bruk av boligen. Slike forhold kan for eksempel være fukt- og råteskader, muggsopp, radon, urent vann, skadedyr som veggdyr, mus og rotter og liknende. At forholdene gjør boligen «helseskadelig» å bo i, viser til at det må være sannsynlighetsovervekt for at det vil føre til helseskade å bruke boligen som et hjem.

Forhold som setter sikkerheten til leieren i fare, omfatter forhold ved boligen som utgjør en fare og krever tiltak forholdsvis raskt. Eksempler på dette er at taket er så forringet at det er fare for at det faller ned, manglende påbudt brannsikringsutstyr, brannfarlig elektrisk anlegg, manglende rømningsvei og liknende.

Oppstår det forhold ved boligen som er helseskadelige eller setter sikkerheten til leieren i fare i leietiden, vil dette være en mangel etter § 3-3, jf. §§ 4-1 og 4-4. Er det tale om mangel i form av fysisk skade og slitasje, vil dette gjelde selv om forholdet er forårsaket av leieren selv. Leieren kan i et slik tilfelle ikke kreve andre misligholdsbeføyelser enn at utleieren retter, jf. § 5-1 annet ledd. Utleierne kan da stille som vilkår for retting at leieren erstatter tapet før utleieren retter mangelen, jf. § 5-4 første ledd.

Til § 3-4 Manglende opplysninger

Paragrafen gir uttrykk for utleierens opplysningsplikt. Regelen er en videreføring av gjeldende lov § 2-4, og skal forstås på samme måte. Se nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 155–156.

For næringsdrivende utleiere som leier ut til en forbruker, gjelder det en særskilt opplysningsplikt i forkant av avtaleinngåelse, jf. avtaleloven §§ 38a og 38b, samt angrerettloven. Pliktene her skal oppfylles uavhengig av husleielovens bestemmelser. Det vises til nærmere omtale i punkt 9.3.

Til § 3-5 Uriktige opplysninger

Paragrafen slår fast utleiers ansvar for uriktige opplysninger. Regelen er en videreføring av gjeldende lov § 2-3 og skal forstås på samme måte. Det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 154–155.

Til § 3-6 Rettsmangler

Bestemmelsen handler om rettsmangler. Paragrafen svarer til gjeldende lov § 2-16, og skal forstås på samme måte som denne. Se nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 166–167.

Til § 3-7 Leierens forundersøkelse

Paragrafen gjelder leierens forundersøkelse. Bestemmelsen viderefører gjeldende lov § 2-6, men med en tilføyelse: I tredje ledd slås det fast at bestemmelsen ikke gjør innskrenkninger i leierens rett til å gjøre gjeldende mangelskrav hvis boligen ikke oppfyller minstekravene i § 3-1. For øvrig skal regelen forstås på samme måte som gjeldende lov § 2-6. Det vises til omtalen i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 156–157.

Kapittel 4 Partenes rettigheter og plikter i leietiden

Til § 4-1 Utleierens plikt til å stille boligen til leierens disposisjon for eksklusiv bruk

Bestemmelsen gjelder utleiers plikt til å oppfylle leieavtalen i leietiden og leierens rett til eksklusiv bruk av boligen.

Første ledd fastslår at utleieren i leietiden plikter å stille boligen til leierens disposisjon i samsvar med leieavtalen. Denne grunnleggende regelen viderefører gjeldende lov § 5-1 første ledd, og skal forstås på samme måte. Se nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98), side 178–179.

Annet ledd første punktum stadfester at leierens rett til bruk av boligen er eksklusiv. Dette framgår ikke uttrykkelig av gjeldende lov, men anses som en lovfesting av gjeldende rett. At bruksretten er eksklusiv, innebærer at det i utgangspunktet bare er leieren som får adgang til boligen, eller andre som leieren gir adgang til. Formålet med å innta regelen er å gjøre det tydelig for begge parter at utleieren ikke har adgang til boligen i leietiden uten hjemmel. I dag opplever en del leiere at deres eksklusive bruksrett ikke respekteres, som omtalt i punkt 15.4. Dette krenker leierens privatliv og trygghet i hjemmet, og en klar og uttrykkelig lovbestemmelse er nødvendig for å forhindre slike situasjoner. Leieren har eks-

klusiv bruksrett fra tidspunktet boligen overleveres til leieren og gjennom hele leietiden fram til boligen leveres tilbake til utleieren. Regelen er ikke til hinder for at det inngås leieavtaler i bofellesskap hvor leieren etter leieavtalen deler bruken av boligen med andre beboere, slik som studentkollektiver og liknende. Den eksklusive bruksretten innehas i slike tilfeller av leierne i fellesskap.

I *annet ledd annet punktum* presiseres utleierens plikt til å respektere leierens eksklusive bruksrett. Bestemmelsen slår fast at utleieren har adgang til boligen bare når det er avtalt med leieren i det enkelte tilfellet, eller når det følger av § 4-7. Formålet er å tydelig formidle at utleieren ikke kan gå inn og ut av boligen etter eget ønske i leietiden. At adgang til boligen må være avtalt i det enkelte tilfellet, innebærer at utleieren må få leierens aksept for hvert enkelt besøk hen ønsker å gjøre. Bestemmelsen avskjærer generelle forhåndsavtaler om at utleieren kan ta seg inn og se til boligen hvis leieren er bortreist eller liknende. Dette gjelder både generelle avtaleklausuler oppstilt i leieavtalen, og generelle avtaler som inngås i løpet av leietiden. Har partene behov for at utleieren tar seg inn i boligen flere ganger i løpet av en periode, for eksempel for å ta inn posten ved en planlagt ferie, kan det likevel lages kun én avtale om dette så lenge avtalen gjelder et spesifisert og begrenset tidsrom. At utleieren har adgang til boligen når det følger av § 4-7, innebærer at utleieren kan ta seg inn for tilsyn, vedlikehold, arbeider og liknende, når vilkårene i denne paragrafen er oppfylt. Selv om det ikke er uttrykkelig nevnt, er regelen ikke til hinder for at utleieren eller andre tar seg inn i boligen når dette følger av nødrettsbestemmelser eller annet lovverk.

Utleiers plikt til å avstå fra å ta seg inn i boligen uten hjemmel i lov eller avtale, gjelder fullt ut også når bruksretten til boligen er delt mellom flere beboere i et bofellesskap. Hvis utleieren leier ut et enkelt beboelsesrom i sin egen bolig, gjelder leierens eksklusive bruksrett bare det rommet som er utleid. Hvis det er avtalt at boligen som helhet skal bebos av både utleieren og leieren, vil leieren dele bruksretten til hele boligen med utleieren.

I *annet ledd tredje punktum* presiseres det at leieren kan fremme krav mot utleieren etter kapittel 5 hvis utleieren tar seg inn i boligen uten grunnlag i lov eller avtale. Tilføyelsen innebærer ingen endring av gjeldende rett, men er tatt inn fordi utvalget anser at det er særlig behov for å synliggjøre dette. Henvisningen til kapittel 5 innebærer at leieren kan fremme krav om leieavslag, erstatning, holde tilbake leie til sikring av kravet

og i alvorlige tilfeller heve leieavtalen. Retting er også en sanksjon etter kapittel 5, men ettersom utleiers uanmeldte besøk ikke lar seg reversere, er denne mindre anvendelig. At utleieren tar seg inn i boligen, innebærer i prinsippet et mislighold av den mest sentrale ytelsen utleieren skal presentere etter avtalen, nemlig å stille husrommet til leierens disposisjon som et hjem. Et sentralt og underliggende premiss er at hjemmet kan benyttes i fred. Urettmessig inntreden fra utleieren kan innebære en betydelig forringelse av leierens botrygghet, og sanksjonene skal gjenspeile overtredelsens alvor. Heving av leieavtalen kan være en aktuell misligholdsbeføyelse ved urettmessig inntreden, særlig om forholdet gjentar seg. Krav om avslag i leien er også et viktig virkemiddel. Urettmessig inntreden kan innebære en betydelig reduksjon av boligens verdi og prisavslaget må i slike tilfeller settes høyt. Den nærmere utmålingen av leieavslaget må gjøres etter en konkret vurdering av forholdene i den enkelte sak. Blant momenter som kan tas i betraktning i denne vurderingen, er hvorvidt utleieren utviste en krenkende atferd i forbindelse med overtredelsen, om leieren ble orientert på forhånd, om overtredelsen har gjentatt seg, og om utleieren hadde et legitimt formål.

Til § 4-2 Leierens bruk av boligen

Bestemmelsen handler om leierens grunnleggende plikter i leietiden.

Det fastslås i *første ledd* at leieren plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.

Annet ledd stadfester at leieren ikke kan bruke boligen til noe annet formål enn det som er avtalt.

Paragrafen er en videreføring av gjeldende lov § 5-1 annet ledd og tredje ledd første punktum. Det vises til særmerknadene til disse for nærmere omtale, se Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 180.

Til § 4-3 Ordensregler og dyrehold

Bestemmelsen gjelder partenes plikt til å opprettholde ro og orden på eiendommen i avtaletiden og leierens adgang til dyrehold.

Første ledd slår fast at utleieren har plikt til å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen, hvis ikke annet er avtalt. Dette viderefører gjeldende lov § 5-2 første ledd.

Annet ledd første punktum pålegger leieren en plikt til å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt for å sikre god husorden. Utleier har adgang til å gi slike føringer

både i leieavtalen og i løpet av leietiden. Adgangen begrenses imidlertid ved at ordensreglene må være «vanlige» og påbudene «rimelige». Annet ledd første punktum viderefører gjeldende lov § 5-2 annet ledd første punktum. Det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 180 for en samlet omtale av første ledd og annet ledd første punktum.

Annet ledd annet punktum er ny, og presiserer at det ikke kan avtales vilkår eller fastsettes påbud som griper inn i normal livsutfoldelse i boligen. Formålet med tilføyelsen er å verne leieren mot forbud og påbud som innskrenker en normal livsførsel, slik at leieren kan utfolde seg slik man vanligvis gjør i et hjem. Å avtale «vilkår» omfatter både husordensregler og andre bestemmelser som innebærer en plikt for leieren til å utføre eller avstå fra handlinger eller atferd. Med «fastsettes påbud» menes pålegg utleieren setter i leietiden.

At avtaler eller påbud ikke kan gripe inn i «normal livsutfoldelse», innebærer at begrensninger på leierens mulighet til å leve et normalt liv ikke er tillatt. Leieboligen er leierens private sfære, og leieren skal kunne ha en atferd i tråd med det som er naturlig og alminnelig i et hjem. Dette innebærer at leieren skal kunne komme og gå som hen vil, ha besøk, bruke boligens utstyr som dusj og matlagningsfasiliteter på vanlig måte, la barn få leke i boligen, med videre. Bestemmelsen hindrer ikke at det fastsettes påbud eller avtales vilkår som begrenser en livsutfoldelse som ikke er «normal». Hvorvidt livsutfoldelsen er normal, må vurderes objektivt med utgangspunkt i hvilken atferd som er vanlig. I dette ligger en forutsetning om at alminnelig livsutfoldelse skjer med hensyn til naboer, boligen og omgivelsene for øvrig. Bestemmelsen gjør dermed ingen innskrenkning i leierens plikt til å følge påbud som er vanlige og rimelige i henhold til punktumet før, eller plikten til å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet etter § 4-2. Dette kan innebære at leieren må akseptere et forbud mot røyking innendørs av hensyn til lukt som setter seg i veggene, eller et forbud mot støy etter kl. 23.00. Er det derimot tale om uvanlige regler som griper inn i leierens naturlige atferd, slik som påbud om å rengjøre boligen før hver helg eller forbud mot besøk, vil dette ligge utenfor hva utleieren lovlig kan påby.

En særskilt type leieavtaler hvor utleier kan ha behov for å sette vilkår som griper inn i leierens vanlige livsutfoldelse, er boliger som leies ut av kommunene til vanskeligstilte på boligmarkedet. Bestemmelsen gjelder også for slike leieavtaler som faller inn under lovens virkeområde, slik at vilkår eller ordensregler som griper inn i normal

livsutfoldelse ikke kan fastsettes ved avtaleinngåelse eller senere.

Dersom det inngås avtaler, eller utleieren fastsetter påbud i strid med annet ledd, plikter ikke leieren å etterkomme dem.

Tredje ledd omhandler dyrehold, og viderefører gjeldende lov § 5-2 annet ledd annet punktum. Det vises til omtalen av denne bestemmelsen i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 180.

Til § 4-4 Vedlikehold mv.

Paragrafen regulerer hvilke vedlikeholdsplikter partene har i leietiden. Paragrafens innhold er omformulert med klarere språk, og paragrafen er omstrukturert. Hensikten er å gjøre paragrafen mer brukervennlig.

Første ledd bestemmer at utleieren skal holde boligen og eiendommen i den stand leieren har krav på etter kapittel 3, ved overlevering av boligen. Dette er en videreføring av dagens regler. Det innebærer at utleieren skal forestå og bekoste det vedlikeholdet som er nødvendig for å holde boligen i kontraktsmessig stand, slik det var ved overleveringen, i leieperioden. Henvisningen til kapittel 3 innebærer at man må se hen til reglene om boligens tilstand og mangelsbestemmelsene i kapittelet. Det påpekes at utleierens vedlikeholdsplikt likevel ikke kan tolkes slik at hen har plikt til å holde boligen ryddet og rengjort i leietiden, jf. lovutkastet § 3-2 første ledd bokstav a. Dette vil utleieren i liten grad ha kontroll over. Det presiseres videre at kapittel 3 inneholder en helt ny bestemmelse om minstekrav til boligen, jf. lovutkastet § 3-3. Utleierens vedlikeholdsplikt omfatter også plikt til å sørge for at minstekravene er oppfylt i leietiden. Det vil si at utleieren plikter å forebygge og reparere forhold ved boligen som gjør den helseskadelig å bo i, eller som setter sikkerheten til leier i fare. Dette kan for eksempel være vedlikeholdstiltak for å hindre muggsopp og skadedyr. Henvisningen til kapittel 3 betyr også at utleierens vedlikeholdsplikt innebærer at boligen skal være fri for rådighetsinnskrenkninger i leietiden.

Utleiers vedlikeholdsplikt gjelder den utleide boligen og eiendommen for øvrig. Det vil si både innvendig og utvendig. Vedlikeholdsplikten innebærer dermed også at utleieren skal vedlikeholde fasade, fellesarealer som leieren etter leieavtalen har bruksrett til, slik som trappeoppgang, felles inngangsparti, heiser, branntrapper, vaskerom og så videre. En forutsetning for dette er at utleieren eier eiendommen.

Utleiers vedlikeholdsplikt har både en forebyggende og reparerende side. Det forebyggende vedlikeholdet innebærer at utleieren med sedvanemessige mellomrom må utføre arbeider med sikte på å hindre at det oppstår mangler. Eksempler på slikt forebyggende vedlikehold er takteking, utvendig nymaling og utskifting av mer eller mindre utslitte bygningsdeler.

Grunnen til at vedlikehold er påkrevd, er ikke av betydning. Bestemmelsen gjelder enten vedlikeholdsbehovet skyldes slit og elde, tilfeldige ulykker eller ansvarsbetingende handlinger fra leieren. At leieren er ansvarlig for skaden fritar altså ikke utleieren fra plikten til vedlikehold. Er leieren erstatningsansvarlig for skaden, kan utleieren likevel stille som vilkår for retting at leieren erstatter skaden først. Det følger av lovutkastets § 5-4 første ledd annet punktum. Også dette er en videreføring av gjeldende rett.

Det vises for øvrig til Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 180–181 for nærmere omtale av innholdet i utleierens vedlikeholdsplikt.

Annet ledd regulerer leierens vedlikeholdsansvar. Etter *første punktum* skal leieren rense sluk og vannlås. Leieren skal videre vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere og inventar og utstyr i boligen som ikke er del av den faste eiendommen. Med inventar og utstyr som ikke er del av den faste eiendommen, menes blant annet møbler og tekniske hjelpemidler som ikke er integrert i boligen. Det omfatter for eksempel frittstående kjøleskap, komfyr, TV, vaskemaskin, tørketrommel og liknende. Vedlikeholdsplikten innebærer blant annet rengjøring og funksjonskontroll av de angitte gjenstandene. Vedlikeholdsplikten innebærer videre at leieren skal justere, stramme eller smøre nødvendige komponenter ved de angitte gjenstandene. Vedlikeholdsplikten innebærer også utskifting av deler av gjenstandene, som for eksempel å skifte pakning på kranen, skifte toalettsete, skifte bryterdeksel eller skifte reim på tørketrommelen.

Leieren skal forestå og bekoste vedlikeholdet. Det betyr imidlertid ikke at hen må utføre vedlikeholdet selv, hen kan engasjere andre, eventuelt også fagpersoner om arbeidet krever dette, jf. *femte ledd*.

Ting som befinner seg utenfor det området som leieren har eksklusiv bruksrett til, skal vedlikeholdes av utleieren. For eksempel skal lås til ytterdøren som er felles for flere utleide boliger, vedlikeholdes av utleieren. Ting som tilhører leieren, må leieren selv vedlikeholde.

Når det står i *annet punktum* at leieren skal utføre nødvendig funksjonskontroll, rengjøring,

batteriskift, testing og liknende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr, innebærer det blant annet bytting av batteri, kontroll av røykvarsleren samt en visuell undersøkelse av om brannslukkingsapparatet ser ut til å fungere. Pulverapparater skal snus opp ned noen ganger for å unngå at pulveret klumper seg. Selve anskaffelsen av røykvarslings- og brannslukkingsutstyr er utleierens ansvar etter brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrifter. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

Tredje ledd slår fast at utleieren har ansvaret for å skifte ut gjenstander som tilhører hen, dersom disse må skiftes ut. Dette er en videreføring av gjeldende rett. Når gjenstandene er så nedslitte av alminnelig bruk at det ikke lenger er regningsvarende å reparere disse gjenstandene, plikter utleieren å skifte dem ut. Dette må avgjøres etter en konkret faglig vurdering. Utskiftning av deler av tingen, må som oftest betraktes som vedlikehold og påhviler derfor leieren, slik det er beskrevet over. Utleieren plikter å forestå selve utskiftningen og å dekke alle utgifter som påløper i den forbindelse. Ting som leieren selv har brakt inn i boligen, må hen selv foreta utskiftning av og dekke kostnadene av.

Fjerde ledd slår fast at utleierens vedlikeholdsplikt også omfatter ansvaret for å utbedre tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær eller innbrudd eller liknende. Det vil si at utleieren må sørge for reparasjon av skaden og dekke kostnadene. Det er uten betydning hvordan skaden har oppstått. Dette er en presisering av gjeldende rett, se Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 181 og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 23. Skader som skyldes forhold på leierens side, omfattes ikke av uttrykket «tilfeldig skade», men omfattes av utleiers generelle vedlikehold etter første ledd, jf. ovenfor. Leieren kan kreve slike skader utbedret etter reglene i lovutkastet § 5-1 annet ledd, jf. § 5-4 første ledd annet punktum. Utleieren kan i så fall stille som vilkår for retting at leieren først erstatter tap som følge av mangelen.

Femte ledd første punktum slår fast at partenes vedlikehold skal utføres på en forsvarlig måte. Hva som er forsvarlig, kan det vanskelig sies noe generelt om, utover at arbeidet skal være fagmessig utført. Dette må vurderes konkret. Dersom vedlikeholdet er utført av fagpersoner, kan det ofte være en indikasjon på at det er utført på en forsvarlig måte. Dette er en ny regel, men som er en delvis presisering av gjeldende rett.

Femte ledd annet punktum slår fast at partene kan engasjere fagpersoner til å utføre vedlikeholdet. Noe vedlikeholdsarbeid vil forutsette utfø-

relse av autoriserte fagpersoner. Dette er en ny regel, men er ment som en presisering av gjeldende rett.

I *sjette ledd* er det bestemt at partene kan avtale en annen fordeling av pliktene i første til fjerde ledd. Det innebærer for eksempel at det kan avtales at leieren skal ha det fulle ansvaret for vedlikehold av boligen og eiendommen for øvrig etter første ledd eller at utleieren også skal ha ansvaret for vedlikehold av gjenstandene angitt i annet ledd, eller at leieren skal ha ansvaret for utskiftning eller utbedring av tilfeldig skade.

Utvagsmedlemmene Bjørkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasen tilrår at sjette ledd utgår.

Til § 4-5 Forandringer i boligen og på eiendommen for øvrig

Paragrafen regulerer partenes adgang til å gjøre forandringer i boligen og på eiendommen for øvrig. Paragrafens annet ledd er materielt endret. Paragrafen for øvrig er omformulert med klarere språk og enklere setningsoppbygging. Hensikten er å gjøre paragrafen mer brukervennlig.

Utleierens adgang til å gjøre forandringer er regulert i *første ledd*. Det følger av *første punktum* at leieren må akseptere at utleieren gjør forandringer i boligen hvis arbeidet med forandringene kan gjennomføres uten nevneverdig ulempe for leieren, og de ikke reduserer boligens verdi for leieren. Andre forandringer enn dette kan utleieren bare gjennomføre med leierens samtykke, jf. *annet punktum*. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 5-4 første ledd og det vises derfor til særmerknaden til denne i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 181–182. Det er foreslått et nytt *tredje punktum* som viser til at reglene i lovutkastets § 4-7 tredje og femte ledd gjelder tilsvarende. Dette er ment som et pedagogisk grep for å synliggjøre reglene om utleierens adgang til boligen i § 4-7 tredje ledd og utleiers plikt til å varsle leieren før hen setter i gang arbeidet med forandringene i § 4-7 femte ledd.

Leierens adgang til å gjøre forandringer i boligen er regulert i *annet ledd*. *Første punktum* gir leieren rett til å henge opp bilder, hyller og liknende, samt utføre mindre energiøkonomiserende tiltak i boligen. Det vil si at leieren for eksempel kan spikre hull eller skru skruer i tak og vegger for å henge opp bilder, hyller og liknende. Ordlyden «og liknende» viser til annet liknende veggpynt og møbler, som for eksempel vegghengt TV. Det innebærer også at leieren kan skru fast kommoder og etasjesenger til veggene slik at disse ikke velter. Som mindre energiøkon-

miserende tiltak regnes tiltak som utgjør mindre eller ingen fysiske inngrep i boligen eller bygningsskroppen, slik som for eksempel å montere tetningslister rundt vinduer og dører, montere sparedusj eller montere panelovner med nattsenkning. Av *annet ledd annet punktum* følger det at hvis leieren ønsker å gjøre andre forandringer utover de som er nevnt i første punktum, må hen først få utleierens samtykke. Utleieren velger selv om hen ønsker å gi leieren samtykke til andre forandringer utover de som er nevnt i første punktum. Utleieren trenger ikke å begrunne avgjørelsen nærmere. *Annnet ledd tredje punktum* fastsetter at ved utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13 kan leieren bare foreta forandringer i boligen og på eiendommen med utleierens samtykke.

Leieren kan engasjere fagpersoner til å gjennomføre forandringene hvis arbeidet krever dette. Det er leieren som skal dekke utgiftene som påløper med arbeidet.

Tredje ledd regulerer adgangen til å gjøre tilpasninger på grunn av funksjonsnedsettelse. *Første punktum* gir leieren adgang til å gjennomføre tiltak som hen mener er nødvendige på grunn av hens egen eller en av hustrandsmedlemmenes funksjonsnedsettelse. Forutsetningen er at utleieren har gitt godkjenning til det. Det innebærer at leieren kan foreta både innvendige og utvendige forandringer som er nødvendige for å tilpasse boligen til de særlige behovene hos personen med funksjonsnedsettelse. For eksempel kan det inkludere fjerning av dørstokker, montering av støttehåndtak på bad, installering av spesialbelysning for svaksynte, montering av døråpnere og bygging av utvendige ramper for rullestolbrukere.

Tredje ledd annet punktum fastsetter at utleieren bare kan nekte godkjenning etter første punktum hvis det foreligger en saklig grunn. Hva som skal anses som en saklig grunn, må alltid vurderes konkret. Vil forandringen føre til en påviselig og betydelig verdireduksjon kan det være en saklig grunn. Hvis tiltaket ikke lett kan fjernes når behovet for det ikke lenger er til stede, kan også det være saklig grunn. Estetiske hensyn knyttet til den perioden leieren bor i boligen, vil imidlertid ikke være en saklig grunn for å nekte godkjenning.

Fjerde ledd viser til at leierens plikt til å sette boligen tilbake i opprinnelig stand, reguleres av § 12-2.

Bestemmelsen er ufravikelig i leierens favør, jf. lovutkastets § 1-2. Det er ingenting i veien for at partene i avtalen blir enige om at leieren kan foreta forandringer og tilpasninger utover det

bestemmelsen åpner for. Slik endringsadgang kan være avtalt med rene ord, eller komme til uttrykk forutsetningsvis. Skal leieren benytte boligen til et bestemt formål, og dette formålet nødvendiggjør visse forandringer, må avtalen normalt tolkes dit hen at leieren også har rett til å gjennomføre de aktuelle forandringene.

Til § 4-6 Skade på boligen

Paragrafen regulerer leierens handlingsplikt hvis det oppstår skade på boligen. Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende lov § 5-5. Bestemmelsen er bare språklig oppdatert. Det vises derfor til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 182–183.

Til § 4-7 Utleierens og andres adgang til boligen

Paragrafen angir når leieren må gi adgang til utleieren og andre i leieboligen. Bestemmelsen gir unntak fra hovedregelen i § 4-1 annet ledd om at leierens bruksrett er eksklusiv og at leieren selv råder over hvem som slippes inn i boligen.

Første ledd første punktum angir at leieren i nødvendig utstrekning plikter å gi utleieren, offentlig tilsynsmyndighet eller utleierens representant adgang for tilsyn. Offentlig tilsynsmyndighet er tilføyet sammenliknet med gjeldende lov § 5-6 første ledd. Formålet er å gjøre det mulig for brannvesenet og andre offentlige tilsynsmyndigheter å foreta nødvendig tilsyn av bygningen. Utover denne tilføyelsen er bestemmelsen en videreføring av gjeldende lov § 5-6 første punktum, og det vises til særmerknadene i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 183.

Første ledd annet punktum presiserer at tilsyn skal være saklig begrunnet. Bestemmelsen er ny, og tatt inn for å gjøre det tydelig at utleieren ikke kan foreta tilsyn uten en saklig grunn. At begrunnelsen må være saklig, innebærer at utleieren må ha et reelt og legitimt behov knyttet til boligen for å kunne føre tilsyn. For eksempel kan det være nødvendig å kontrollere om det er behov for vedlikehold eller utskiftninger, eller om boligen oppfyller krav i lov eller avtale. Kontroll av at leierens bruk er i samsvar med avtalen, kan også være en saklig grunn for tilsyn. Tilsyn initiert av offentlige tilsynsmyndigheter vil også oppfylle saklighetskravet. Videre vil tilsyn som er nødvendig for å forberede planlagte, lovlige endringer, være saklig. Tilsyn begrunnet i nysgjerrighet eller behov for å ivareta relasjonen med leieren, vil imidlertid ikke anses som saklig.

Et særlig spørsmål er om leieren må gi adgang for tilsyn og andre forberedelser før en bolig legges ut for salg eller nyutleie. Tilsyn med boligen kan i nødvendig utstrekning foretas at utleier, megler og teknisk fagkyndig i den grad det er nødvendig for å besiktige boligens tilstand. Tilgang for fotografering, styling eller andre aktiviteter som har et annet formål enn å undersøke boligens tilstand faller imidlertid utenfor tilsynsbestemmelsen, og må i tilfelle bygge på leierens uttrykkelige samtykke.

Visning i forbindelse med nyutleie eller salg reguleres i *annet ledd*. Bestemmelsen fastsetter at leieren plikter i rimelig utstrekning å gi utleieren, utleierens representant og boligsøkende adgang til visning i boligen i tiden før leieren skal flytte ut. Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende lov § 10-1, men med noe utvidelse av persongruppen. For det første er «utleieren» inkludert, fordi det ofte er hensiktsmessig at utleier avholder visningen. For det andre må leieren gi adgang til «boligsøkende», som inkluderer både potensielle nye leiere hvis boligen skal leies ut på nytt, og potensielle boligkjøpere hvis boligen skal selges. For det tredje er også «utleierens representant» inkludert. Dette omfatter megler eller en annen person som utleieren har engasjert til å forestå visningen.

Leierens plikt til å åpne boligen i forbindelse med visning gjelder bare «i rimelig utstrekning». Dette innebærer en begrensning av antall og varighet av visningene, hvor det tas utgangspunkt i hva som er vanlig for den aktuelle boligtypen. Vanligvis vil to visninger være tilstrekkelig. Visningsplikten gjelder bare i tiden før leieren skal flytte ut. Dette innebærer at leieren ikke må medvirke til visning før det er klart at hen skal flytte ut om forholdsvis kort tid. Ved nyutleie vil dette vanligvis innebære at visningsplikten først inntreffer den siste måneden før utflytting. Ved salg kan leieren måtte medvirke til visning noe lenger tid i forkant av utflytting, siden salgsprosesser vanligvis tar lenger tid.

For ytterligere omtale av bestemmelsen om visning vises det til merknaden til gjeldende lov § 10-1 i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 203. Med unntak av ovennevnte utvidelse av persongruppen, gjelder omtalen her også for utvalgets utkast.

Tredje ledd gjelder leierens plikt til å gi adgang til utleieren eller andre i forbindelse med vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å hindre skade på boligen. Tredje ledd er en videreføring av gjeldende lov § 5-6 annet ledd, og det vises til særmerknaden til denne i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 183. Regelen er språklig oppdatert, uten at det er tilsiktet materielle endringer. Det

presiseres at med «andre» menes personer som utleieren har engasjert til å utføre arbeid i boligen.

Fjerde ledd første punktum pålegger utleieren plikt til å varsle leieren i rimelig tid før tilsyn, visning eller vedlikeholdsarbeider. Bestemmelsen tilsvarende gjeldende lov § 5-6 tredje ledd første punktum, men med den tilføyselsen av leieren også skal varsles før visning. Vurderingen av hva som anses som «rimelig tid», må gjøres konkret. For tilsyn og visning vil én til to uker normalt være tilstrekkelig. Har utleieren en særlig og saklig grunn til å foreta tilsyn med kortere varsel, kan dette etter omstendighetene likevel anses som rimelig. For eksempel kan dette være tilfellet om offentlig tilsynsmyndighet har varslet tilsyn kort tid i forveien, eller hvis det er en konkret mistanke om en feil ved boligen som i tilfelle må rettes raskt. For vedlikeholdsarbeider bør leieren vanligvis varsles noe lenger tid i forkant enn for visning og tilsyn, da dette kan kreve noe mer forberedelser. Like fullt må det vurderes konkret hvilken varslingsperiode som er rimelig, og kortere varslingsperiode kan i visse tilfeller være tillatt, for eksempel hvis vedlikeholdsarbeidene må gjøres raskt for å avverge skade.

Varslet skal konkret angi tidspunktet for tilsyn, visning eller arbeider. Det bør også oppgis hvor lang tid dette forventes å ta. Uspesifiserte forhåndsbeskjeder eller generelle avtaleklausuler, som for eksempel angivelse av et ukenummer for tilsyn eller visning, anses ikke som tilstrekkelig varsel. Er det gitt en slik uspesifisert forhåndsbeskjede, kan dette likevel ha betydning for vurderingen av om et spesifisert varsel som gis senere, anses som gitt i tide. Hvis det er vanskelig å finne fagkyndige til å utføre vedlikeholdsarbeid, kan utleieren gi et forhåndsvarsel om at hen vil prøve å finne fagkyndige og planlegger å starte arbeidet om to uker. Når utleieren har funnet en fagkyndig, kan hen gi et konkret varsel om når arbeidet vil starte. I et slikt tilfelle, kan det konkrete varselet anses som gitt i tide, selv om det kommer kortere tid i forkant enn det som vanligvis ville vært rimelig.

I *fjerde ledd annet punktum* gjøres det unntak fra varslingsplikten i første punktum hvis det er nødvendig med tiltak for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, og det ikke er mulig å varsle leieren. Bestemmelsen viderefører gjeldende lov § 5-6 tredje ledd tredje punktum, og skal forstås på samme måte, se Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 184.

Femte ledd omhandler varslingsplikt før det foretas forandringer i husrommet etter § 4-5. Regelen er en videreføring av gjeldende lovs § 5-6

tredje ledd annet og tredje punktum, men med enkelte tilpasninger. For det første er varslingstiden konkretisert til minst tre måneder. For det andre er regelen noe språklig oppdatert. Utover dette skal bestemmelsen forstås på samme måte som før, og det vises til omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 184. Til denne omtalen legges det til at varslet bør angi hvor lang tid arbeidet med forandringene ventes å ta.

Hvis leieren ikke gir utleieren adgang til boligen selv når vilkårene i paragrafen er oppfylt, kan utleieren kreve erstatning etter § 5-11 eller si opp leieforholdet hvis forholdet gjentar seg etter skriftlig advarsel etter § 11-5. Utleieren kan ikke ta seg inn i boligen på egenhånd i et slikt tilfelle.

Hvis utleieren tar seg inn i boligen uten at vilkårene i § 4-7 er oppfylt, kan leieren gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende etter kapittel 5.

Kapittel 5 Leierens krav mot utleieren ved avtalebrudd

Til § 5-1 Leierens krav mot utleieren

Paragrafen gir en oversikt over hvilke sanksjoner leieren har til rådighet ved utleierens mislighold. Paragrafen omfatter sanksjoner som kan gjøres gjeldende både ved mangler som var til stede da boligen ble overlevert til leieren, og ved pliktbrudd fra utleieren i løpet av leietiden. Paragrafen er ny, men den er ikke ment å innebære materielle endringer.

Første ledd gir en oversikt over hvilke misligholdsbeføyelser leieren kan gjøre gjeldende hvis utleieren ikke har oppfylt sine forpliktelser etter kapittel 2 (overlevering av boligen), kapittel 3 (krav til boligen, mangler mv.) og kapittel 4 (partenes plikter i leietiden). Bestemmelsen har ikke selvstendig innhold, og er tatt inn av pedagogiske grunner.

Selv om første ledd viser til utleierens plikter i kapittel 2, 3 og 4, er det ikke alle paragrafene i disse kapitlene som oppstiller en plikt for utleieren, og som dermed kan sanksjoneres overfor utleieren. Dette gjelder for eksempel § 2-2 om protokoll og § 3-7 om leierens forundersøkelse. Leieren kan også gjøre sanksjoner gjeldende hvis utleieren bryter en forpliktelse som følger av leieavtalen. Dette følger av henvisningen til kapittel 3 og 4, hvor §§ 3-1 første ledd, 4-1 første ledd og 4-3 første ledd er plassert. Disse paragrafene pålegger utleieren en plikt til å oppfylle kravene i leieavtalen ved overlevering og i leietiden. Hvis utleieren har brutt en forpliktelse, kan leieren gjøre gjeldende de sanksjonene som listes opp i første ledd bokstav a til f, forutsatt at vilkårene i den

enkelte sanksjonsbestemmelse er oppfylt. Se nærmere omtale av vilkårene i merknadene til lovutkastets §§ 5-3 til 5-9.

Annet ledd slår fast at mangler som har oppstått i leietiden som beror på forhold på leierens side, bare kan kreves rettet etter § 5-4. Andre krav enn retting kan altså leieren ikke gjøre gjeldende hvis en skade er voldt av hen selv eller noen hen svarer for, eller kan tilbakeføres til forhold som leieren står nærmest til å bære risikoen for. Dette er en videreføring av rettstilstanden i gjeldende lov § 5-7 første og annet ledd, og skal forstås på samme måte. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 184.

Tredje ledd fastslår at første ledd også gjelder, så langt det passer, for utleiers manglende oppfyllelse av andre plikter etter avtalen eller loven. Regelen finnes ikke i gjeldende lov, men anses å være en videreføring av dagens rettstilstand, se nærmere omtale i punkt 18.2.1. Formålet med bestemmelsen er å gjøre det tydelig at brudd på andre lovbestemmelser enn dem som finnes i kapittel 2 til 4, kan sanksjoneres, og at dette også kan gjelde ved brudd på sideforpliktelser partene har særskilt avtalt. Bestemmelsen gir anvisning på en konkret vurdering av hvert enkelt tilfelle. Det må avgjøres om utleieren har brutt en forpliktelse etter loven, eller brutt en avtaleforpliktelse som er så nært knyttet til leieforholdet at det er naturlig å anse forpliktelsen som en del av leieavtalen. Det må deretter vurderes om sanksjonsreglene anses anvendelige, jf. formuleringen «så langt de passer». Selv om hvert tilfelle må vurderes konkret, kan enkelte generelle betraktninger gi veiledning. Det kan ikke gjøres gjeldende sanksjoner for brudd på fravikelige lovbestemmelser når partene i leieavtalen har avtalt en annen løsning enn loven. Og hvis det er tale om et mislighold hvor virkningen er særskilt angitt i loven, vil disse virkningene gjelde. Sanksjonsreglene i kapittel 5 vil sjelden ha praktisk anvendelse i slike tilfeller. Er det for eksempel betalt ulovlig leie, kan leieren kreve tilbakebetaling etter § 4-4. Derimot kan sanksjonsreglene i kapittel 5 få anvendelse der loven ikke angir særskilte virkninger av brudd på en plikt, og sanksjonene etter en konkret vurdering anses egnet. Nekter for eksempel utleieren å skrive under på et avtaleutkast i strid med § 1-4, kan leieren gjøre gjeldende sanksjoner etter kapittel 5.

Fjerde ledd viser til at § 9-7 gjelder for hovedleierens ansvar overfor framleieren. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 5-7 fjerde ledd. Det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 185 og side 191.

Til § 5-2 Reklamasjonsfrist for mangler som boligen hadde ved overleveringen

Bestemmelsen gjelder leierens frist til å reklamere på mangler ved boligen som forelå på overleveringstidspunktet etter lovens kapittel 3.

Første ledd første punktum slår fast at leieren innen rimelig tid etter at hen burde ha oppdaget en mangel, må gi utleieren melding om forholdet og at hen vil fremme krav mot utleieren som følge av dette (reklamasjon). Kravene til reklamasjonens form og innhold er ment å være de samme som etter gjeldende lov § 2-8. Ordlyden er endret utelukkende av pedagogiske grunner. Det vises til nærmere omtale i særmerknad til gjeldende lov § 2-8 i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 158.

Leierens frist for å reklamere starter å løpe når hen burde ha oppdaget mangelen. Fristens utgangspunkt er uendret sammenliknet med gjeldende lov, og også her vises det til omtalen i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 158.

Fristens lengde er angitt til «innen rimelig tid» i *første ledd første punktum*. Dette er nærmere presisert i *første ledd annet punktum*, hvor det slås fast at fristen for å reklamere aldri kan være kortere enn to måneder fra det tidspunktet da leieren burde oppdaget mangelen. Presiseringen i *annet punktum* er ny sammenliknet med gjeldende lov, og gir uttrykk for en minimumsfrist. Reklamasjonsfristen kan være lenger enn to måneder i henhold til første punktum hvis dette anses rimelig etter en konkret vurdering. Fristen er imidlertid aldri kortere enn to måneder, selv om omstendighetene tilsier at leieren burde ha reklamert før dette.

Annet ledd angir virkningen av at leieren ikke reklamerer i tide. Leieren taper da sin rett til å gjøre mangelen gjeldende, jf. *første punktum*. Leieren taper likevel ikke retten til å påberope seg mangelen hvis utleieren har opptrådt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro, jf. *annet punktum*. Dette er i tråd med gjeldende lov § 2-8 annet punktum og skal forstås på samme måte. Se nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 158.

Tredje ledd presiserer at paragrafen ikke gjelder for mangler etter kapittel 4. Dette innebærer at leieren ikke har en frist for å reklamere på mangler eller pliktbrudd fra utleierens side som inntrer i løpet av leietiden. Dette følger allerede antitetisk av første ledd første punktum, men er presisert i tredje ledd av pedagogiske hensyn.

Selv om loven ikke oppstiller en reklamasjonsfrist for mangler som oppstår i leietiden, tilsier andre regler at leieren bør reklamere til utleieren

raskt når det oppstår mangler eller skader i leietiden. For eksempel kan leieren som hovedregel ikke kreve prisavslag for tiden før hen har gjort mangelen gjeldende i henhold til lovutkastets § 5-5 femte ledd. Leieren har også en plikt til å varsle utleieren ved skader etter § 4-6, og kan bli erstatningsansvarlig for utleierens tap som følge av brudd på denne plikten etter § 5-10. I tillegg kan de alminnelige reglene om passivitet, og foreldelseslovens regler om foreldelse, føre til at et krav faller bort om leieren venter lenge med å fremme kravet.

Til § 5-3 Leierens rett til å fastholde avtalen ved forsinkelse

Paragrafen handler om leierens virkemidler hvis boligen ikke stilles til leierens disposisjon til riktig tid. Hva som er «riktig tid», reguleres av § 2-1. Bestemmelsen tilsvarer i sin helhet gjeldende lov § 2-9. Paragrafen er på enkelte steder justert språklig, men det er ikke tilsiktet materielle endringer. Det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 158–159 for nærmere omtale.

Til § 5-4 Krav om retting av mangel

Bestemmelsen gjelder utleiers plikt til, og rett til, å rette en mangel som leieren gjør gjeldende. Bestemmelsen gjelder både for mangler som var til stede ved overlevering av boligen etter kapittel 3, og for mangler oppstått i leietiden etter kapittel 4. Paragrafens første, annet og fjerde ledd viderefører dagens rettstilstand etter gjeldende lov §§ 2-10 og 5-7. Det er imidlertid gjort noen språklige endringer for å gjøre leddene tydeligere, og for å samle reguleringen av mangler som var til stede ved overleveringen og mangler som oppstår i leietiden. Tredje ledd innebærer en materiell endring sammenliknet med gjeldende § 2-10 tredje ledd, ved at utleierens rettefrist er innskjerpet og utleieren er pålagt en plikt til å orientere leieren om når mangelen vil rettes.

Første ledd første punktum fastslår at leieren kan kreve at utleieren for egen regning retter en mangel ved boligen eller tilbehøret hvis mangelen kan rettes uten urimelig kostnad eller ulempe for utleieren. Bestemmelsen tilsvarer gjeldende lov § 2-10 første punktum, og det vises til omtalen i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 159–160.

Første ledd annet punktum gjelder for mangler oppstått i leietiden på grunn av forhold på leierens side når leieren er ansvarlig for økonomisk tap som følge av skader etter § 5-10. Utleieren plikter å rette slike mangler, men hen kan stille som vil-

kår for rettingen at leieren erstatter tapet før utleieren retter mangelen. Regelen er en videreføring av gjeldende lov § 5-7 annet ledd, og skal forstås på samme måte. Det vises til omtalen i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 185.

Annet ledd handler om utleierens rett til å rette en mangel som leieren vil gjøre gjeldende. Bestemmelsen slår fast at utleieren har rett til å rette mangelen hvis det kan skje uten vesentlig ulempe for leieren, og leieren ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg retting. Regelen viderefører innholdsmessig gjeldende lov § 2-10 annet ledd, og det vises særmerknaden i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 160.

Tredje ledd angir at utleieren må rette mangelen uten ugrunnet opphold. At rettingen må skje «uten ugrunnet opphold», stiller krav om at tiden som går mellom rettingskravet er framsatt og rettingen er utført, må være saklig begrunnet. Utleieren må rette mangelen så raskt som praktisk mulig, uten unødvendige forsinkelser. Fristens lengde og hva som anses som saklig grunn, må vurderes konkret. Det vil ofte være nødvendig at utleieren undersøker forholdet, områr seg og skaffer til veie komponenter eller fagkyndig ekspertise før rettingen kan utføres. Slike aktiviteter vil vanligvis være saklig grunn til oppholdet. Er mangelen kompleks, kan fristen etter omstendighetene være overholdt selv om mangelen ikke utbedres før etter noe tid, forutsatt at utleieren løpende følger opp og utfører de skritt som er nødvendige og hensiktsmessige, med mål om at mangelen rettes raskest mulig. Fristen skal imidlertid ikke forstås slik at den er ubegrenset så lenge utleieren har forholdt seg aktiv. Tar det urimelig lang tid før mangelen rettes, vil rettefristen være oversittet selv om utleieren lojalt har fulgt opp saken. I vurderingen av fristens lengde i slike tilfeller, må det ses hen til mangelens art, omfang og betydning for leieren. Er mangelen av stor betydning for leieren eller setter sentrale funksjoner i boligen ute av spill, skal det mindre til før fristen anses utløpt.

Rettefristen starter å løpe når leieren har fremmet krav om retting overfor utleieren. Fristen gjelder tilsvarende hvis rettingskrav er framsatt av utleieren etter annet ledd. Fristen avbrytes først når mangelen er endelig utbedret. Det er altså ikke tilstrekkelig for å avbryte fristen at arbeidene er påbegynt.

Det er utleieren som må sannsynliggjøre at oppholdet er saklig begrunnet. Hvis utleieren oversitter rettefristen, mister hen adgangen til å kreve retting etter annet ledd. Leieren har imidlertid i behold retten til å kreve retting etter første

ledd. Alternativt kan leieren rette mangelen for utleierens regning etter fjerde ledd, eller gjøre andre misligholdsbeføyelser gjeldende.

På samme måte som etter gjeldende lov kan leieren gjøre andre sanksjoner gjeldende mot utleieren i tidsrommet fram til mangelen er rettet, for eksempel kreve erstatning for økonomisk tap. Se nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 185.

Tredje ledd annet punktum er en ny regel, og pålegger utleieren en plikt til å informere leieren snarest mulig om når mangelen vil bli rettet. Formålet med bestemmelsen er at leieren skal orienteres raskt om hvorvidt utleieren har til hensikt å rette mangelen, og i tilfelle når rettetarbeidet vil påbegynnes og slutføres. Dette kan gi leieren bedre mulighet til å vurdere om fristen i første punktum er overholdt, og dermed raskere kunne iverksette retting etter fjerde ledd ved oversittet frist. At utleieren må informere leieren «snarest mulig», betyr at utleieren skal gi leieren tilbakemelding så snart det er praktisk mulig. I en del tilfeller vil utleieren først kunne si sikkert når arbeidene vil utføres etter å ha undersøkt dette nærmere. Informasjonen kan da gis leieren i flere omganger, slik at utleieren først orienterer leieren om at forholdet vil bli undersøkt, og så snart som mulig deretter kommer tilbake med nærmere informasjon om rettetarbeidet.

Fjerde ledd slår fast at leieren kan rette mangelen selv hvis utleieren ikke gjør det innen fristen i tredje ledd. Fjerde ledd er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 2-10 fjerde ledd, med noen mindre språklige endringer. Regelen skal forstås på samme måte som etter gjeldende lov, og det vises til omtalen i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 160–161.

Til § 5-5 Avslag i leie

Paragrafen gjelder leierens rett til å kreve avslag i leien hvis boligen har en mangel eller utleieren har brutt sine forpliktelser på annen måte. Bestemmelsen gjelder både for mangler som var til stede ved overlevering av boligen etter kapittel 3, og for mangler oppstått i leietiden etter kapittel 4. Paragrafens første, annet, tredje og fjerde ledd viderefører dagens rettstilstand etter gjeldende lov §§ 2-11 og 5-7. Det er imidlertid gjort noen språklige endringer for å gjøre leddene tydeligere, og for å samle reguleringen av mangler som var til stede ved overleveringen og mangler som oppstår i leietiden. Femte ledd er ny sammenliknet med gjeldende lov.

Første ledd gjelder leierens rett til å kreve leieavslag ved forsinkelse. Regelen er noe språklig oppdatert, men skal forstås på samme måte som gjeldende lov § 2-11 første ledd. Det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 161 for nærmere omtale.

Annet ledd slår fast at leieren kan kreve avslag i leien i den tiden boligen har en mangel etter kapittel 3, slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt leie svarer til forholdet mellom boligens leieverdi i mangelfull stand og leieverdien i kontraktsmessig stand. Henvisningen til kapittel 3 innebærer at bestemmelsen omfatter mangler som var til stede da boligen ble overlevert til leieren. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 2-11 annet ledd første punktum, men med enkelte språklige oppdateringer. Bestemmelsen skal forstås på samme måte som etter gjeldende lov, se nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 161.

I *tredje ledd* framgår det at leieren kan kreve avslag i leien hvis utleieren ikke oppfyller sine plikter i leietiden etter kapittel 4, så lenge mangelen ikke er ubetydelig. Leieavslaget fastsettes på samme måte som etter annet ledd, og skal svare til forholdet mellom boligens leieverdi i mangelfull stand og leieverdien i kontraktsmessig stand. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 5-7 første ledd, jf. § 2-11.

I tillegg til fysiske mangler som skader og manglende vedlikehold, omfatter tredje ledd også brudd på andre plikter utleieren har i leietiden, slik som manglende opprettholdelse av ro på eiendommen og utleierens inntreden i boligen uten hjemmel. Forutsetningen om at mangelen ikke kan være ubetydelig, avskjærer krav som i bagatellmessig grad påvirker leieren, slik som mindre, alminnelig slitasjeskader. Utvalget ser grunn til å påpeke at utleiers urettmessige inntreden i boligen sjelden vil være ubetydelig, og at unntaket i disse tilfellene sjelden vil få anvendelse. Slike overtredelser innebærer manglende oppfyllelse av utleiers nøkkelforpliktelse om å stille boligen til eksklusiv disposisjon for leieren, i tillegg til å medføre usikkerhet og utrygghet for leieren. Etter omstendighetene kan boligens verdireduksjon ved slike avtalebrudd være vesentlig, og leieavslaget må fastsettes deretter. Ved gjentatte eller grove tilfeller kan leieavslaget settes høyt. Leieavslag for mangler som oppstår i leietiden etter tredje ledd, kan ikke kreves hvis mangelen skyldes forhold på leierens side, jf. lovutkastets § 5-1 annet ledd. Unntaket er nærmere omtalt i særmerknad til denne bestemmelsen.

Fjerde ledd presiserer at annet og tredje ledd ikke gjelder i tiden etter at leieren har avslått et tilbud om retting som leieren har pliktet å motta. Regelen er en videreføring av gjeldende lov § 2-11 annet ledd annet punktum, og skal forstås på samme måte. Se Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 161 for nærmere omtale.

Ifølge *femte ledd første punktum* kan leieavslag etter tredje ledd bare kreves i tiden etter leieren har gjort mangelen gjeldende. Tilsvarende regel finnes ikke i gjeldende lov. Formålet med regelen er å avhjelpe virkningen av at leieren ikke har en frist for å reklamere på mangler som oppstår i leietiden, og å gi leieren insentiv til å raskt gjøre utleieren oppmerksom på at boligen har en mangel.

Når lovens ordlyd viser til tidspunktet leieren «gjør mangelen gjeldende», viser dette til tidspunktet leieren har reklamert nøytralt. Det er tilstrekkelig at leieren gir melding om hva mangelen består i eller hvordan den viser seg, og at hen ønsker å gjøre forholdet gjeldende som en mangel. Leieavslag kan kreves i perioden fra slik reklamasjon er gitt, og fram til mangelen er rettet i henhold til § 5-4. Rettes ikke mangelen, kan leieavslaget kreves fra reklamasjon er framsatt, og i tiden deretter så lenge mangelen medfører at boligen har nedsatt leieverdi.

Et særskilt spørsmål er de tilfellene utleieren skal utføre arbeider i boligen, og leieren krever leieavslag for ulemper dette medfører etter § 4-7 tredje ledd annet punktum. I slike tilfeller kan leieavslag kreves fra ulempen inntreffer, såfremt leieren på forhånd eller samtidig har gitt utleieren beskjed om at hen vil fremme krav som følge av ulemper arbeidene medfører. Reklamerer leieren senere, er det først fra reklamasjonen er gitt at leieavslag kan kreves. Hvis leieren venter med å reklamere til etter arbeidene er ferdige og ulempe har opphørt, kan leieavslag ikke kreves.

I *femte ledd annet punktum* gjøres det unntak fra regelen om at leieren bare kan kreve leieavslag i tiden etter hen har gjort mangelen gjeldende. Unntaket innebærer at leieren kan kreve leieavslag også for tiden før reklamasjon ble framsatt hvis utleieren har opptrådt grovt uaktsom eller i strid med redelighet og god tro. Dette kan for eksempel være tilfellet om utleieren selv har framkalt eller skjult mangelen, eller på annen måte opptrådt så klanderverdig at det ikke er rimelig å begrense leieavslaget til tiden etter at reklamasjon er framsatt. Har utleieren for eksempel kamuflert helseskadelige forhold som oppstår i løpet av leietiden, kan leieren kreve leieavslag for hele perioden mangelen var til stede. Det samme

kan gjelde hvis utleieren uten hensyn til leierens privatliv tar seg inn i boligen uhjemlet.

Til § 5-6 Retten til å holde leie tilbake

Paragrafen gir leieren rett til å holde tilbake så mye av leieren at det sikrer de kravene leieren har mot utleieren som følge av mangel eller forsinkelse. Regelen viderefører gjeldende lov § 2-15, og skal forstås på samme måte. Se Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 166 for nærmere omtale. *Annet punktum* er ny, og slår fast at det tilbakeholdte beløpet kan deponeres etter § 6-8. Bestemmelsen er tatt inn av pedagogiske grunner, og innebærer ingen materiell endring sammenliknet med dagens rettsstilstand.

Til § 5-7 Heving av leieavtalen

Paragrafen omhandler leierens rett til å heve avtalen, og viderefører gjeldende lov § 2-12. Bestemmelsen er språklig oppdatert, og *fjerde ledd* om tjenesteboliger er flyttet hit fra plasseringen i gjeldende lov § 11-3 fjerde ledd. Ingen materielle endringer er tilsiktet, og paragrafen skal forstås på samme måte som gjeldende lov §§ 2-12 og 11-3. Det vises til merknadene til disse paragrafene i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 162–163 og 213.

Til § 5-8 Leierens krav om erstatning

Paragrafen gjelder leierens rett til å kreve erstatning fra utleieren som følge av forsinkelse eller mangel. Bestemmelsen regulerer vilkårene for at utleieren er erstatningsansvarlig. Omfanget av erstatningen reguleres i § 5-9. Paragraf 5-8 svarer innholdsmessig til gjeldende lov § 2-13. Det er gjort enkelte språklige oppdateringer, men ingen materiell endring er tilsiktet. For nærmere veiledning om hvordan paragrafen skal forstås, vises det til Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 163–164.

Til § 5-9 Erstatningsansvarets omfang

Paragrafen regulerer omfanget av utleiers ansvar når utleieren er erstatningsansvarlig etter § 5-8. Regelen svarer innholdsmessig til gjeldende lov § 2-14, og det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 164–166 for nærmere omtale. Det er gjort enkelte språklige oppdateringer i lovutkastets § 5-9 sammenliknet med gjeldende regel, men ingen materiell endring er tilsiktet.

Til § 5-10 Utleierens krav om erstatning

Paragrafen gjelder utleierens krav om erstatning fra leieren ved brudd på leierens plikter i leietiden etter kapittel 4. Bestemmelsen svarer innholdsmessig til gjeldende lov § 5-8, og det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 185–186. Det er gjort enkelte språklige oppdateringer, men ingen materiell endring i rettsstilstanden er tilsiktet. For utleierens krav om erstatning ved tilbakelevering av boligen, gjelder § 12-3.

Kapittel 6 Leie og andre ytelser

Til § 6-1 Leien

Paragrafen angir at leiens størrelse skal være fastsatt til et bestemt beløp, og begrenser hvilke utgifter utleieren kan krevet dekket av leieren ved siden av leien. Paragrafen regulerer også de tilfellene hvor leiens størrelse ikke er avtalt. Bestemmelsen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 3-1, med endrede henvisninger. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 167–168 og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 48.

Til § 6-2 Forfallstid

Paragrafen regulerer leiens forfallstid. Paragrafen er en videreføring av gjeldende lov § 3-2. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 168–169.

I første ledd tredje punktum er særregelen ved leie av elev- og studentboliger etter § 1-11 tatt inn. Ved leie av disse boligene kan det avtales forsukdsbetaling på inntil tre måneder. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 11-2 sjuende ledd. Bestemmelsen er bare flyttet. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 52.

Til § 6-3 Oppgjørsmåte

Paragrafen regulerer oppgjørsmåten ved betaling av leien. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 3-3. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 169 og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 48.

Til § 6-4 Betaling for elektrisitet og brensel mv.

Paragrafen regulerer oppgjøret der det er avtalt at leieren skal betale ekstra for utleierens kostnader til elektrisitet, brensel, vann og avløp. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 3-4. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82

(1997–98) side 169–170 og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 48.

Til § 6-5 Depositum

Paragrafen regulerer adgangen til å kreve depositum, depositumets størrelse, forhold ved selve deponeringen og utbetalingen, inkludert kostnader og renter mv. Paragrafen er en videreføring av gjeldende lov § 3-5, med endrede henvisninger. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 170–171 og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 48–49.

I *tredje ledd tredje punktum* er det tatt inn en særregel ved leie av elev- og studentboliger etter § 1-11. Ved leie av disse boligene kan det avtales at rentene av konto for depositum skal godskrives utleieren. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 11-2 sjette ledd. Bestemmelsen er bare flyttet. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 212 og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 52.

Til § 6-6 Garanti

Paragrafen regulerer adgangen til å avtale at leieren skal stille garanti for oppfyllelsen av sine plikter etter leieavtalen. Paragrafen er en videreføring av gjeldende lov § 3-6, med endrede henvisninger. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 171–172.

Til § 6-7 Forbud mot andre ytelser ved leie av bolig

Bestemmelsen forbyr avtaler om at leieren skal betale andre og større beløp enn angitt i §§ 6-1 og 6-4 til 6-6. Hvis forbudet blir overtrådt, kan leieren kreve beløpet tilbakebetalt eller erstattet av utleieren med renter beregnet etter forsinkelsesrenteloven.

Første ledd fastsetter at partene ikke kan avtale at leieren skal betale andre og større beløp enn angitt i §§ 6-1 og 6-4 til 6-6. Første ledd er uendret i forhold til gjeldende lov, og det vises til merknadene til dette leddet i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 172:

«Bestemmelsen må også forstås slik at det ikke vil være adgang til å belaste leier med omkostninger i forbindelse med opprettelse av leiekontrakt eller depositumskonto. [...] Departementet viser for øvrig til utvalgets spesielle merknader, jf. NOU 1993: 4 side 128:

‘Uttrykket «andre beløp» tar også sikte på plasseringsmåten når det gjelder depositum

(...). Dersom beløpet ikke er plassert på særskilt konto slik som fastsatt, er dette i strid med bestemmelsen her, og leieren kan kreve beløpet tilbakebetalt etter bestemmelsen i annet ledd.’

At det ikke kan avtales større beløp enn angitt i § 3-1 og § 3-4 til 3-6, får bare betydning for avtale om dekning av utgifter ved levering av elektrisitet, brensel, samt depositum eller garanti.»

Annet ledd første punktum fastsetter at leieren alltid kan kreve tilbakebetaling eller erstatning hvis hen har betalt beløp i strid med første ledd. Det følger av *annet punktum* at avtalen for øvrig er bindende selv om leieren krever tilbakebetaling eller erstatning. Annet ledd er uendret i forhold til gjeldende lov, og det vises til merknadene til dette leddet i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 172.

Tredje ledd fastsetter at for depositum som er betalt i strid med første ledd, begynner foreldelsesfristen å løpe den dagen leieforholdet avsluttes. Det vil si at fristen begynner å løpe fra dagen leieren har tilbakelevert boligen etter § 12-1. Dette er en ny særregel for foreldelse, som bare gjelder for såkalt irregulært depositum. Andre ytelser betalt i strid med første ledd omfattes ikke av leddet. For disse gjelder de alminnelige foreldelsesreglene.

Fjerde ledd første punktum fastsetter at kravet etter annet ledd forrentes etter den rentesatsen som er fastsatt med hjemmel i forsinkelsesrenteloven av 1976 § 3, med mindre betaleren må anses i vesentlig grad medansvarlig for overtredelsen. Første punktum er uendret i forhold til gjeldende lov, og det vises til merknadene til denne bestemmelsen i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 172. *Annet punktum* fastsetter at forsinkelsesrentekravet foreldes etter foreldelseslovens regler. Annet punktum er nytt, men presiserer kun dagens rettstilstand. Bestemmelsen innebærer at forsinkelsesrentekravet oppstår og foreldes løpende etter foreldelseslovens alminnelige regler. Forsinkelsesrenter som har påløpt tidligere enn tre år før foreldelsesfristen avbrytes, vil dermed som hovedregel være foreldet.

Femte ledd fastsetter at ved leie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet etter § 1-10 kan det uten hinder av denne paragrafen avtales at leieren skal yte et lån til utleieren, hvis stat, fylkeskommune eller kommune er utleier. Bestemmelsen er dermed et unntak fra regelen i første ledd. Det vil være de vanlige reglene i gjeldsbrevloven som gjelder for disse lånene. Dette leddet viderefører dagens regel i gjeldende lov § 11-1 sjuende ledd.

Til § 6-8 Deponering av omtvistet leie

Paragrafen inneholder regler om leierens rett til å deponere omtvistet leie, samt framgangsmåten for, og virkningen av, deponering.

Første ledd første punktum stadfester at avtalen ikke kan 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 krav som reiser seg av leieavtalen, jf. *annet punktum*. Dette er en videreføring av § 3-8 første ledd første og annet punktum i gjeldende lov. Det vises til særmerknadene i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 172–173 og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 49.

Annet ledd første punktum fastsetter at det deponerte beløpet skal settes på særskilt sperret konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Det vanligste vil være å plassere midlene i en bank, men andre finansinstitusjoner utelukkes ikke. Det forutsettes at kontoen opprettes i Norge. At kontoen må være særskilt, innebærer at det innestående beløpet skal være atskilt fra leierens øvrige midler. Dette medfører videre at det innestående beløpet er beskyttet mot utleierens kreditorer. At beløpet skal plasseres på konto med vanlige rentevilkår, bygger på en forutsetning om at finansinstitusjoner gir renter på beløp plassert i innskuddskonti.

Annet ledd annet punktum fastsetter at partene ikke kan disponere over det deponerte beløpet på egen hånd. Formålet med bestemmelsen er å tydeliggjøre at begge parter er avskåret fra å ta ut penger fra kontoen på egen hånd, så lenge leieforholdet varer. Dette innebærer at kontoen er sperret og at innestående bare kan disponeres av leieren og utleieren i fellesskap. Det presiseres at et deponert beløp kan settes inn på samme konto flere ganger. Er beløpet deponert fordi partene er uenige om månedlig, løpende leiebeløp, kan den omtvistede delen av leien deponeres løpende hver måned.

Tredje ledd fastsetter at det deponerte beløpet og tilhørende renter, utbetales med frigjørende virkning etter krav fra en av partene i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Både leier og utleier kan kreve utbetaling, så lenge ett av disse vilkårene foreligger. Da plikter finansinstitusjonen å utbetale beløpet til den parten som har framsatt kravet.

Fjerde ledd fastsetter at hvis det er gjenstående beløp på kontoen tre år etter at beløpet har blitt

deponert, skal finansinstitusjonen utbetale dette til leieren og deretter avvikle kontoen. Formålet med dette er å bidra til raskere avklaring av uenigheten.

Kapittel 7 Leieprisvern

Til § 7-1 Det alminnelige leieprisvern

Paragrafen setter forbud mot å avtale urimelig høy leie. Den gir uttrykk for det alminnelige leieprisvernet: Det kan ikke avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtale-tidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende lov § 4-1. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 173–175.

Til § 7-2 Indeksregulering

Paragrafen regulerer partenes adgang til å kreve leien endret i takt med den offisielle konsumprisindeksen som beregnes av Statistisk sentralbyrå.

Første ledd er en videreføring av gjeldende lov § 4-2. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 175.

Annet ledd er nytt. Her er unntaksregelen for leie av tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 tredje ledd bokstav a til c tatt inn. Indeksregulering etter denne bestemmelsen gjelder ikke for disse boligene. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 11-3 sjette ledd. Bestemmelsen er bare flyttet. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 213.

Til § 7-3 Tilpasning utover indeksregulering

Paragrafen regulerer partenes adgang til å kreve at leien tilpasses utover indeksregulering.

Første ledd første punktum fastsetter at hvis leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 7-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir «satt til den leie som vanligvis oppnås på kravtidspunktet ved ny utleie av liknende bolig på liknende avtalevilkår». En må altså søke å finne markedsleien. Dette likner på regelen i § 7-1, men likevel slik at vurderingstemaet ikke er hvorvidt leien er urimelig høy. Vurderingstemaet etter § 7-3 første ledd første punktum er derimot et mer absolutt mål. Det vil si at slingringsmonnet etter denne bestemmelsen er mindre. Det er også en forskjell at det ses hen til kravtidspunktet og ikke avtaletidspunktet, slik det følger av § 7-1.

Markedsleien er det som *vanligvis* oppnås ved ny utleie på kravstidspunktet. Det avgjørende er hva potensielle leiere uten spesiell tilknytning til eller interesse for boligen er villig til å betale, jf. Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 174.

Leien skal fastsettes ut fra *kravstidspunktet*. Hva som tidligere er blitt betalt i sammenlignbare leieforhold, er dermed i prinsippet ikke interessant. Dette er en forskjell fra dagens rettstilstand. Med kravstidspunktet menes det tidspunktet kravet om endring av leien blir framsatt.

Videre er det avgjørende hva som oppnås ved ny utleie på kravstidspunktet av *liknende bolig*. Her må det ses hen til boligens standard, størrelse, alder, beliggenhet, planløsning, vedlikehold, utsikt mv. Det må korrigeres for individuelle forhold, siden to boliger sjelden er identiske. Det vil også være naturlig å legge vekt på takster utarbeidet av fagkyndige, jf. Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 174.

Det er også et vilkår at boligene det sammenliknes med leies ut på liknende vilkår. Det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 174: «De konkrete avtalevilkår kan variere meget, og påvirke leienivået i den ene eller annen retning. Avviker vilkårene fra det som ellers er vanlig, vil dette i sin tur avspeile seg i det beløp som kan oppnås ved ny utleie. Har utleieren i avtalen påtatt seg vidtgående plikter overfor leieren, vil dette betinge en høyere leie enn ellers. På samme måte må det tas hensyn til om leieren etter avtalen har uvanlig omfattende plikter, for eksempel en omfattende vedlikeholdsplikt, plikt til å utføre arbeid for utleieren m.m.»

I praksis innebærer dette at parten som framsetter krav om tilpasning etter denne bestemmelsen, må foreta undersøkelser med sikte på å avklare hva som betales i sammenlignbare leieforhold på tidspunktet kravet om tilpassing av leien framsettes.

De øvrige reglene om fradrag for leierens forbedringer etter *første ledd annet punktum*, iverksettelse av tilpassingen etter *annet ledd* og adgangen til å kreve at en takstnemnd fastsetter den nye husleien etter *tredje ledd* er en videreføring av gjeldende lov. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 175–176.

I *fjerde ledd* er unntaksregelen for leie av tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 tredje ledd bokstav a til c tatt inn. Tilpasning etter denne bestemmelsen gjelder ikke for disse boligene. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 11-3 sjette ledd. Bestemmelsen er bare flyttet. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 213.

Til § 7-4 Tilbakebetaling av ulovlig leie

Paragrafen regulerer adgangen til å kreve tilbakebetaling av ulovlig høy leie. Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende lov § 4-4. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 178.

Til § 7-5 Unntak fra leieprisvernet

Paragrafen inneholder unntak fra bestemmelsene om leieprisvernet. Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende lov § 4-5 første ledd. Annet ledd i gjeldende lov § 4-5 er ikke videreført da denne regelen ikke kommer til anvendelse i boligleieforhold. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 177–178.

Til § 7-6 Forskrifter

Paragrafen gir Kongen adgang til å fastsette forskrifter om leiestopp, maksimalsatser for leie og retningslinjer for hva som er å anse som gjengs leie. Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende lov § 4-6. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 176–177.

Kapittel 8 Beboermedvirkning i visse leieforhold

Til § 8-1 Virkeområde

Paragrafen angir kapittelets virkeområde.

Utvalgsmedlemmene Björkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasen tilrår at kapittelet gjelder der utleieren har utleid flere enn fire boliger i samme hus, boligstiftelse, eierseksjonssameie, borettslag eller boligaksjeselskap. Sammenliknet med dagens beboerrepresentasjonsordning er dette en utvidelse av reglens virkeområde. Bakgrunnen for dette er ønsket om å ikke avgrense mot de tilfellene hvor utleieren leier ut flere boliger i eventuelt ulike bygg på et mindre avgrenset område, ofte i samme boligselskap, men som ikke er i samme «hus». I disse tilfellene vil beboerne i de utleide boligene ofte kunne ha felles interesser. Se nærmere omtale i punkt 28.6.2. *Disse medlemmene* mener det avgjørende er om utleieren har utleid mer enn fire selvstendige boliger, ikke antallet leieforhold og eventuelle framleieforhold. Som oftest vil det være tilstrekkelig å se på antallet leieboliger i huset, boligstiftelsen, eierseksjonssameiet, borettslaget eller boligaksjeselskapet.

Utvalgsmedlemmene Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt og Leisner tilrår at kapittelet gjelder der utleieren leier ut flere enn fire boliger i

samme hus og utleieren eier hele huset. Sammenliknet med dagens beboerrepresentasjonsordning er dette en innskrenkning av reglens virkeområde. Bakgrunnen for dette er at de øvrige forslagene i kapittelet om beboermedvirkning kan føre til mange utfordringer og at det derfor er mest hensiktsmessig at reglens virkeområde begrenses til de tilfeller der utleieren eier hele bygget eller eiendommen. Se nærmere omtale i punkt 28.6.2. Disse medlemmene mener det avgjørende er om utleieren har utleid mer enn fire selvstendige boenheter, ikke antallet leieforhold og eventuelle framleieforhold.

Felles for begge fraksjoner i utvalget er imidlertid følgende: Med «hus» menes ulike bygnings typer, inkludert for eksempel blokk, bygård, rekkehus og flermannsbolig. Hvis antallet boliger som leies ut på et senere tidspunkt, blir mindre enn fem, fører dette til at bestemmelsene i dette kapittelet ikke gjelder. Det vil si at utleierens plikter etter dette kapittelet bortfaller. Hvis det er opprettet et beboerråd etter § 8-3, vil dette også bortfalle. Hvorvidt bomiljøtiltak etter § 8-5 må gjennomføres, må avgjøres konkret i det enkelte tilfellet avhengig av hva slags tiltak det er snakk om.

Til § 8-2 Utleierens plikt til å gi informasjon om adgangen til å danne et beboerråd

Paragrafen pålegger utleieren å gi informasjon om adgangen til å danne et beboerråd. Bestemmelsen er ny. Formålet med bestemmelsen er å legge til rette for at leierne kan delta i beboermedvirkning.

Utleieren skal informere leierne om adgangen til å danne et beboerråd etter § 8-3 og hvilke rettigheter dette utløser. Dette skal gjøres på en hensiktsmessig måte, så lenge det er skriftlig. Hvis partene har inngått skriftlig leieavtale, er det mest praktisk om dette tas inn i denne, eventuelt som et vedlegg. Utleieren kan også oppfylle informasjonsplikten ved hjelp av oppslag i bygget, gjennom digitalt nyhetsbrev eller liknende.

Dersom utleieren ikke opplyser om adgangen til å danne beboerråd, kan leieren fremme misligholdsbeføyelser mot utleieren. I praksis vil retting være den mest aktuelle sanksjonen. Det vil innebære at utleieren, etter at krav om retting er framsett, skriftlig opplyser om adgangen til å danne et beboerråd og hvilke rettigheter det utløser.

Til § 8-3 Felles representasjon gjennom beboerråd

Paragrafen regulerer adgangen til å velge et beboerråd, prosessen knyttet til dette og oppheving og bortfall av ordningen. Bestemmelsen er ny, men

bygger på noen elementer fra dagens beboerrepresentasjonsordning.

Første ledd første punktum fastsetter at leierne kan velge et beboerråd til å representere seg overfor utleieren. Begrepet «leierne» omfatter også eventuelle framleiere. Det er ingen plikt til å velge et beboerråd, jf. ordet «kan». Når det heter at leierne «kan i møte velge et beboerråd til å representere seg overfor utleieren», innebærer det for det første at beslutning om å danne et beboerråd skal fattes i et møte. Møtet kan avholdes fysisk eller digitalt. Videre innebærer det at flertallet må stemme for et forslag om å opprette beboerråd. Deretter innebærer det at deltakerne på møtet skal velge medlemmer til beboerrådet, jf. bestemmelsens tredje ledd.

Første ledd annet punktum slår fast at beboerrådet skal sende melding til utleieren om at det er vedtatt en ordning med beboerrepresentasjon, og hvem som er valgt til å sitte i beboerrådet. Det forutsetter at det er besluttet at det skal dannes et beboerråd og at medlemmene i rådet er blitt valgt.

Annet ledd første punktum angir størrelsen på beboerrådet. Det må være minst to medlemmer og ikke mer enn fem. Dette er begrunnet med at dersom det for eksempel er fem utleide boliger i samme hus, skal en leier fra hver bolig kunne være representert hvis hen ønsker dette. Når det i *annet ledd annet punktum* heter at medlemmene i rådet velges i møte med vanlig flertall av de avgitte stemmene, innebærer det at deltakerne på møtet skal velge medlemmer til beboerrådet. Medlemmene velges med vanlig flertall blant de fram møtte, og det er avgitte stemmer som er av betydning. Hvis møtedeltakere er til stede, men velger å ikke stemme, regnes de ikke med i opp tellingen. *Annet ledd tredje punktum* slår fast at ved avstemningen har én leier fra hver bolig én stemme. Er det flere leiere fra samme leiebolig som deltar på møtet, må de bli enige om hvordan de skal stemme. I boliger som eventuelt framleies, kan framleieren delta på møte. Framleieren har stemmerett hvis ikke hovedleieren deltar.

Tredje ledd første punktum slår fast at medlemmene av beboerrådet velges blant leierne for to år av gangen. Henvisningen til «blant leierne» innebærer at det stilles krav til at rådet består av personer som bor i de utleide boligene når de velges. Det er ikke noe i veien for at eventuelle framleiere er medlemmer av beboerrådet, forutsatt at de bor i boligen når de velges. Hovedregelen er at de valgte medlemmene har både rett og plikt til å inneha vervet i denne tiden. Dersom virkeområde omfatter tilfellene der utleieren leier ut flere boliger i samme hus, boligstiftelse, eierseksjons sam-

eie, borettslag eller boligaksjeselskap, slik halve utvalget foreslår, betyr det at beboerrådet kan bestå av medlemmer fra for eksempel ulike bygg i samme borettslag. I *tredje ledd annet punktum* fastsettes det at valgte beboerrådsmedlemmer fortsetter å fungere i tiden fram til nyvalg er gjennomført, selv om funksjonstiden er utløpt. *Tredje ledd tredje punktum* fastsetter at et medlem av beboerrådet kan kreve å tre tilbake før funksjonstiden er ute hvis særlige grunner foreligger. Eksempler på særlige grunner kan være sykdom eller flytting.

Fjerde ledd fastsetter at beboerne i de utleide boligene i møte kan beslutte at ordningen med felles representasjon overfor utleieren kan oppheves. Dette vil typisk gjøres i et årsmøte etter § 8-4 nedenfor.

Femte ledd fastsetter at ordningen med beboerrepresentasjonen gjennom beboerråd bortfaller hvis det ikke har vært avholdt beboermøte med valg av medlemmer til beboerrådet på tre år. Dette er begrunnet i at utleieren ikke skal måtte ha plikter overfor et beboerråd som en gang i tiden er blitt opprettet, men som ikke lenger fungerer. Det handler også om legitimiteten til beboerrådet. Hvis beboerrådet bortfaller medfører det at utleierens plikter overfor beboerrådet etter dette kapitlet bortfaller. Hvorvidt bomiljøtiltak etter § 8-5 må gjennomføres, må avgjøres konkret i det enkelte tilfellet avhengig av hva slags tiltak det er snakk om.

Til § 8-4 Beboerrådets oppgaver

Paragrafen regulerer hvilke oppgaver beboerrådet har. Bestemmelsen er ny, men bygger på noen elementer fra dagens beboerrepresentasjonsordning.

Første ledd slår fast at beboerrådet skal ivareta leiernes interesser overfor utleieren. Det innebærer at rådet skal ivareta både den enkelte leiers interesser og felles interesser. Det er ikke konkrete begrensninger i hva dette er, utover at rådet ikke kan ta opp forhold som ikke har tilknytning til leiernes interesser. Det framgår videre at beboerrådet kan kreve å få drøfte med utleieren alle spørsmål som har betydning for leierne i huset. Det innebærer at utleieren må sette av tid til å drøfte forhold og forslag som beboerrådet tar opp eller setter fram.

Annet ledd bestemmer at beboerrådet skal kalle inn leierne og eventuelle framleiere til et årsmøte. Innkallingen skal skje på hensiktsmessig måte. Det innebærer at den må sendes ut i rimelig tid før møtet skal holdes. Det stilles ikke formkrav

til innkallingen; den kan være skriftlig eller muntlig.

Tredje ledd første punktum slår fast at rådet er bundet av de beslutningene som er tatt i beboermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. I beboermøtet kan det for eksempel besluttes hvilke bomiljøtiltak og kompetansehevingstiltak beboerrådet skal foreslå overfor utleieren, jf. § 8-5 annet ledd. Det samme gjelder forslag til endringer i husordensreglene, jf. § 8-5 tredje ledd. Det følger av *annet punktum* at ved avstemninger har én leier fra hver bolig én stemme. Det vises til merknadene til § 8-3 annet ledd tredje punktum.

Til § 8-5 Bomiljøtiltak og husordensregler

Paragrafen regulerer bomiljøtiltak og husordensregler i hus der det er opprettet beboerråd. Se nærmere omtale i punkt 28.6.3 og 28.6.4. Utvalgsmedlemmene *Björkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasen* tilrår at bestemmelsens første og annet ledd skal forstås på følgende måte:

Første ledd første punktum slår fast at utleieren hvert år skal sette av en rimelig sum på sitt budsjett til bomiljøtiltak og kompetansehevingstiltak. Med «bomiljøtiltak» menes både fysiske og sosiale tiltak, som for eksempel opparbeidelse av lekeplasser, gjennomføring av vedlikeholdstiltak på fellesarealer, planting av blomster, innkjøp av felles bålpanne eller grill, arrangering av gårdsfest eller andre felles arrangementer og aktiviteter. Med «kompetansehevingstiltak» menes tiltak for å øke leiernes kompetanse om leierboermedvirkning og husleieloven. Det kan for eksempel inkludere kursdeltakelse eller distribusjon av informasjonsbrosjyrer. Utleieren skal sette av en sum til bomiljøtiltak og kompetansehevingstiltak, mens det er opp til beboerrådet å foreslå konkrete tiltak, jf. annet ledd.

Summen som utleieren skal sette av, skal tilsvare minst én prosent av de årlige samlede brutto leieinntektene som utleieren mottar fra boligutleie i huset, jf. *annet punktum*. Utleieren kan avsette mer hvis hen ønsker det. Utleieren skal innen utgangen av januar i budsjettåret, informere beboerrådet om hvilken sum som er satt av, jf. *tredje punktum*.

Annet ledd første punktum gir beboerrådet adgang til å foreslå tiltak som skal fremme et godt bomiljø og som midlene i første ledd kan brukes til. Hvis beboerrådet ikke fremmer noen forslag, er det ikke noen plikt for utleieren å bruke opp de avsatte midlene. *Annet punktum* fastsetter at utleieren skal gjennomføre forslag fra beboerrådet med mindre hen har saklig grunn til å nekte det.

Det kan for eksempel være saklig grunn hvis tiltaket vil være i strid med andre lovregler, at midlene allerede er brukt opp at eller at boligstiftelsen, eierseksjonssameiet, borettslaget eller boligaksjeselskapet ikke tillater det. Ulike tiltak eller aktiviteter kan for eksempel være vedtatt forbudt i vedtektene eller nektet tillatt gjennom vedtak fattet av styret, generalforsamling eller årsmøte. Økonomiske forhold på utleierens side kan også etter en konkret vurdering utgjøre saklig grunn. Det må være en forutsetning at det er rom for å avsette én prosent innenfor driftsbudsjettet. Har utleieren driftsunderskudd, vil det være saklig grunn til å nekte tiltaket. Hvis det er tiltak som medfører kostnader utover regnskapsåret, så vil det være saklig grunn. Dersom overskuddet av driften er mindre enn forventet, kan dette etter omstendighetene være saklig grunn til å nekte tiltaket. Har beboerrådet fremmet et forslag og utleieren ikke har saklig grunn til å nekte å gjennomføre det foreslåtte tiltaket, plikter utleieren å gjennomføre tiltaket.

Hvis utleieren nekter å gjennomføre forslag fra beboerrådet uten saklig grunn, kan leierne rette misligholdssanksjoner mot utleieren. Unnlater utleieren å gjennomføre foreslåtte bomiljøtiltak og kompetansehevingstiltak uten saklig grunn, vil krav om retting være en nærliggende sanksjon. Imøtekommer ikke utleieren et slikt krav, kan leierne etter omstendighetene foreta retting for utleierens regning, ved å selv gjennomføre tiltaket og kreve erstatning for utgiftene knyttet til dette, såfremt alle leierne er enige. Hver leier kan likevel bare kreve erstattet sin andel av utgiftene. Til sikring av kravet mot utleieren kan hver leier holde tilbake så mye av leien at det dekker det individuelle kravet leieren har. Kravets størrelse må vurderes konkret og forholdsmessig i det enkelte tilfellet. Det vil si at en må se hen til det enkelte bomiljøtiltaket som er unnlatt gjennomført, og vurdere om dette utgjør et brudd på utleiers forpliktelse overfor den enkelte leier. Selv om retting og tilbakehold av leie anses som de mest praktiske misligholdssanksjonene, betyr ikke dette at leierne er avskåret fra å gjøre gjeldende øvrige sanksjoner. De kan komme til anvendelse så langt de passer.

Utvalgsmedlemmene Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt og Leisner tilrår at første og annet ledd utgår.

Tredje ledd første punktum slår fast at beboerrådet kan foreslå endringer i husordensreglene. Utleieren skal implementere forslagene med mindre hen har saklig grunn til å nekte det, jf. *annet punktum*. Det kan for eksempel være saklig grunn

hvis endringen i husordensreglene vil være i strid med andre lovregler, eller i strid med husordensregler som allerede er fastsatt av boligstiftelsen, eierseksjonssameiet, borettslaget eller boligaksjeselskapet. Det vises for øvrig til den nærmere drøftelsen i punkt 28.6.3.

Til § 8-6 Utleierens plikter overfor beboerrådet

Paragrafen regulerer utleierens plikter overfor beboerrådet. Bestemmelsen er ny, men bygger på noen elementer fra dagens beboerrepresentasjonsordning.

Første ledd første punktum bestemmer at utleieren skal informere beboerrådet om større vedlikeholdsarbeider og andre tiltak som i vesentlig grad berører beboerne. Eksempler på slike andre tiltak kan være omlegging av veien som fører inn til eiendommen, riving av større byggverk på eiendommen, samt planlagt seksjonering av bygningen etter reglene i eierseksjonsloven. Regelen omfatter både tiltak utleieren igangsetter selv og tiltak som hen er kjent med skal iverksettes av boligselskapet, hvis utleieren ikke er eier av eiendommen.

Første ledd annet punktum bestemmer at utleieren tidligst kan sette i verk tiltakene som nevnt i første punktum tre måneder etter at utleieren har informert beboerrådet. Dette er en endring fra dagens ordning med beboerrepresentasjon, hvor regelen er én måned. Bakgrunnen er at beboerrådet skal ha rimelig tid til å drøfte dette med utleieren og orientere de øvrige beboerne om tiltaket for å kunne gi uttrykk for beboernes syn på det planlagte tiltaket. For at fristen skal gjelde for utleieren, er det en forutsetning at utleieren er eier av hele huset eller eiendommen og har kontroll over disse tiltakene. I tilfellene der for eksempel utleieren leier ut fem boliger fordelt på tre blokker i et sameie, og det er sameiet som iverksetter vedlikeholdsarbeidene, vil ikke utleieren ha kontroll over dette.

Første ledd tredje punktum slår fast at annet punktum ikke gjelder hvis tiltaket ikke kan vente uten å utsette eiendommen for vesentlig skade. Det tas her sikte på skader som må utbedres umiddelbart for å unngå ytterligere tap.

Annnet ledd slår fast at utleieren plikter å informere beboerrådet om driften av de utleide boligene dersom beboerrådet ber om det. Regelen skal bidra til at beboerrådet får økt kunnskap om relevante forhold ved utleieren og de utleide boligene slik at de i større grad kan ivareta leiernes interesser overfor utleieren. Plikten innebærer at utleieren for eksempel orienterer om for-

valtning, drift og vedlikehold knyttet til eiendommen og de utleide boligene. Dette kan inkludere informasjonsdeling om relevante budsjett- og regnskapsdokumenter som forteller noe om driften av de utleide boligene og eventuelt hele eiendommen. For at utleieren skal orientere om drift av hele eiendommen, er det en forutsetning at hen er eier av eiendommen. Utleieren velger selv hvordan beboerrådet skal informeres på en hensiktsmessig måte. Hen kan for eksempel gjøre det i dialog eller fysisk eller digitalt møte med beboerrådet, eller ved å sende eller tilgjengeliggjøre relevante dokumenter til beboerrådet.

Tredje ledd fastsetter at utleieren skal informere beboerrådet hvis eiendommen skal overdras. Plikten inntreer når det er inngått bindende avtale om overdragelse. Begrunnelsen for at utleieren skal informere beboerrådet er at det for leierne vil være av vesentlig betydning å vite hvem som til enhver tid er eier av eiendommen. Beboerrådet kan i denne forbindelse også kreve opplysning om den nye eieren har påtatt seg å oppfylle pliktene etter de leieavtalene som er inngått. Det er en forutsetning at utleieren er eier av eiendommen.

Fjerde ledd forplikter utleieren til å stille møtelokale til rådighet for gjennomføring av årsmøte etter § 8-4. Forutsetningen for utleiers plikt til å stille møtelokale til rådighet, er at forespørselen framsettes i rimelig tid før møtet. Forespørselen må gis i god nok tid i forveien til at utleieren har mulighet til å framskaffe et egnet møtelokale.

Til § 8-7 Utleierens plikter når det ikke er et beboerråd

Paragrafen gjelder i de tilfellene hvor det ikke er opprettet et beboerråd. Bestemmelsen er ny. Formålet er å sørge for at opplysninger blir gitt også til disse leierne, selv om de har valgt å ikke opprette et beboerråd. Bestemmelsen skal også bidra til økt dialog mellom utleieren og leierne.

Utleieren forpliktes til å kalle inn til et møte og informere om tiltak på eiendommen som nevnt i § 8-6 første ledd første punktum dersom en av leierne krever det. Det er ikke noe i veien for at en eller flere leiere krever informasjonsmøte til ulik tid i løpet av året, men utleieren er bare forpliktet til å holde slikt møte én gang i året. Utleieren skal kalle inn alle leierne til møtet. Utleieren kan avholde møtet fysisk eller digitalt.

Kapittel 9 Opptak i husstand og framleie

Til § 9-1 Opptak i husstand

Paragrafen regulerer leierens adgang til å ta inn nye medlemmer i husstanden.

Første ledd er en videreføring av gjeldende lov § 7-1, kun med enkelte språklige oppdateringer. Det foreslås ingen materielle endringer. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 188 og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 50.

Annet ledd er nytt. Her er særreglene for opptak i husstand ved leie av bolig til vanskeligstilte og elev- og studentboliger tatt inn. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 11-1 tredje og fjerde ledd og § 11-2 annet og tredje ledd. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 210–212 og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 51–52.

Til § 9-2 Den alminnelige regelen om framleie

Paragrafen regulerer hovedregelen om framleie. Framleie, eller annen bruksoverføring til en tredjeperson, krever samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse. Bestemmelsen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 7-2. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 188–189.

Til § 9-3 Framleie av del av bolig

Paragrafen regulerer framleie av del av bolig, såkalt partiell framleie.

Første ledd er en videreføring av gjeldende lov § 7-3, kun med enkelte språklige oppdateringer. Det foreslås ingen materielle endringer. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 189–190 og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 50.

Annet ledd er nytt. Her er særreglene for partiell framleie ved leie av bolig til vanskeligstilte og elev- og studentboliger tatt inn. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 11-1 fjerde ledd og § 11-2 tredje ledd. Bestemmelsene er flyttet og slått sammen. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 210–212 og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 51–52.

Tredje ledd er nytt. Her er unntaksregelen for partiell framleie ved utleie av utleierens egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13 tatt inn. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 11-4 annet ledd. Bestemmelsen er bare flyttet. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 213–214.

Til § 9-4 Framleie av bolig ved midlertidig fravær

Paragrafen regulerer framleie av bolig ved leierens midlertidige fravær på inntil to år.

Første ledd er en videreføring av gjeldende lov § 7-4, kun med enkelte språklige oppdateringer. Det foreslås ingen materielle endringer. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 190 og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 50.

Annet ledd er nytt. Her er særreglene ved leie av bolig til vanskeligstilte og elev- og studentboliger tatt inn. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 11-1 femte ledd og § 11-2 fjerde ledd. Bestemmelsene er flyttet og slått sammen. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 210–212 og Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 51–52.

Tredje ledd er nytt. Her er unntaksreglene ved leie av tjenesteboliger og for utleie av utleiers egen bolig ved midlertidig fravær tatt inn. Paragrafen gjelder ikke for leie av tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 annet og tredje ledd og for utleie av utleiers egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 11-3 fjerde ledd og § 11-4 annet ledd. Bestemmelsene er flyttet og slått sammen. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 212–214.

Til § 9-5 Framleie ved tidsbestemte leieavtaler

Paragrafen regulerer framleie ved tidsbestemte leieavtaler. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 7-5, med enkelte språklige oppdateringer og endrede henvisninger. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 190–191.

Til § 9-6 Godkjenning ved passivitet

Paragrafen regulerer tilfellene der utleieren ikke reagerer på mottatt søknad om godkjenning av framleie etter reglene i § 9-1 til 9-5. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 7-6, med endrede henvisninger. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 191.

Til § 9-7 Framleierens stilling ved opphør av hovedleieavtalen

Paragrafen regulerer framleierens stilling ved opphør av hovedleieavtalen. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 7-7, med enkelte språklige oppdateringer og endrede hen-

visninger. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 190–192.

Kapittel 10 Personskifte

Til § 10-1 Den alminnelige regelen om overføring

Paragrafen regulerer den alminnelige regelen om overføring av leierens rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 8-1. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 192.

Til § 10-2 Leierens død

Paragrafen regulerer hvem som har rett til å tre inn i den avdødes leieavtale, og hvilke frister som gjelder for dette. Paragrafen er en videreføring av gjeldende lov § 8-2, med endrede henvisninger. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 192–193.

Femte ledd er nytt. Her er unntaksreglene for leie av tjenesteboliger tatt inn. Unntaksregelen gjelder for alle tjenesteboliger etter § 1-12. Retten til å tre inn i leieavtalen etter § 8-2 gjelder ikke når leieren eller noen som har fortsatt leieforholdet, dør, jf. *femte ledd første punktum*. Før begjæring om fraflytting kan settes fram, har husstandsmedlem krav på varsel med frist som nevnt i § 11-6, jf. *femte ledd annet punktum*. Det er en videreføring av gjeldende lov § 11-3 annet ledd. Bestemmelsen er bare flyttet. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 212–213.

Til § 10-3 Samlivsbrudd, separasjon, skilsmisse og opphør av husstandsfellesskap

Paragrafen regulerer hvem som har rett til å tre inn i leieavtalen i forbindelse med samlivsbrudd, separasjon, skilsmisse og opphør av husstandsfellesskap. Paragrafen er en videreføring av gjeldende lov § 8-3. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 193–194.

Fjerde ledd er nytt. Her er unntaksreglene for leie av tjenesteboliger tatt inn. Retten til å tre inn i leieavtalen gjelder ikke for tjenesteboliger som leieren har plikt til å bo i, og boplikten er nødvendig for utføringen av arbeidet, jf. § 1-12 annet ledd. Retten gjelder heller ikke for tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 tredje ledd. Det er en videreføring av gjeldende lov § 11-3 fjerde ledd første punktum og § 11-3 femte ledd. Bestemmelsen er bare flyttet. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 213.

Til § 10-4 Gjennomføring av leierskifte

Paragrafen regulerer tidspunktet for gjennomføring av leierskifte og hvilke virkninger overføringen har. Paragrafen er i hovedsak en videreføring av gjeldende lov § 8-5. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 194–195. Regelen om godkjenning ved passivitet i gjeldende lov § 8-5 første ledd annet punktum er imidlertid ikke videreført, da denne regelen kun gjelder for leie av lokale.

Til § 10-5 Eierskifte

Paragrafen regulerer forholdet mellom eier og leier ved overføring av eiendomsretten til boligen. Paragrafen er uendret og er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 8-6. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 196.

Kapittel 11 Leieavtalens varighet og avslutning

Til § 11-1 Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

Paragrafen angir forskjellen på tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Paragrafen viderefører regelen i gjeldende lov § 9-1 og det vises til nærmere omtale av denne i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 196–197. Formuleringene er noe språklig oppdatert, og tredje punktum om hva som anses som en tidsbestemt avtale, er ny. Endringene er kun gjort av pedagogiske grunner.

Første punktum fastsetter at en leieavtale kan være enten tidsbestemt eller tidsubestemt. Avtalen er tidsbestemt hvis et avslutningstidspunkt er avtalt, jf. *annet punktum*. Ved utløpet av en tidsbestemt avtale, opphører leieforholdet og boligen skal tilbakeleveres etter reglene i kapittel 12.

Avtalen er derimot tidsubestemt hvis det ikke er bestemt et avslutningstidspunkt i leieavtalen, jf. *tredje punktum*.

Både tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler kan sies opp etter de vanlige reglene om dette i lovutkastet §§ 11-5 til 11-8.

Til § 11-2 Minstetid for tidsbestemte leieavtaler

Paragrafen gjelder for tidsbestemte boligleieavtaler og oppstiller minstekrav til hvor lang varighet et leieforhold kan forhåndsavtales til. Formålet med paragrafen er å hindre at leierens oppsigelsesvern uthules gjennom korte, tidsbestemte kontrakter. Bestemmelsen likner gjeldende lov § 9-3 første og annet ledd, men med enkelte viktige materielle endringer. Språket er også gjennomgående oppdatert.

Første ledd fastsetter hovedregelen om at leieavtaler må inngås for minst fem år. Dette er en endring fra tre år i gjeldende lov. Formålet med å øke den generelle minstetiden er å bedre leierens botrygghet. Vilkåret om minstetid vil være oppfylt om avtalen varer i fem år eller mer. Vilkåret vil også være oppfylt om avtalen er inngått for kortere tid enn fem år, hvis leieren etter avtalen har en ubetinget rett til forlengelse slik at den samlede leieperioden blir minst fem år. Selv om leieavtalen må inngås for fem år eller mer, kan partene si opp avtalen før den avtalte opphørsdatoen i henhold til oppsigelsesreglene i lovutkastet §§ 11-5 til 11-8.

I *annet ledd* gjøres det unntak fra hovedregelen om fem års minstetid hvis avtalen gjelder leie av bolig i enebolig eller i tomannsbolig, når utleieren bor i og leier ut inntil to boliger i det samme huset. Ved leie av slike boliger kan leieperioden avtales til minst ett år. Utvalget foreslår å videreføre en kortere minstetid for slike leieforhold fordi partene lever tett på hverandre, og det kan slå uheldig ut å binde mennesker lenge til en relasjon dersom en av partene ikke ønsker det. Unntaket er omskrevet sammenliknet med gjeldende lov § 9-3 første ledd første punktum for å gjøre regelen mer leservennlig. Den foreslåtte formuleringen innebærer imidlertid også at unntaket rekker noe videre enn dagens unntak. Med «bolig» menes husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse, jf. lovutkastet § 1-1 annet ledd. Dette innebærer at selvstendige boenheter som ligger i lofts- eller sokkeletasjen, såkalte lofts- eller sokkelboliger, omfattes. Det samme gjelder leie av enkelt beboelsesrom. Uttrykkene «enebolig» og «tomannsbolig» skal forstås på samme måte som etter gjeldende lov. Formuleringen «når utleieren bor i og leier ut inntil to boliger i det samme huset» innebærer at unntaket bare kommer til anvendelse når utleieren selv bor i samme hus og når hen leier ut maksimalt to utleieenheter i det samme huset. Det betyr at regelen omfatter tilfellene hvor to utleiere bor i hver sin del av en tomannsbolig og leier ut inntil to utleieboliger hver. At utleieren selv må bo i boligen, innebærer at hen reelt må ha sitt faste bosted i huset. Det stilles ikke krav til at utleieren må bo i husets største boenhet eller liknende.

Tredje ledd gjør unntak fra reglene om minstetid i første og annet ledd hvis boligen skal brukes av utleieren selv eller hans nærstående, eller hvis utleieren har annen saklig grunn til det. Hvis et av unntakene kommer til anvendelse, er det ingen begrensninger i hvor kort leietid som kan avtales. Formålet bak unntakene er å legge til rette for at

boliger ikke blir stående tomme hvis utleier har konkrete planer for boligen som skal realiseres innen fem år, og skal slik sett fremme god utnyttelse av boligmassen.

Unntaket i *tredje ledd bokstav a* gir adgang til å inngå tidsbestemte leieavtaler for kortere tid enn henholdsvis fem eller ett år hvis utleieren har planer om å selv flytte inn og bo i boligen før dette, eller hvis en av utleiers nærstående skal det. Begrepet «nærstående» er definert i *fjerde ledd* som utleierens ektefelle eller samboer, egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Unntaket innebærer en endring fra gjeldende lov § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a, som gjelder for «noen som hører til husstanden». Slik forslaget er formulert, er det ikke et krav om at de nærstående er del av husstanden. Den foreslåtte endringen benytter samme persongruppe som regelen i lovutkastet § 9-1 om opptak i husstanden. At utleier eller hens nærstående skal «bo i boligen», innebærer at en eller flere i denne persongruppen har planer om å flytte inn i boligen for å bo der, straks etter leieavtalen opphører. Det er ikke tillatt å inngå flere tidsbestemte avtaler for kortere tid enn fem år etter hverandre i påvente av at utleier eller hens nærstående på et ubestemt tidspunkt i framtiden skal flytte inn i boligen.

Tredje ledd bokstav b gir adgang til å inngå tidsbestemte leieavtaler for kortere tid enn henholdsvis fem og ett år hvis utleieren har «annen saklig grunn» til det. Hvis andre personer enn de som er definert som *nærstående* etter *fjerde ledd*, skal bo i boligen, kan det være en «annen saklig grunn». Utleieren må imidlertid ha en nær tilknytning til denne personen. Videre vil det være en saklig grunn for kortere tidsavgrensning at andre lover krever at boligeieren tar tilbake bruksretten etter kortere tid enn fem år. For øvrig har begrepet «annen saklig grunn» samme meningsinnhold som i gjeldende lov § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav b, og det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 198 for nærmere omtale.

Femte ledd inneholder to tilleggsvilkår som må være oppfylt for at unntakene i tredje ledd bokstav a og b kan anvendes. *Femte ledd første punktum* fastsetter at unntakene i tredje ledd bare kan påberopes hvis utleier senest ved avtaleinngåelsen skriftlig har informert leieren om grunnen til tidsavgrensningen. Hvis boligen ikke disponeres i samsvar med den angitte grunnen, fordi det har inntruffet noe uforutsett etter avtaleinngåelsen, kan leieavtalen forlenges fram til det tidspunktet da boligen skal disponeres som oppgitt, jf. *femte ledd annet punktum*. Som nevnt ovenfor kan det

være en saklig grunn for kortere tidsavgrensning at andre lover krever at utleieren selv tar tilbake bruken etter kortere tid enn fem år. Et eksempel på dette er borettslagsloven § 5-5. Vilåret om at boligen skal disponeres i samsvar med den oppgitte grunnen så snart leietiden er ute, oppfylles her ved at leieren flytter ut og utleier med dette har tatt bruksretten tilbake. Vilåret i annet punktum svarer ellers til gjeldende husleielov § 9-3 annet ledd, men med oppdatert språkdrakt. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 197–198.

Til § 11-3 Når tidsbestemte leieavtaler blir tidsubestemte

Paragrafen fastslår at en tidsbestemt leieavtale går over til å bli tidsubestemt i visse tilfeller. Konsekvensen av dette er at avtalen må sies opp etter de vanlige reglene i lovutkastet §§ 11-5 til 11-8 for at den skal avsluttes.

Det følger av *første ledd* at en tidsbestemt leieavtale som er inngått i strid med lovutkastet § 11-2 gjør at den tidsbestemte leieavtalen går over til å bli tidsubestemt. Regelen har samme meningsinnhold som gjeldende lov § 9-3 tredje ledd, og det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 198 for nærmere omtale.

Det følger av *annet ledd* at hvis leieren ikke flytter ut ved utløpet av en tidsbestemt leieavtale, må utleieren innen tre måneder sende leieren en skriftlig flytteoppfordring, ellers blir leieavtalen tidsubestemt. Formuleringene er noe språklig oppdatert. Regelen svarer til gjeldende lov § 9-2 tredje ledd, og det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 197 for nærmere omtale.

Til § 11-4 Leierens rett til å kreve forlengelse av tidsbestemte leieavtaler

Paragrafen er ny, og regulerer leierens rett til å kreve forlengelse av en tidsbestemt leieavtale hvis leieren ønsker å bli boende. Bestemmelsen er ikke til hinder for at partene lager andre avtaler om forlengelse av leieforholdet hvis de ønsker det, så lenge vilkårene i den avtalte forlengelsesretten ikke er mindre gunstige for leieren enn det som framgår av lovutkastet § 11-4, jf. § 1-2.

Første ledd første punktum slår fast at en tidsbestemt leieavtale kan kreves forlenget av leieren. Dette gjelder uavhengig av hvor lang tid den tidsbestemte avtalen er inngått for. Det er leieren selv som har rett til å kreve forlengelse. Husstandsmedlemmer, framleiere eller andre som ikke er part i avtalen, har ikke tilsvarende rett.

Første ledd annet punktum angir at et forlengelseskrav må formidles skriftlig til utleieren mellom ni og seks måneder før den tidsbestemte leieavtalen løper ut. Formålet er å gi partene tilstrekkelig tid før avtalens utløp til å avklare spørsmålet om forlengelse, samtidig som at kravet ikke må fremmes så lang tid før avtalens utløp at partene ennå ikke har oversikt over hvordan de ønsker å bruke boligen etter utløpet av avtalen. Hvis leierens krav fremmes før eller etter det angitte tidsrommet, vil ikke kravet omfattes av reglene i § 11-4. Det samme gjelder hvis kravet ikke er formidlet skriftlig. I kravet må det framgå tydelig at leieren ber om å forlenge leieavtalen. Utover dette stilles det ingen vilkår til kravets innhold.

Annet ledd regulerer når utleieren lovlig kan avslå et krav om forlengelse som er sendt i henhold til første ledd. Hvis det foreligger en grunn som ellers ville gitt grunnlag for oppsigelse etter 11-5 annet ledd bokstav a til e, kan utleieren avslå kravet. For en nærmere omtale av disse grunnene vises det til merknaden til § 11-5. Hvis utleieren eller hens nærstående skal bo i boligen selv etter § 11-5 bokstav a, forutsettes det at planene skal realiseres innen rimelig tid etter avtalens utløp. Planlegger utleieren eller hens nærstående å flytte inn senere enn dette, men før en eventuelt forlenget leieperiode ville løpt ut, må avtalen forlenges og deretter sies opp på vanlig måte når planene nærmer seg realisering. Det samme gjelder hvis utleieren planlegger riving eller ombygging etter § 11-5 annet ledd bokstav b eller salg av boligen etter § 11-5 annet ledd bokstav c. Henvisningen til § 11-5 annet ledd bokstav d innebærer at utleieren kan avslå forlengelseskravet hvis leieren i løpet av leieperioden har misligholdt avtalen eller loven, og etter en skriftlig advarsel har misligholdt på ny i samme leieperiode. Så lenge misligholdet har inntrådt i løpet av inneværende leieperiode, stilles det ikke krav om at misligholdet må ha skjedd den senere tid eller liknende. Når det gjelder avslag av «annen saklig grunn» etter § 11-5 annet ledd bokstav e, må en slik grunn gjelde forhold som har oppstått i leietiden, eller som aktualiserer seg innen rimelig tid. Forhold som ventes å inntreffe senere enn dette, faller utenfor.

Tredje ledd første punktum oppstiller formkrav og frist til utleierens avslag på krav om forlengelse. For at avslaget skal være gyldig, må det være skriftlig og begrunnet. Kravet til begrunnelse innebærer at grunnen til avslaget skal angis. Det kreves ikke at begrunnelsen er omfattende. Det må for eksempel være tilstrekkelig at utleieren opplyser at hen skal bruke husrommet selv,

eller at hen skal selge boligen. Leieren skal på denne måten få mulighet til å vurdere om avslaget er lovlig. Ifølge *tredje ledd annet punktum* må avslaget formidles til leieren innen én måned fra utleieren mottok leierens krav. Kravet er mottatt den dagen det er kommet fram til utleieren. Tidspunktet for når kravet er kommet fram, avgjøres på grunnlag av alminnelige avtalerettslige regler. Gis ikke et formiktig avslag innen fristen, blir leieavtalen forlenget og utleieren må si opp avtalen på vanlig måte for å få leieforholdet avsluttet.

Ifølge *fjerde ledd første punktum* kan leieren bringe et avslag på krav om forlengelse inn for retten innen én måned fra leieren mottok avslaget. Avslaget er mottatt den dagen avslaget er kommet fram til leieren. Tidspunktet for når avslaget er kommet fram, avgjøres på grunnlag av alminnelige avtalerettslige regler.

Overholdes ikke denne fristen, blir avtalen ikke forlenget etter § 11-4, jf. *fjerde ledd annet punktum*. Avtalen vil opphøre på det tidspunktet som framgår av leieavtalen. Hvis saken bringes inn for retten, skal retten ta stilling til om vilkårene for å få avtalen forlenget etter § 11-4, er oppfylt. Hvis vilkårene er oppfylt, skal avtalen forlenges. Er et eller flere av vilkårene ikke oppfylt, vil derimot kravet settes til side, og avtalen vil opphøre til den tid som framgår av leieavtalen.

Fjerde ledd tredje punktum bestemmer at kravet om forlengelse vil falle bort hvis leieren flytter ut før saken er avgjort. Avtalen vil i et slikt tilfelle ikke forlenges.

Paragrafens *femte ledd* omhandler avtalevilkårene for den forlengede avtaleperioden, og gjelder hvis leieavtalen skal forlenges etter § 11-4. I henhold til *første ledd første punktum* vil leieavtalen fortsette på samme avtalevilkår som i den opprinnelige avtalen. Hvis avtalen forlenges etter § 11-4, begynner den fornyede leieperioden umiddelbart etter det opprinnelige avtalte opphørstidspunkt. Hvis en tidsbestemt avtale ikke skal forlenges, skal husrommet tilbakeleveres når leieavtalen løper ut etter reglene i lovutkastet kapittel 12.

Det er tillatt for partene å avtale nye vilkår hvis begge er enige om det, jf. *femte ledd annet punktum*. Er ikke begge parter enige, vil vilkårene i den opprinnelige avtalen gjelde.

Etter *femte ledd tredje punktum* kan likevel hver av partene kreve at leieprisen tilpasses etter reglene i § 7-3 på tidspunktet leieavtalen ellers ville løpt ut. Dette gjelder uavhengig av hvor lang tid det er siden siste leieprisjustering. Et slikt krav må fremmes skriftlig før den forlengede leieperioden starter, jf. *fjerde punktum* – det vil si før den opprinnelige avtalen ville løpt ut. Hvis krav om til-

passing ikke fremmes før dette tidspunktet, kan et slikt krav fremmes senere etter reglene i lovutkastet § 7-3, med virkning fra det tidspunktet som følger av lovutkastet § 7-3 annet ledd.

Sjette ledd angir hvilke leieavtaler paragrafen ikke gjelder for. *Bokstav a* fastslår at leiere som leier bolig i enebolig eller tomannsbolig som utleieren også bor i, ikke kan kreve forlengelse når utleieren leier ut to boliger eller færre i det samme huset, jf. § 11-2 annet ledd. Leieren kan heller ikke kreve forlengelse av en leieavtale som er inngått med kortere tid enn hovedregelen med hjemmel i § 11-2 tredje ledd bokstav a og b, jf. femte ledd.

Bokstav b fastslår at leiere som leier en offentlig disponert bolig, ikke har rett til å kreve forlengelse. Unntaket omfatter både avtaler om leie av boliger inngått med et statlig, fylkeskommunalt, kommunalt eller annet offentlig organ, eller avtaler inngått med andre utleiere hvor det offentlige har rett til å disponere over boligen, for eksempel gjennom tilvisningsavtaler og tildelingsavtaler. Unntaket er begrunnet i det offentliges særlige behov for å disponere boligene sine til de som til enhver tid trenger dem mest.

Bokstav c gjør unntak for framleieavtaler. Framleiere har ikke rett til å kreve framleieavtalen forlenget.

Det finnes flere unntak fra bestemmelsen for enkelte andre spesielle leieavtaler i §§ 11-9, 11-11, 11-12 og 11-13.

Til § 11-5 Partenes adgang til å si opp tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

Paragrafen regulerer partenes adgang til å si opp leieavtalen. Paragrafen gjelder både for tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler.

Første ledd fastsetter at leieren når som helst kan si opp leieavtalen. Det stilles ingen krav til utformingen av leierens oppsigelse. Leierens oppsigelse må altså ikke være skriftlig, med mindre dette følger av leieavtalen. Av bevis hensyn kan det være hensiktsmessig for leieren å si opp skriftlig. Det kreves ikke at leieren må ha bestemte grunner for sin oppsigelse. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

Uttrykket «når som helst» innebærer at leieren kan si opp leieavtalen uavhengig av hvor lenge leieforholdet har vart. Det betyr at det ikke kan avtales innskrenkninger i leierens oppsigelsesadgang, for eksempel i form av at avtalen er uoppsigelig i en viss periode, eller i form av at leieren kun kan si opp leieavtalen i angitte tidsintervaller hvert år. Med andre ord kan det ikke avtales noen

former for bindingstid for leieren. Det kan heller ikke avtales at leieren kun kan si opp hvis bestemte grunner foreligger.

Annet ledd regulerer utleierens adgang til å si opp leieavtalen. Utleieren kan bare si opp leieavtalen hvis en eller flere av de nevnte oppsigelsesgrunnene i bokstav a til e foreligger.

Bokstav a fastsetter at utleieren kan si opp leieavtalen hvis utleieren selv eller hens nærstående som nevnt i § 11-2 fjerde ledd skal bo i boligen. Hvis en person som ikke anses som «nærstående» etter § 11-2 fjerde ledd, skal bo i boligen, kan dette være en «annen saklig grunn» for oppsigelse etter § 11-5 annet ledd bokstav e. Det forutsettes imidlertid at personen som skal flytte inn, har nær tilknytning til utleieren. Med uttrykket «skal bo i boligen» menes at utleieren eller hens nærstående må ha til hensikt å flytte inn og bruke boligen som fast bopel. Det er ikke tilstrekkelig at boligen skal brukes som reservebolig, fritidsbolig, sesongbolig eller liknende.

Bokstav b fastsetter at utleieren kan si opp leieavtalen hvis planlagt riving eller ombygging av eiendommen gjør at boligen må fraflyttes. Uttrykket «planlagt» er kun ment som en språklig presisering. Det foreslås ingen materielle endringer her og gjeldende rett videreføres.

Bokstav c fastsetter at utleieren kan si opp leieavtalen hvis boligen skal bli solgt. Utvalget foreslår dette som en ny uttrykkelig angitt oppsigelsesgrunn. I de aller fleste tilfeller vil det være utleieren som skal selge boligen, men unntaket vil gjelde også hvis utleier ikke selv eier boligen, og boligeieren skal selge den. Oppsigelsesgrunnen kan bare brukes når det er reelle planer om å selge boligen og dette kan gjennomføres innen rimelig tid. Salget av boligen må innebære et reelt eierskifte.

Bokstav d fastsetter at utleieren kan si opp leieavtalen hvis leieren har misligholdt sine plikter etter leieavtalen eller plikter etter husleieloven, og fortsetter å gjøre dette, til tross for skriftlig advarsel fra utleieren. Her foreslår utvalget å endre ordlyden slik at det kommer tydeligere fram at også mislighold av plikter etter husleieloven kan utgjøre saklig grunn for oppsigelse. Det innebærer at ethvert mislighold kan være relevant, for eksempel manglende betaling av husleie og dette ikke skyldes lovlig tilbakeholdelse av betalingen, manglende vedlikehold, ulovlig framleie, brudd på vanlige husordensregler og liknende. Det er ikke krav om at misligholdet må være vesentlig.

Det er ikke noe krav at utleierens skriftlige advarsel angir konsekvensene av at utleieren ikke avslutter misligholdet. Det er tilstrekkelig at

advarselen angir det aktuelle misligholdet og at advarselen på en klar måte gir uttrykk for at ytterligere mislighold ikke blir god tatt.

Bokstav e fastsetter at utleier kan si opp leieavtalen hvis det foreligger annen saklig grunn. Det foreslås ingen materielle endringer her og gjeldende rett videreføres.

Tredje ledd opplyser om at § 11-8 gjelder for leierens rett til å protestere mot oppsigelsen, og rettens adgang til å sette oppsigelsen til side hvis den er ulovlig eller vil virke urimelig. Bestemmelsen utgjør ikke i seg selv et selvstendig rettsgrunnlag for dette, og foreslås tilføyet av pedagogiske grunner.

Til § 11-6 Oppsigelsesfrist

Paragrafen regulerer oppsigelsesfristens lengde. Første ledd første punktum viderefører den alminnelige regelen om tre måneders oppsigelsesfrist i gjeldende lov § 9-6 første ledd.

Det framgår av *første ledd annet punktum* at fristen løper fra og med første dag i måneden etter at oppsigelsen er mottatt. Det vil si at hvis oppsigelsen for eksempel er mottatt 15. januar, vil fristen begynne å løpe fra 1. februar og løpe ut 30. april. Fristen vil derfor alltid være mellom tre og fire måneder, avhengig av når i måneden oppsigelsen er mottatt. Utvalget foreslår med dette å videreføre dagens rettstilstand. Ordlyden er språklig revidert for å gjøre regelen lettere å forstå. Oppsigelsen er mottatt den dagen oppsigelsen er kommet fram til den andre parten. Tidspunktet for når oppsigelsen er kommet fram, avgjøres på grunnlag av alminnelige avtalerettslige regler.

Annet ledd regulerer partenes adgang til å avtale en annen oppsigelsesfrist enn det som framgår av første ledd. Bestemmelsen fastsetter at partene kan avtale en annen oppsigelsesfrist enn tre måneder, men for leieren kan det ikke avtales at oppsigelsesfristen skal være lengre enn dette, eller at oppsigelsesfristen begynner å løpe senere. Sammenliknet med reglene i gjeldende lov, er dette en endring som innebærer en innskrenkning av partenes avtalefrihet. Bestemmelsen innebærer at det kan avtales kortere oppsigelsesfrist enn tre måneder for både leieren og utleieren. For utleiers oppsigelse kan det avtales at oppsigelsesfristen skal være lengre enn tre måneder. Det kan også avtales at utleierens oppsigelsesfrist skal begynne å løpe fra et annet tidspunkt enn ved neste månedsskifte. Leierens oppsigelsesfrist skal derimot være maksimalt tre måneder, og senest

starte å løpe fra første månedsskifte etter leieren har gitt oppsigelsen.

Til § 11-7 Krav til utformingen av utleierens oppsigelse

Paragrafen gir regler om hva utleierens oppsigelse skal inneholde. Paragrafen viderefører i stor grad gjeldende husleielov § 9-7.

Første ledd fastsetter at utleierens oppsigelse skal være skriftlig og begrunnet. At oppsigelsen skal være begrunnet, innebærer at utleieren i oppsigelsen må angi grunnen til oppsigelsen. Det er for eksempel tilstrekkelig at utleieren opplyser at hen eller hens nærstående skal bruke boligen selv, eller at hen skal selge boligen eller at leieren har misligholdt leieavtalen ved forsinket betaling. Det er ikke nødvendig at oppsigelsen inneholder en uttrykkelig henvisning til ett eller flere av oppsigelsesgrunnene i § 11-5 annet ledd bokstav a til e. Dette er en videreføring av gjeldende rett, se Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 200.

Annet ledd gir flere krav til innholdet i utleiers oppsigelse:

Bokstav a fastsetter at oppsigelsen skal gi opplysninger om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

Bokstav b fastsetter at oppsigelsen skal gi opplysninger om at utleieren kan bringe saken inn for retten hvis leieren protesterer, og at retten da skal vurdere om oppsigelsen er lovlig og om den vil virke urimelig, jf. § 11-8 tredje ledd. Dette er et nytt krav til oppsigelsens utforming. Formålet er å bevisstgjøre både leieren og utleieren om at en ellers saklig begrunnet oppsigelse vil være underlagt rettens rimelighetsvurdering hvis leieren protesterer og utleier bringer saken inn for retten, se punkt 24.6.5 og 24.7.2.

Bokstav c fastsetter at oppsigelsen skal gi opplysninger om at hvis ikke leieren protesterer innen fristen, taper hen sin rett til å gjøre gjeldende at oppsigelsen er i strid med loven, jf. § 11-8 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

Tredje ledd første punktum fastsetter at en oppsigelse som ikke oppfyller kravene i første og annet ledd, er ugyldig. Oppsigelsen vil da ikke ha noen rettsvirkning og leieren kan se bort fra oppsigelsen. *Annet punktum* fastsetter at hvis leieren har flyttet i henhold til oppsigelsen, anses den som god tatt. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

Til § 11-8 Leierens rett til å protestere mot oppsigelsen, og rettens adgang til å sette den til side

Paragrafen regulerer leierens rett til å protestere mot utleiers oppsigelse, og rettens adgang til å overprøve oppsigelsen.

Første ledd første punktum fastsetter at leieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt, kan protestere skriftlig til utleieren. *Annet punktum* fastsetter at hvis leieren ikke har protestert mot oppsigelsen i samsvar med første punktum, kan hen ikke gjøre gjeldende at oppsigelsen er i strid med loven her. *Tredje punktum* fastsetter at utleiers oppsigelse faller bort hvis utleieren ikke reiser søksmål mot leierens protest innen tre måneder etter at leierens protestfrist løp ut. Det innebærer at oppsigelsen ikke har noen rettsvirkning. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

Annet ledd er nytt. Det følger av *annet ledd første punktum* at hvis utleieren bringer saken inn for retten, kan hen ikke påberope seg andre oppsigelsesgrunner i § 11-5 annet ledd bokstav a til e enn det som er angitt i oppsigelsen. Det innebærer at dersom utleieren i oppsigelsen for eksempel har angitt at hen skal ta i bruk boligen selv etter § 11-5 annet ledd bokstav a, kan hen ikke i en rettslig prøving av oppsigelsen påberope seg at hen skal selge boligen etter § 11-5 annet ledd bokstav c. Bestemmelsen legger ikke begrensninger på utleierens adgang til å påberope seg fakta eller argumenter som underbygger den oppsigelsesgrunnen som er benyttet i oppsigelsen.

Det følger av *annet ledd annet punktum* at utleieren likevel kan påberope seg forhold på leierens side som har oppstått etter at oppsigelsen er gitt. Det vil si at hvis leieren for eksempel har misligholdt sine plikter etter leieavtalen, jf. § 11-5 annet ledd bokstav d, kan utleieren påberope seg dette i den rettslige prøvingen i tillegg til eller i stedet for den oppsigelsesgrunnen som ble angitt i oppsigelsen. Det samme gjelder hvis utleieren har en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen etter § 11-5 annet ledd bokstav e som skyldes forhold på leierens side. Hvis utleieren ønsker å påberope seg andre oppsigelsesgrunner enn dette, må hen sende en ny oppsigelse som oppfyller formkravene i § 11-7.

Tredje ledd regulerer rettens adgang til å overprøve oppsigelsen. Det er ingen materielle endringer i tredje ledd, og gjeldende rett videreføres. *Første punktum* fastsetter at retten skal vurdere både oppsigelsens lovlighet og om den eventuelt skal settes til side. Retten skal her ta stilling til om oppsigelsen forutsetter en bestemt oppsi-

gelsesgrunn som framgår av leieavtalen eller av § 11-5 annet ledd, og om grunnen foreligger. Hvis oppsigelsesgrunnen ikke foreligger, skal oppsigelsen settes til side. For eksempel innebærer det at hvis utleieren har begrunnet oppsigelsen med at hen skal bo i boligen, men retten vurderer at hen egentlig skal leie ut boligen på nytt, skal oppsigelsen settes til side.

Tredje ledd annet punktum fastsetter at retten skal sette oppsigelsen til side hvis oppsigelsen ut fra en vurdering av begge parter situasjon vil «virke urimelig», med mindre oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. § 11-14 første ledd annet punktum. Retten skal foreta en konkret skjønnsmessig vurdering av om oppsigelsen vil virke urimelig. Retten skal foreta en bred avveining av partenes interesser. Leierens behov for å beholde boligen som sitt hjem skal veies opp mot utleierens behov som eier for å bruke boligen på annen måte. Retten skal foreta vurderingen på grunnlag av forholdene slik de er på domstidspunktet, ikke tidspunktet da leieren mottok oppsigelsen. Dette er en videreføring av gjeldende rett, se Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 201.

Retten kan likevel ikke sette oppsigelsen til side hvis det foreligger vesentlig mislighold fra leieren, selv om oppsigelsen er urimelig. Hva som regnes som vesentlig mislighold, framgår av § 11-14 første ledd annet punktum. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

Til § 11-9 Særregler for leie av enkelt beboelsesrom

Paragrafen gir særregler for avtaleforhold hvor leieren leier et enkelt beboelsesrom og etter avtalen har adgang til en annens bolig. Paragrafen samler særreglene i gjeldende lov §§ 9-tredje ledd, 9-6 annet ledd første punktum, 9-7 fjerde ledd første punktum og 9-8 tredje ledd første punktum i en bestemmelse og viderefører dem i hovedsak, med noen endringer. Paragrafen gjør unntak fra lovens regler om forlengelse og oppsigelse. Særreglene er begrunnet i nærheten mellom leieren og utleieren eller andre beboere i boligen, og at det er hensiktsmessig å gjøre det enklere å kunne avslutte et leieforhold hvor beboerne har en slik nærhet til hverandre. Andre bestemmelser enn de paragrafen uttrykkelig gjør unntak fra, gjelder fullt ut.

Første ledd første punktum beskriver paragrafens virkeområde og viderefører ordlyden i gjeldende lov §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd første punktum, 9-7 fjerde ledd første punktum og 9-8 tredje ledd første punktum. Regelen kommer til

anvendelse ved leie av et enkelt beboelsesrom som er en del av en bolig en annen bor i, og det er avtalt i leieavtalen at leieren skal ha adgang til den andres bolig. Regelen skal forstås på samme måte som i gjeldende lov, og det vises til omtalen av denne i sin helhet i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 199. Det kan tenkes flere varianter av denne boformen, for eksempel når eieren selv bor i boligen og leier ut et soverom eller ved framleie av et enkeltrom i en bolig noen leier. Det kan også omfatte utleie av et enkeltrom i en bolig samtidig som utleieren også leier ut resten av boligen til en annen leier. Forutsetningen er at retten til å bruke en annens bolig er del av leieavtalen. Bestemmelsen omfatter ikke bofelleskap hvor hver leier disponerer hvert sitt soverom, men ellers deler felle sarealer som kjøkken, bad eller liknende.

I første ledd annet punktum er det inntatt et tilleggsvilkår for at paragrafen skal komme til anvendelse: Utleieren må opplyse leieren om at en slik leieavtale gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Opplysningen må gis skriftlig, og senest ved avtaleinngåelsen.

Annet ledd lister opp hvilke unntak som gjelder hvis vilkårene i første ledd er oppfylt:

Bokstav a gjør unntak fra § 11-4 om forlengelse av leieavtalen. Dette betyr at en som leier et enkelt beboelsesrom som definert i første ledd, ikke kan kreve at en tidsbestemt leieavtale forlenges ved utløp av avtalen. Partene står imidlertid fritt til å avtale forlengelse eller fornyelse av leieavtalen hvis de ønsker det.

Bokstav b gjør unntak fra § 11-5 annet ledd. Utleieren kan si opp avtalen på fritt grunnlag. Det stilles ikke krav om at det må foreligge en saklig grunn for oppsigelsen. Oppsigelsesvernet gjelder ikke.

Bokstav c innebærer også et viktig unntak fra leierens oppsigelsesvern: Leieren har ikke rett til å protestere på oppsigelsen etter § 11-8. Dermed kan heller ikke retten sette en slik oppsigelse til side hvis den er usaklig eller urimelig.

Bokstav d gir egne regler om oppsigelsesfrist. Det gjøres unntak fra § 11-6 i sin helhet. Både utleiers og leiers oppsigelsesfrist skal være maksimalt én måned fra oppsigelsen er mottatt.

Bokstav e gjør unntak fra formkravene ved oppsigelse i § 11-7. Oppsigelsen skal være skriftlig. Utover dette gjelder ingen formkrav.

Til § 11-10 Særregler for leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet

Paragrafen gir særregler om leieavtalens varighet og avslutning for leie av offentlig disponert bolig

til vanskeligstilte på boligmarkedet. Paragrafen er i hovedsak en videreføring av gjeldende lov § 11-1 sjettede ledd. Det vises til Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 50–52 for nærmere omtale.

Første ledd angir at paragrafen gjelder når vilkårene i § 1-10 er oppfylt. Hvorvidt vilkårene er oppfylt beror på en tolkning av den bestemmelsen. Det vises til merknaden til § 1-10.

Annet ledd første punktum gir partene adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn fem år uten at § 11-2 er til hinder for det, dersom det er «særlig» grunn til det. Ordlyden er endret fra tre til fem år for å samsvare med utvalgets forslag til minstetid i § 11-2 første ledd. Ellers viderefører regelen gjeldende rett.

Annet ledd annet punktum fastsetter hovedregelen om at en leieavtale med kortere varighet enn fem år bare kan inngås én gang mellom de samme partene for den samme boligen. Det kan likevel inngås flere slike kortere leieavtaler mellom de samme partene for den samme boligen hvis det foreligger «tungtveiende grunner». Dette begrepet skal forstås på samme måte som etter gjeldende lov.

Tredje ledd fastsetter at hvis en tidsbestemt leieavtale er inngått i strid med annet ledd, skal avtalen anses som tidsubestemt. Dette er ingen materiell endring i forhold til gjeldende lov.

Til § 11-11 Særregler for leie av elev- og studentboliger

Paragrafen gir særregler om varighet og avslutning av leieavtaler om elev- og studentboliger. Paragrafen er i hovedsak en videreføring av gjeldende lov § 11-2 femte ledd. Det vises til Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 52 og Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 211–2012 for nærmere omtale.

Første ledd angir at paragrafen gjelder når vilkårene i § 1-11 er oppfylt. Hvorvidt vilkårene er oppfylt beror på en tolkning av den bestemmelsen. Det vises til merknaden til § 1-11.

Annet ledd gir partene adgang til å inngå en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn fem år uten at § 11-2 er til hinder for det. Ordlyden er endret fra tre til fem år for å samsvare med utvalgets forslag til minstetid i § 11-2 første ledd. Ellers er dette en videreføring av gjeldende lov § 11-2 femte ledd annet punktum.

Tredje ledd første punktum gir adgang til å avtale at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt semester, endt studieår eller endt utdanning. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 11-2 femte ledd første punktum. Etter *tredje ledd annet punktum* følger det at dersom slikt bortfall er avtalt, har leieren før utflytting alltid krav på

varsel med minst tre måneder, eller annen avtalt frist. Her foreslås det en presisering av ordlyden i § 11-2 femte ledd tredje punktum, uten at det er ment å medføre noen materiell endring.

Fjerde ledd gjør unntak fra leierens rett til å kreve forlengelse etter § 11-4. Regelen er ny.

Til § 11-12 Særregler for leie av tjenestebolig

Paragrafen gir særregler om leieavtalens varighet og avslutning for leie av tjenestebolig. Første til tredje ledd gjelder for alle tjenesteboliger, mens fjerde ledd kun gjelder for nærmere angitte tjenesteboliger. Paragrafen er i hovedsak en videreføring av reglene om dette i gjeldende lov § 11-3 tredje til femte ledd. Det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 212–213 for nærmere omtale.

Første ledd angir at paragrafen gjelder når vilkårene i § 1-12 første ledd er oppfylt. Hvorvidt vilkårene i § 1-12 første ledd er oppfylt beror på en tolkning av den bestemmelsen. Det vises til merknaden til § 1-12.

Annet ledd første punktum fastsetter at hvis leieren skal tre ut av arbeidsforholdet eller bli forflyttet, kan oppsigelsen av leieforholdet settes til side av retten bare når «særlige grunner gjør det rimelig.» Det vil si at det for tjenesteboliger gjelder et begrenset oppsigelsesvern. Det følger av *annet ledd annet punktum* at retten skal påse at oppsigelsen ikke blir brukt som kampmiddel i arbeidstvist. *Annet ledd tredje punktum* fastsetter at det begrensede oppsigelsesvernet også gjelder når leieren eller et husstandsmedlem etter arbeidsforholdets opphør har fortsatt leieforholdet eller i stedet leid en annen bolig av arbeidsgiveren. Hele annet ledd er en videreføring av gjeldende husleielov § 11-3 tredje ledd.

Tredje ledd bestemmer at leieren av en tjenestebolig ikke har rett til å kreve forlengelse av leieavtalen etter § 11-4. Regelen er ny.

Fjerde ledd fastsetter at for tjenestebolig som nevnt i § 1-12 annet og tredje ledd faller leieavtalen bort når leieren trer ut av arbeidsforholdet eller blir forflyttet, uten at bestemmelsene i kapittel 11 er til hinder for det. Dette gjelder altså for leie av tjenestebolig som leieren har plikt til å bo i, og der boplikten er nødvendig for utføringen av arbeidet, jf. § 1-12 annet ledd og for de nærmere angitte tjenesteboligene i § 1-12 tredje ledd bokstav a til c. Hele fjerde ledd er en videreføring av gjeldende lov § 11-3 fjerde ledd annet punktum og femte ledd, og skal forstås på samme måte.

Til § 11-13 Særregler for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær

Paragrafen gjør unntak fra de fleste regler om boligleieavtalers varighet og opphør i kapittel 11 for utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som leies ut ved midlertidig fravær. Paragrafen er hovedsakelig en videreføring av gjeldende lov § 11-4 tredje ledd, og det vises til merknadene til denne i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 213 og 214.

Første punktum fastsetter at det ved utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13 har leieren før utflytting alltid krav på skriftlig varsel på tre måneder eller annen avtalt frist. Henvisningen til § 1-13 innebærer at vilkårene i den bestemmelsen må være oppfylt for at særreglene her skal gjelde. Det vises til merknaden til § 1-13. At leieren alltid har krav på skriftlig varsel gjelder uavhengig av om leieavtalen er tidsbestemt eller tidsubestemt. Dette er en endring i forhold til gjeldende lov § 11-4 tredje ledd annet punktum. *Annet punktum* bestemmer at reglene i § 11-15 om leierens død gjelder. *Tredje punktum* fastsetter at det for øvrig gjøres unntak fra alle andre paragrafer i lovutkastets kapittel 11. Dette innebærer blant annet at det er full avtalefrihet om leieavtalens varighet, og at leieren ikke har det oppsigelsesvernet som følger av §§ 11-5 til 11-8. Annet og tredje punktum er en videreføring av gjeldende lov § 11-4 tredje ledd første punktum.

Til § 11-14 Utleierens rett til å heve leieavtalen

Paragrafen regulerer utleierens rett til å heve leieavtalen på grunn av leierens vesentlige mislighold. Paragrafens navn og innhold er omformulert med klarere språk og enklere setningsoppbygging. Hensikten er å gjøre paragrafen mer brukervennlig. Utvalget har ikke foreslått noen materielle endringer i paragrafen. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 9-9 og det vises derfor til merknaden til denne i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 201–202.

Til § 11-15 Oppsigelse eller overføring av leieavtalen hvis leieren dør

Paragrafen er hovedsakelig en videreføring av gjeldende lov § 9-10. Paragrafen er gjennomgående språklig oppdatert. Det er foretatt enkelte mindre justeringer i første ledd for å tilpasse paragrafen til endringene knyttet til leierens ufriavikelige adgang til å si opp leieavtalen etter § 11-5 før-

ste ledd og endringene i reglene om oppsigelsesfrist i § 11-6.

Det følger av *første ledd første punktum* at oppsigelsesfristen som utleieren og dødsboet har ved leierens død, er tre måneder, selv om avtalen er inngått for lengre tid eller med lengre oppsigelsesfrist for utleieren. Fristen er uttrykkelig angitt til én måned hvis leieavtalen gjelder enkelt beboelsesrom som nevnt i § 11-9, jf. *første ledd annet punktum*.

Annet ledd fastsetter at utleieren ikke har rett til å si opp leieavtalen etter første ledd hvis leieren har rett til å overføre bruksretten etter § 8-2, jf. *annet ledd første punktum*. Hvis dødsboet i dette tilfellet vil si opp, må oppsigelse gis innen tre måneder regnet fra datoen for leierens død, jf. *annet ledd annet punktum*. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

Tredje ledd gjør unntak fra oppsigelsesvernet. Oppsigelsen må være skriftlig, jf. *tredje ledd første punktum*. For øvrig gjelder ikke bestemmelsene om oppsigelse i §§ 11-5 til 11-8 og 11-14, jf. *tredje ledd annet punktum*. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

Til § 11-16 Andre måter leieavtalen kan avsluttes på

Utvalget foreslår en helt ny paragraf i § 11-16 som henviser til andre måter leieavtalen kan avsluttes på, det vil si opphøre, utenom de som nevnes i kapittel 11. Paragrafen foreslås inntatt av pedagogiske hensyn. Formålet er å redusere sannsynligheten for at lesere av loven som undersøker hvordan et leieforhold kan avsluttes, går glipp av regler som kan være relevante for seg. Bestemmelsen skal bidra til å øke bevisstheten om at det er andre måter et leieforhold kan avsluttes på, som ikke er regulert i kapitlet. Bestemmelsen er således en ren henvisningsbestemmelse og danner ikke i seg selv noe selvstendig rettsgrunnlag for leieavtalens opphør.

Første ledd første punktum bokstav a til *c* gir en ikke-uttømmende liste over andre måter som en leieavtale kan avsluttes på. Med formuleringen «avsluttes» menes ulike former for opphør av en leieavtale. Det er også andre måter en avtale kan opphøre på, som ikke er listet opp, for eksempel tilsidesettelse av leieavtale etter avtaleloven § 36.

Bokstav a viser til at leieren kan heve leieavtalen etter § 5-7 som en måte å avslutte leieavtalen på. I § 5-7 gis leieren adgang til å heve leieavtalen hvis det foreligger vesentlig mislighold fra utleierens side. Det vises til merknaden til § 5-7.

Bokstav b viser til at utleieren kan kreve at namsmyndigheten gjennomfører tvangsfravi-

kelse etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Dersom det er skriftlig avtalt at tvangsfravikelse kan kreves når leien ikke blir betalt, kan utleieren ved betalingsmislighold begjære utkastelse av leieren til namsmyndigheten, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a. Det alminnelige oppsigelsesvernet vil i tilfelle ikke gjelde. De nærmere vilkårene for tvangsfravikelse behandles ikke her.

Bokstav c viser til at leieren kan angre leieavtalen når dette følger av reglene i angrerettloven. Leieren kan angre enkelte boligleieavtaler etter bestemmelsene i angrerettloven, med den virkning at partenes forpliktelser faller bort, jf. angrerettloven §§ 20 og 23. De nærmere vilkårene som må være oppfylt for at leieren har en angrerett etter disse reglene behandles ikke her.

Til § 11-17 Varsel til sosialtjenesten om tvangsfravikelse

Paragrafen gir utleieren anledning til å sende skriftlig varsel til kommunens sosialtjeneste om leierens mislighold når det er grunnlag for å begjære fravikelse av husrommet. Bestemmelsen viderefører gjeldende lov § 9-11, og er kun oppdatert språklig. Det vises til nærmere omtale av paragrafens innhold i Ot.prp. nr. 38 (2006–2007) side 11.

Kapittel 12 Tilbakelevering av husrommet ved leieforholdets opphør

Til § 12-1 Tidspunktet for tilbakelevering

Paragrafen regulerer tidspunktet for tilbakelevering og er en videreføring av gjeldende lov § 10-2 første ledd. Reglene er skilt ut i en egen paragraf og det er gjort enkelte språklige oppdateringer. Ingen materiell endring er tilsiktet. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 203–204.

Til § 12-2 Utflyttingsprotokoll

Paragrafen regulerer bruken av utflyttingsprotokoll.

Første punktum oppfordrer partene til å gjennomgå boligen sammen ved overleveringen og anmerke boligens tilstand i en utflyttingsprotokoll eller på annen egnet måte, på samme måte som i § 2-2. Henvisningen til § 2-2 innebærer at utflyttingsprotokollen bør ha samme innhold som innflyttingsprotokollen slik at sammenligningsgrunnlaget blir så likt som mulig. *Annet punktum* slår fast at dokumentasjonen bør underskrives av

begge parter. Det vises for øvrig til merknaden til § 2-2.

Til § 12-3 Boligens stand ved tilbakeleveringen

Paragrafen regulerer hvilken stand boligen skal være i ved tilbakeleveringen.

Første ledd første punktum fastsetter at dersom ikke annet er avtalt, skal boligen med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overleveringen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre. Bestemmelsen kan fravikes, jf. uttrykket «hvis ikke annet er avtalt». Bestemmelsen svarer innholdsmessig til gjeldende lov § 10-2 annet ledd. Ingen materiell endring er tilsiktet. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 203. *Annet punktum* fastsetter at utleieren ikke kan kreve at boligen eller tilbehøret er i bedre stand enn det var ved overleveringen. Formålet med bestemmelsen er å klargjøre at leieren ikke plikter å tilbakelevere boligen i forbedret stand. Dette vil også gjelde hvis det er avtalt at leieren skal ha utvidet vedlikeholdsplikt. Se nærmere omtale i punkt 16.6.3.

Annet ledd regulerer tilbakeføring av forandringer som leieren har foretatt i boligen. *Første punktum* fastsetter at utleieren ikke kan kreve at leieren setter boligen tilbake til opprinnelig stand når det gjelder forandringer som leieren hadde rett til å gjennomføre etter § 4-5 annet ledd første punktum. Hvis leieren har utført slike forandringer, anses det ikke som mangelfull tilbakelevering at boligen ikke er i samme stand som ved overleveringen. Har leieren for eksempel laget spiker- eller skruehull i veggen for å henge opp bilder, hyller eller TV, plikter hen ikke å tilbakeføre disse forandringene. Det samme gjelder hvis leieren har gjort forandringer i boligen for å utføre mindre energiøkonomiserende tiltak. Det legges til grunn at opphengte bilder og møbler som oftest er leierens og at dette forblir leierens eiendom ved tilbakeleveringen. Av *annet punktum* følger det at forandringer som leieren har fått samtykke til å gjennomføre etter § 4-5 annet ledd annet punktum og tredje ledd, kan utleieren kreve tilbakeført bare hvis dette er avtalt. Det omfatter dermed både forandringer utover å henge opp bilder, hyller og liknende og mindre energiøkonomiserende tiltak, og forandringer som leieren har foretatt på grunn av nedsatt funksjonsevne hos seg selv eller et husstandsmedlem. Har for eksempel leieren fått samtykke til å male veggene eller fjerne dørstokker, har hen ikke plikt til å tilbakeføre dette, med mindre det er avtalt.

Tredje ledd fastsetter at utleieren ikke i noe tilfelle kan kreve at boligen settes tilbake til opprinnelig stand dersom det ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleieren kan kreve erstattet den verdireduksjonen endringene har medført, hvis det gjelder endringer leieren hadde rett til å utføre. Dette gjelder både for forandringer leieren ikke hadde rett til å gjøre og forandringer som leieren har fått samtykke til å gjøre, men som det er avtalt at hen skal tilbakeføre. Bestemmelsen setter dermed skranker for avtalefriheten. Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende lov § 10-2 tredje ledd annet punktum, og er bare skilt ut i et eget ledd, med enkelte språklige oppdateringer. Ingen materiell endring er tilsiktet. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 204.

Fjerde ledd fastsetter at fast inventar som leieren har brakt inn i boligen, tilfaller utleieren hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende lov § 10-2 fjerde ledd, med enkelte språklige oppdateringer. Ingen materiell endring er tilsiktet. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 204.

Femte ledd er en henvisningsbestemmelse som viser til at leierens krav om vederlag reguleres i § 12-6.

Til § 12-4 Erstatning for forsinkelse og mangel

Paragrafen regulerer hvilke virkninger det skal få at boligen ikke blir levert tilbake i rett tid eller i dårligere stand enn det som utleieren kan kreve. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 10-3, med enkelte språklige oppdateringer og endrede henvisninger. Ingen materiell endring er tilsiktet. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 205–206.

Til § 12-5 Etterlatt løsøre

Paragrafen regulerer hvordan utleieren skal forholde seg til etterlatt løsøre i boligen som må antas å tilhøre leieren eller noen i leierens husstand. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 10-4, med enkelte språklige oppdateringer. Ingen materiell endring er tilsiktet. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 206–207.

Til § 12-6 Vederlag for forbedringer

Paragrafen regulerer leierens rett til å kreve vederlag for vesentlige forbedringer som leieren

har gjort med utleierens samtykke i boligen og på eiendommen for øvrig. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 10-5, med enkelte språklige oppdateringer. Ordlyden «boligen, eiendommen for øvrig eller på tilbehøret» erstatter uttrykket «husrommet» for å bedre gjenspeile innholdet i bestemmelsen. Ingen materiell endring er tilsiktet. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 208–209.

Kapittel 13 Prosessuelle bestemmelser

Til § 13-1 Voldgift

Paragrafen regulerer partenes adgang til å gjøre bruk av forhåndsavtaler om voldgift. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 12-1. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 214.

Til § 13-2 Takstnemnd

Paragrafen regulerer bruken av takstnemnd mellom partene for å avgjøre tvister om hva som er markedsleie etter § 7-1, ny leie etter § 7-3 eller § 11-4 femte ledd, eller hva som er riktig vederlag for forbedringer etter § 12-6. Paragrafen er i hovedsak en videreføring av gjeldende lov § 12-2, med endrede henvisninger. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 214–216.

Til § 13-3 Midlertidig bruksrett

Paragrafen gir retten kompetanse til ved kjennelse å gi en midlertidig bruksrett til den som kreves godkjent som ny framleier, husstandsmedlem eller ny leier etter reglene i kapittel 9 og 10. Paragrafen er en videreføring av gjeldende lov § 12-3, med endrede henvisninger. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 216.

Til § 13-4 Foregrepet tvangskraft

Paragrafen fastsetter at når det er avsagt dom i en oppsigelsessak etter § 11-8, og oppsigelsen ikke blir satt til side, kan retten i særlige tilfeller ved kjennelse gi samtykke til at fravikelse gjennomføres før dommen er rettskraftig, jf. *første punktum*. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 12-4. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) side 216–217.

Annet punktum fastsetter at det samme gjelder når det er avsagt dom i en forlengelsessak som nevnt i § 11-4 og leieren ikke er gitt medhold i kravet om forlengelse. Denne bestemmelsen er ny. *Tredje punktum* fastsetter at hvis dommen er påanket, kan samtykke gis av ankedomstolen.

Til § 13-5 Husleietvistutvalget

Paragrafen regulerer blant annet Husleietvistutvalgets kompetanse, faglige uavhengighet og adgangen til å innhente opplysninger fra folkeregisteret. Videre reguleres forholdet til forliksrådet, at innbringelse av en sak for Husleietvistutvalget likestilles med søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 5-11 første ledd annet punktum og departementet gis hjemmel til å gi forskrift om Husleietvistutvalget.

Første ledd angir at Husleietvistutvalget er et partssammensatt tvisteløsningsorgan. Bestemmelsen angir utvalgets kompetanse. Husleietvistutvalgets saklige kompetanse er utvidet til å omfatte tvister etter dette lovforslaget, i tillegg til gjeldende lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler og lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie. Husleietvistutvalgets stedlige kompetanse gjelder tvister om bolig fra hele landet.

For øvrig er paragrafen i sin helhet en videreføring av gjeldende lov § 12-5. Det vises til nærmere omtale i Innst. O. nr. 43 (1998–99) side 24–25, Ot.prp. nr. 51 (2005–2006) side 4–5 og Prop. 53 L (2021–2022) side 13–14.

Kapittel 14 Ikrafttredelses- og overgangsbestemmelser. Endringer i andre lover

Til § 14-1 Ikrafttredelse

Paragrafen fastsetter at loven trer i kraft fra det tidspunkt Kongen bestemmer.

Til § 14-2 Overgangsbestemmelser

Paragrafen regulerer overgangsbestemmelser. *Første ledd* fastsetter at loven gjelder fullt ut for leieavtaler som er inngått etter lovens ikrafttredelse. *Annet ledd* fastsetter at Kongen kan gi nærmere overgangsbestemmelser.

Kapittel 37

Lovutkast – forslag til ny boligleielov

Kapittel 1 Almennelige bestemmelser

§ 1-1 *Lovens virkeområde mv.*

(1) Loven gjelder avtaler om bruksrett til bolig mot vederlag.

(2) Med bolig menes i denne loven husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse.

(3) Loven gjelder selv om bruksrett til bolig har grunnlag i en arbeidsavtale. For øvrig gjelder loven ikke hvor annet enn bruksrett til bolig er det vesentlige i avtaleforholdet.

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

(5) 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.

§ 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.

§ 1-3 *Standardvilkår*

(1) 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.

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

§ 1-4 *Avtaleform*

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

§ 1-5 *Elektronisk kommunikasjon*

Krav i loven her om at melding, varsel, oppsigelse, krav eller liknende skal være skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon mellom partene hvis dette kan gjøres på en betryggende måte og partene har blitt enige om det. Hver av partene kan trekke tilbake samtykket og reservere seg mot å motta slike meldinger, varsler, oppsigelser, krav eller liknende elektronisk.

§ 1-6 *Risikoen for sending av meldinger*

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

§ 1-7 *Beregning av frister*

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

§ 1-8 *Erstatningsansvar for skade på person mv.*

Tap som følger 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 almennelige erstatningsregler.

§ 1-9 *Forbud mot diskriminering*

Ved utleie av bolig kan det ikke tas hensyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte opptak i husstand, framleie, personskifte eller tillegges vekt ved opphør av leieforholdet. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

§ 1-10 *Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet*

(1) Når det i denne loven er særregler for leie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet, gjelder disse for leie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Særreglene gjelder også for leie 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, nedsett funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

(2) Særreglene gjelder bare hvis leieren, før avtalen ble inngått, har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilke unntak fra de alminnelige reglene som er avtalt.

§ 1-11 *Elev- og studentboliger*

Når det i denne loven er særregler for leie av elev- og studentboliger, gjelder disse for leie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av elever og studenter. Særreglene gjelder bare hvis leieren, før avtalen ble inngått, har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder slik bolig, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

§ 1-12 *Tjenestebolig*

(1) Når det i denne loven er særregler for tjenesteboliger, gjelder disse for leie av bolig som leieren har leid i egenskap av arbeidstaker, når leieren før avtalen inngås, har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

(2) Det er også særregler for tjenesteboliger som gjelder når vilkårene i denne paragrafens første ledd er oppfylt, og leieren har plikt til å bo i boligen, og boplikten er nødvendig for å utføre arbeidet.

(3) I tillegg er det særregler som gjelder for følgende tjenesteboliger når vilkårene i denne paragrafens første ledd er oppfylt:

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

- c. bolig som forsvaret har stilt til disposisjon for eget personell.

§ 1-13 *Utleie av egen bolig ved midlertidig fravær*

Uvalgsmedlemmene Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt og Leisner tilrår at § 1-13 skal lyde:

Når det i denne loven er særregler for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær, gjelder disse for utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år. Særreglene gjelder bare hvis 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. 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.

Uvalgsmedlemmene Björkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasen tilrår at § 1-13 skal lyde:

Når det i denne loven er særregler for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær, gjelder disse for utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil tre år. Særreglene gjelder bare hvis 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. Har utleieren ikke sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieren til å flytte før utleierens fravær har vart i tre år, gjelder lovens bestemmelser fullt ut for leieavtalen.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at en ny paragraf § 1-14 skal lyde:

§ 1-14 *Bofellesskap*

(1) Med bofellesskap menes bolig som leieren etter avtalen skal dele med andre som ikke er leierens nærstående.

(2) Den enkelte leieren i et bofellesskap hefter for felles ansvar og forpliktelser overfor utleieren etter sin andel av samlet månedlig leie.

(3) Leieren kan ikke framleie rom i bofellesskap til andre, annet enn når dette følger av § 9-4.

Et flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll) tilrår at § 1-14 utgår.

Kapittel 2 Overlevering av boligen

§ 2-1 Tidspunkt for overlevering

(1) Utleieren skal stille boligen med tilbehør til leierens disposisjon til avtalt tid.

(2) Hvis overleveringstidspunktet ikke er fastsatt i avtalen, kan leieren kreve å overta bruken av boligen ved det tredje månedsskiftet etter at avtalen ble bindende.

(3) Hvis ikke annet er avtalt, regnes boligen som overlevert når leieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Leieren kan nekte å overta boligen hvis den er i vesentlig dårligere stand enn leieren kan kreve etter avtalen eller kapittel 3. I så fall skal boligen ikke regnes som overlevert.

§ 2-2 Innflyttingsprotokoll

Ved overlevering bør partene sammen gjennomgå boligen og anmerke tilstanden i en innflyttingsprotokoll eller på annen egnet måte. Dokumentasjonen bør underskrives av begge parter.

Kapittel 3 Krav til boligen, mangler mv.

§ 3-1 Innledende regler om mangler

(1) Boligen har en mangel hvis den ikke oppfyller kravene i leieavtalen eller i kapittelet her.

(2) Det er forholdene på overleveringstidspunktet som er avgjørende for vurderingen av om boligen har en mangel. Det kan være en mangel selv om en feil først viser seg senere. Hvis boligen overtas senere enn planlagt på grunn av forhold på leierens side, skal mangelsvurderingen gjøres ut fra tidspunktet da leieren kunne ha fått overtatt bruken av boligen.

§ 3-2 Mangel

Boligen har en mangel hvis

- a. den ikke er ryddet og rengjort
- b. den ikke er i vanlig god stand ut fra blant annet boligens alder, synlige tilstand, beliggenhet og leiens størrelse
- c. den ikke passer til de formål tilsvarende boliger vanligvis blir brukt til
- d. den ikke passer til de særlige formål som leieren etter avtalen skulle bruke boligen til
- e. bruken av boligen begrenses av bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov.

(2) Første ledd bokstav d gjelder likevel ikke hvis forholdene viser at leieren ikke bygde på utleierens sakkunnskap eller vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det.

(3) Første ledd bokstav e gjelder likevel ikke hvis forholdet bare har uvesentlig betydning for leierens bruk.

(4) Denne paragrafen kan fravikes i avtale. «Som den er»-forbehold og liknende generelle forbehold har likevel ingen virkning. Det samme gjelder avtalte forbehold som ikke er spesifiserte nok til å kunne virke inn på vurderingen leieren gjør av boligen.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at tredje ledd skal lyde:

(3) Første ledd bokstav e gjelder likevel ikke hvis forholdet bare har uvesentlig betydning for leieren.

§ 3-3 Minstekrav til boligen

Boligen har en mangel hvis det er forhold ved boligen som gjør den helseskadelig å bo i, eller som setter sikkerheten til leieren i fare.

§ 3-4 Manglende opplysninger

Boligen har en mangel hvis leieren ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som leieren hadde grunn til å regne med å få, og som utleieren kjente eller måtte kjenne til. Dette gjelder likevel bare når det kan antas at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

§ 3-5 Uriktige opplysninger

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

§ 3-6 Rettsmangler

(1) Bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende dersom tredjepersons rett i boligen er til hinder for den avtalte bruken.

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

(3) Hvis tredjeperson gjør krav på en rett i boligen som er til hinder for den avtalte bruken, 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.

§ 3-7 Leierens forundersøkelse

(1) Forhold som leieren kjente eller måtte kjenne til da leieavtalen ble inngått, kan ikke gjøres gjeldende som mangel.

(2) Hvis leieren før avtaleinngåelsen har undersøkt boligen eller uten rimelig grunn har latt være å etterkomme utleierens oppfordring om å undersøke den, 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.

(3) Denne paragrafen er ikke til hinder for at leieren gjør gjeldende som mangel at boligen ikke oppfyller minstekravene i § 3-3, eller at utleieren ikke har oppfylt opplysningsplikten etter § 3-4.

Kapittel 4 Partenes rettigheter og plikter i leietiden

§ 4-1 Utleierens plikt til å stille boligen til leierens disposisjon for eksklusiv bruk

(1) Utleieren plikter i leietiden å stille boligen til leierens disposisjon i samsvar med leieavtalen.

(2) Leierens rett til bruk av boligen er eksklusiv. Utleieren har adgang til boligen bare når det er avtalt med leieren i det enkelte tilfellet, eller når det følger av § 4-7. Hvis utleieren tar seg inn i boligen uten hjemmel i lov eller avtale, kan leieren fremme krav mot utleieren etter kapittel 5.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at annet ledd tredje punktum skal lyde:

Hvis utleieren har tatt seg inn i boligen i strid med avtale eller § 4-7, kan leieren kreve standardkompensasjon fra utleieren på én månedsleie per overtredelse.

§ 4-2 Leierens bruk av boligen

(1) Leieren plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.

(2) Leieren kan ikke bruke boligen til noe annet formål enn det som er avtalt.

§ 4-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Utleieren plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen i leietiden, hvis ikke annet er avtalt.

(2) Leieren plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt for å sikre god husorden. Det kan ikke avtales vilkår eller fastsettes påbud som griper inn i normal livsutfoldelse i boligen.

(3) Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold på eiendommen, kan leieren holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 4-4 Vedlikehold mv.

(1) I leietiden skal utleieren holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter kapittel 3.

(2) Leieren skal rense sluk og vannlås, vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere og inventar og utstyr i boligen som ikke er del av den faste eiendommen. Leieren skal også utføre nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og liknende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr.

(3) Hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, skal utleieren skifte dem ut.

(4) Utleierens vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær eller innbrudd.

(5) Partene skal utføre vedlikeholdet på forsvarelig måte. Partene kan engasjere fagpersoner til å utføre vedlikeholdet.

(6) Partene kan avtale at pliktene i første til fjerde ledd skal fordeles på en annen måte.

Utvalgsmedlemmene Bjørkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasen tilrår at sjetten ledd utgår.

§ 4-5 Forandringer i boligen og på eiendommen for øvrig

(1) Leieren må akseptere at utleieren gjør forandringer i boligen hvis arbeidet med forandringene kan gjennomføres uten nevneverdig ulempe for leieren, og de ikke reduserer boligens verdi for leieren. Utleieren kan bare gjennomføre andre forandringer enn dette med leierens samtykke. Reglene i § 4-7 tredje og femte ledd gjelder tilsvarende.

(2) Leieren kan henge opp bilder, hyller og liknende, samt utføre mindre energiøkonomiserende tiltak i boligen uten utleierens samtykke. Andre forandringer i boligen eller på eiendommen for øvrig kan bare gjøres med utleierens samtykke. Ved utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13 kan leieren bare foreta forandringer i boligen eller på eiendommen for øvrig med utleierens samtykke.

(3) Leieren kan med utleierens godkjenning gjøre forandringer på eiendommen som er nødvendige på grunn av leierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne. Utleieren kan

bare nekte å godkjenne slike forandringer hvis hen har saklig grunn.

(4) For leierens plikt til å sette boligen tilbake i opprinnelig stand gjelder § 12-3.

Et mindretall (Bergby, Harding, Kartvedt, Leisner) tilrår at annet ledd skal lyde:

(2) Leieren kan ikke uten utleierens samtykke gjøre forandringer i boligen eller på eiendommen for øvrig.

§ 4-6 Skade på boligen

(1) Hvis leieren oppdager en skade på boligen som må utbedres uten opphold, plikter leieren straks å varsle om det til utleieren. Andre skader på boligen som leieren oppdager, plikter hen å varsle utleieren om innen rimelig tid.

(2) Leieren plikter å gjennomføre rimelige tiltak for å avverge økonomisk tap for utleieren som følge av skade som nevnt i første ledd første punktum. Hvis leieren ikke er ansvarlig for skaden, kan leieren kreve å få dekket sine forsvarlige utgifter til utbedring av skaden og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 4-7 Utleierens og andres adgang til boligen

(1) Leieren plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren, utleierens representant og offentlig tilsynsmyndighet adgang til boligen for å gjennomføre tilsyn. Tilsyn skal være saklig begrunnet.

(2) Leieren plikter i rimelig utstrekning å gi utleieren, utleierens representant og boligsøkende adgang til visning i boligen i tiden før leieren skal flytte ut.

(3) Leieren plikter også å gi utleieren eller andre adgang til boligen når det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Hvis arbeidene medfører nevneverdig ulempe for leieren, kan hen kreve avslag i leien etter § 5-5, med mindre arbeidene må gjøres på grunn av forhold som skyldes leieren.

(4) Leieren skal få melding i rimelig tid før tilsyn, visning eller vedlikeholdsarbeider. Dette gjelder likevel ikke hvis det er nødvendig med tiltak for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, og det ikke er mulig å varsle leieren.

(5) Før arbeider som nevnt i § 4-5 første ledd, settes i gang, skal leieren få melding med minst tre måneders frist.

Kapittel 5 Partenes krav ved avtalebrudd

§ 5-1 Leierens krav mot utleieren

(1) Hvis utleieren ikke har oppfylt sine plikter etter kapittel 2, 3 eller 4, kan leieren

- fastholde avtalen etter § 5-3
- kreve retting av mangelen etter § 5-4
- kreve avslag i leie etter § 5-5
- holde leien tilbake etter § 5-6
- heve avtalen etter § 5-7
- kreve erstatning etter §§ 5-8 og 5-9.

(2) Hvis en mangel oppstår i leietiden skyldes forhold på leierens side, kan leieren bare kreve retting etter § 5-4.

(3) Første ledd gjelder så langt det passer for feil ved utleiers oppfyllelse av andre plikter etter avtalen eller loven her.

(4) Om hovedleierens ansvar overfor framleieren ved bortfall av hovedleieavtalen, gjelder § 9-7.

§ 5-2 Reklamasjonsfrist for mangler som boligen hadde ved overleveringen

(1) Hvis boligen på tidspunktet for overlevering har en mangel etter kapittel 3, må leieren innen rimelig tid etter at hen burde ha oppdaget den, gi utleieren melding om forholdet og at hen vil fremme krav mot utleieren som følge av dette (reklamasjon). Fristen for å reklamere kan aldri være kortere enn to måneder fra det tidspunktet da leieren burde oppdaget mangelen.

(2) Hvis leieren ikke reklamerer i tide, tapes retten til å gjøre mangelen gjeldende. Dette gjelder likevel ikke hvis utleieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

(3) Denne paragrafen gjelder ikke for mangler etter kapittel 4.

§ 5-3 Leierens rett til å fastholde avtalen ved forsinkelse

Hvis boligen ikke stilles til leierens disposisjon til riktig tid, kan leieren fastholde avtalen og kreve oppfyllelse av den hvis dette kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe for utleieren. Leieren taper sin rett til å kreve oppfyllelse av avtalen hvis leieren venter urimelig lenge med å fremme kravet.

§ 5-4 Krav om retting av mangel

(1) Leieren kan kreve at utleieren for egen regning retter en mangel ved boligen eller tilbehøret hvis mangelen kan rettes uten urimelig kostnad eller ulempe for utleieren. Hvis en mangel som har oppstått i leietiden skyldes forhold på leierens side, og leieren er ansvarlig for økonomisk tap som følge av skaden etter § 5-10, kan

utleieren stille som vilkår for retting at leieren erstatter tapet før utleieren retter mangelen.

(2) Hvis leieren vil gjøre en mangel gjeldende, har utleieren krav på å få rette mangelen hvis den kan rettes uten vesentlig ulempe for leieren, og leieren ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg retting.

(3) Utleieren skal rette mangelen uten ugrunnet opphold etter at kravet om retting er framsatt. Utleieren skal snarest informere leieren om når mangelen vil bli rettet.

(4) Hvis utleieren ikke retter mangelen innen fristen i tredje ledd første punktum, kan leieren rette mangelen selv. Leieren kan kreve å få dekket nødvendige utgifter til retting. Hvis rettingen medfører arbeid, kan leieren kreve en rimelig godtgjørelse for arbeidet.

§ 5-5 Avslag i leie

(1) Hvis boligen ikke stilles til leierens disposisjon til riktig tid, er ikke leieren forpliktet til å betale leie for den tiden forsinkelsen varer. Hvis forsinkelsen bare gjelder en del av boligen, kan leieren kreve et leieavslag for den tiden forsinkelsen varer. Avslaget skal svare til forholdet mellom leieverdien av boligen og leieverdien av den forsinkede delen.

(2) I den tiden boligen har en mangel etter kapittel 3, kan leieren kreve avslag i leien, slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt leie svarer til forholdet mellom boligens leieverdi i mangelfull stand og leieverdien i kontraktsmessig stand.

(3) Så lenge mangelen ikke er ubetydelig, kan leieren også kreve avslag i leien hvis utleieren ikke oppfyller sine plikter i leietiden etter kapittel 4.

(4) Annet og tredje ledd gjelder ikke i tiden etter at leieren har avslått et tilbud om retting som leieren pliktet å motta etter § 5-4 annet ledd.

(5) Leieavslag etter tredje ledd kan bare kreves i tiden etter leieren har gjort mangelen gjeldende. Dette gjelder likevel ikke hvis utleieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at femte ledd annet punktum skal lyde:

(5) Dette gjelder likevel ikke hvis utleieren kjente eller burde kjenne til mangelen, eller har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at et nytt sjette ledd skal lyde:

(6) Hvis utleieren har tatt seg inn i boligen i strid med avtale eller § 4-7, og leieren har fremmet

krav om standardkompensasjon etter § 4-1 annet ledd, kan leieren ikke kreve leieavslag etter denne paragrafen.

§ 5-6 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. Det tilbakeholdte beløpet kan deponeres i tråd med § 6-8.

§ 5-7 Heving av leieavtalen

(1) Leieren kan heve leieavtalen hvis forsinkelsen eller mangelen innebærer vesentlig mislighold av avtalen.

(2) Hvis det er klart at det vil inntre mislighold som gir leieren hevingsrett, kan leieren heve avtalen allerede før tidspunktet for overlevering. Hevingen kan avverges hvis utleieren straks stiller betryggende sikkerhet for at avtalen vil bli oppfylt.

(3) Leieren kan ikke heve leieavtalen på grunn av forsinkelse etter at boligen er overtatt, eller på grunn av mangler som allerede er rettet etter bestemmelsene i § 5-5.

(4) Denne paragrafen gjelder ikke ved forsinkelse for tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 annet og tredje ledd.

§ 5-8 Leierens krav om erstatning

(1) Leieren kan kreve erstatning fra utleieren 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, og det ikke var rimelig å vente at utleieren på avtaletidspunktet kunne ha tatt denne hindringen i betraktning, unngått den eller overvunnet følgene av den.

(2) Hvis forsinkelsen eller mangelen skyldes en tredjeperson som utleieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen, er utleieren fri for ansvar bare hvis også tredjepersonen ville ha vært fritatt etter første ledd.

(3) Ansvarsfriheten gjelder så lenge hindringen varer. Hvis hindringen faller bort, kan ansvar gjøres gjeldende hvis utleieren da plikter å oppfylle avtalen, men ikke gjør det.

(4) Første til tredje ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som nevnt i § 5-9 annet ledd.

(5) Leieren kan i alle tilfeller kreve erstatning hvis

- forsinkelsen, mangelen eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra utleierens side
- boligen alt på avtaletidspunktet avvek fra det som er tilsikret fra utleieren.

§ 5-9 Erstatningsansvarets omfang

(1) Erstatningen skal svare til det økonomiske tapet 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.

(2) Der loven skiller mellom direkte og indirekte tap, regnes som indirekte tap

- a. tap som følge av minsket eller bortfalt produksjon eller omsetning (driftsavbrudd)
- b. tapt fortjeneste som følge av at en kontrakt med tredjeperson faller bort hvis leieren uten rimelig grunn lar være å leie en annen bolig eller sette inn andre tiltak for å unngå eller minske tapet
- c. tap som følge av tingskade.

(3) Annet ledd gjelder ikke kostnader ved vanlige tiltak som kompenserer for at boligen overtas forsinket eller har mangler, og tiltak som begrenser annet tap enn indirekte tap.

(4) Leieren skal ved rimelige tiltak begrense sitt tap. Hvis leieren ikke gjør dette, må hen selv bære den delen av tapet som ellers kunne vært unngått.

(5) Erstatningen kan settes ned hvis den vil virke urimelig for utleieren ut fra størrelsen på tapet sammenliknet med tap som vanligvis oppstår i liknende tilfeller, og ut fra forholdene ellers.

(6) Partene kan avtale at det ikke skal betales erstatning for indirekte tap som går inn under annet ledd.

§ 5-10 Utleierens krav om erstatning

(1) Utleieren kan kreve erstatning fra leieren for tap som følge av at leieren ikke oppfyller sine plikter etter kapittel 4. Dette gjelder likevel ikke så langt leieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor leierens kontroll, og det ikke var rimelig å vente at leieren på avtaletidspunktet kunne ha tatt denne hindringen i betraktning, unngått den eller overvunnet følgene av den.

(2) Hvis misligholdet skyldes en tredjeperson som leieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen, er leieren fri for ansvar bare hvis også tredjepersonen ville ha vært fritatt etter første ledd.

(3) Ansvarsfriheten gjelder så lenge hindringen varer. Hvis hindringen faller bort, kan ansvar gjøres gjeldende hvis leieren da plikter å oppfylle avtalen, men ikke gjør det.

(4) Første ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som nevnt i § 5-9 annet ledd. Tap som følge av skade på boligen med tilbehør regnes som direkte tap.

(5) Utleieren kan i alle tilfeller kreve erstatning hvis misligholdet eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra leierens side. For utmålingen av erstatningen gjelder § 5-9 første, fjerde, femte og sjettede ledd tilsvarende.

Kapittel 6 Leie og andre ytelser

§ 6-1 Leien

(1) 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. § 6-4. Det samme gjelder utleierens utgifter til vann og avløp når disse utgiftene skal betales etter målt forbruk.

(2) 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 § 13-2.

§ 6-2 Forfallstid

(1) 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. For elev- og studentboliger etter § 1-11 kan det likevel avtales forskuddsbetaling på inntil tre måneder.

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

(3) 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.

§ 6-3 Oppgjørsmåte

(1) 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.

(2) 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.

§ 6-4 *Betaling for elektrisitet og brensel mv.*

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

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

§ 6-5 *Depositum*

(1) Det kan avtales at leieren til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking 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.

(2) 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.

(3) Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leieren kan likevel kreve opptjente renter utbetalt fra finansinstitusjonen. For elev- og studentboliger etter § 1-11 kan det likevel avtales at rentene av konto for depositum skal godskrives utleieren.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Utleieren dekker kostnadene ved å opprette depositumskonto. Utleieren kan anvise i hvilken finansinstitusjon depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leieren. Leieren plikter ikke å opprette depositumskonto i utlandet.

(8) Departementet kan i forskrift gjøre unntak fra bestemmelsene i paragrafen her.

§ 6-6 *Garanti*

Det kan avtales at leieren til sikkerhet for krav på skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal stille garanti. Garantibeløpet kan sammen med depositum etter § 6-5 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.

§ 6-7 *Forbud mot andre ytelser ved leie av bolig*

(1) Det kan ikke avtales at leieren skal betale andre eller større pengebeløp enn angitt i §§ 6-1 og 6-4 til 6-6.

(2) 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.

(3) For depositum som er betalt i strid med første ledd, begynner foreldelsesfristen å løpe den dagen leieforholdet avsluttes.

(4) 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. Forsinkelsesrentekravet foreldes etter reglene i foreldelsesloven.

(5) Ved leie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet etter § 1-10 kan det uten hinder av denne paragrafen avtales at leier skal yte et lån til utleieren, hvis stat, fylkeskommune eller kommune er utleier.

§ 6-8 Deponering av omtvistet leie

(1) 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.

(2) Deponeringen gjennomføres ved at beløpet settes på særskilt sperret konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Partene kan ikke disponere over det deponerte beløpet på egen hånd.

(3) Det deponerte beløpet, inkludert renter, utbetales med frigjørende virkning etter krav fra en av partene i tråd den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

(4) Hvis det er gjenstående beløp på kontoen tre år etter beløpet har blitt deponert, skal finansinstitusjonen utbetale dette til leieren og deretter avvikle kontoen.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at femte ledd skal lyde:

(5) Hvis det ikke er mulig å deponere beløpet etter annet ledd på grunn av forhold som ikke beror på leieren, 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 det senere blir mulig å deponere beløpet etter annet ledd, plikter leieren innen rimelig tid å overføre beløpet til konto som nevnt i annet ledd.

Kapittel 7 Leieprisvern

§ 7-1 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 bolig på liknende avtalevilkår.

§ 7-2 Indeksregulering

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

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

(2) Denne paragrafen gjelder ikke for tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 tredje ledd bokstav a til c.

§ 7-3 Tilpasning utover indeksregulering

(1) Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 7-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til den leie som vanligvis oppnås på kravtidspunktet ved ny utleie av liknende bolig på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.

(2) Tilpasning 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.

(3) Blir partene ikke enige om leien, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 13-2.

(4) Denne paragrafen gjelder ikke for tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 tredje ledd bokstav a til c.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at § 7-3 utgår.

§ 7-4 Tilbakebetaling av ulovlig leie

(1) 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.

(2) 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.

§ 7-5 Unntak fra leieprisvernet

Bestemmelsen i § 7-2 gjelder ikke for særskilt betaling av en forholdsmessig andel av utgiftene ved forbruk av elektrisitet, brensel, vann eller avløp i eiendommen, jf. § 6-4. Dette vederlaget kan reguleres slik at utleieren får dekket de nødvendige omkostningene med ytelsene.

§ 7-6 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 8 Beboermedvirkning i visse leieforhold

§ 8-1 Virkeområde

Uvalgsmedlemmene Björkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasen tilrår at § 8-1 skal lyde:

Kapittelet gjelder der utleieren leier ut flere enn fire boliger i samme hus, boligstiftelse, eierseksjonssameie, borettslag eller boligaksjeselskap.

Uvalgsmedlemmene Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt og Leisner tilrår at § 8-1 skal lyde:

Kapittelet gjelder der utleieren leier ut flere enn fire boliger i samme hus og utleieren eier hele huset.

§ 8-2 Utleierens plikt til å gi informasjon om adgangen til å danne et beboerråd

Utleieren skal skriftlig informere leierne om adgangen til å danne et beboerråd etter § 8-3 og om hvilke rettigheter en slik ordning utløser.

§ 8-3 Felles representasjon gjennom beboerråd

(1) Leierne kan i møte velge et beboerråd til å representere seg overfor utleieren. Beboerrådet skal sende melding til utleieren om at det er vedtatt en ordning med beboerrepresentasjon, og om hvem som er valgt til å sitte i beboerrådet.

(2) Beboerrådet skal ha mellom to og fem medlemmer. Medlemmene i rådet velges i møte med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ved avstemningen har én leier fra hver bolig én stemme.

(3) Medlemmene i beboerrådet velges blant leierne for to år om gangen. Et valgt medlem i beboerrådet fungerer helt til et nytt medlem er valgt, selv om funksjonstiden er ute. Når det er

særlige grunner til det, kan medlemmer i beboerrådet tre tilbake før funksjonstiden er ute.

(4) Beboerne i de utleide boligene kan i møte beslutte at ordningen med beboerrepresentasjon oppheves.

(5) Ordningen med beboerrepresentasjonen bortfaller hvis det på tre år ikke har vært avholdt møte med valg av medlemmer til beboerrådet.

§ 8-4 Beboerrådets oppgaver

(1) Beboerrådet skal ivareta leiernes interesser overfor utleieren, og rådet kan kreve å få drøfte med utleieren alle spørsmål som har betydning for beboerne.

(2) Beboerrådet skal på hensiktsmessig måte kalle inn alle leierne til et årsmøte.

(3) Beboerrådet er bundet av beslutninger som er tatt i årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ved avstemninger har én leier fra hver bolig én stemme.

§ 8-5 Bomiljøtiltak og husordensregler

Uvalgsmedlemmene Björkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasen tilrår at første og annet ledd skal lyde:

(1) Hvis det er opprettet et beboerråd etter § 8-3, skal utleieren hvert år sette av en rimelig sum på sitt budsjett til bomiljøtiltak og kompetansehevingstiltak. Summen skal tilsvare minst 1 prosent av de årlige samlede leieinntektene som utleieren mottar fra boligutleie i huset, boligstiftelsen, eierseksjonssameiet, borettslaget eller boligaksjeselskapet. Senest innen utgangen av januar i budsjettåret skal utleieren informere beboerrådet om hvilken sum som er satt av.

(2) Beboerrådet kan foreslå bomiljøtiltak og kompetansehevingstiltak som beløpet etter første ledd kan brukes til. Utleieren skal gjennomføre forslag fra beboerrådet med mindre den har saklig grunn til å nekte det.

Uvalgsmedlemmene Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt og Leisner tilrår at første og annet ledd utgår.

(3) Beboerrådet kan foreslå endringer i husordensreglene. Utleieren skal implementere forslagene i husordensreglene med mindre den har saklig grunn til å nekte det.

§ 8-6 Utleierens plikter overfor beboerrådet

(1) Utleieren plikter å informere beboerrådet om større vedlikeholdsarbeider og andre tiltak som i vesentlig grad berører leierne. Utleieren

kan tidligst sette i verk slike tiltak tre måneder etter at hen har informert beboerrådet. Annet punktum gjelder likevel ikke hvis tiltaket ikke kan vente uten at eiendommen blir utsatt for vesentlig skade.

(2) Hvis beboerrådet ber om det, skal utleieren på hensiktsmessig måte informere beboerrådet om driften av de utleide boligene.

(3) Hvis utleieren skal overdra eiendommen, skal hen straks informere beboerrådet om det.

(4) Utleieren plikter å stille møtelokale til rådighet for gjennomføring av årsmøte som nevnt i § 8-4 hvis beboerrådet ber om det i rimelig tid før møtet.

§ 8-7 Utleierens plikter når det ikke er et beboerråd

Hvis leierne ikke har besluttet en ordning med beboerrepresentasjon, kan en av leierne én gang i året kreve at utleieren kaller inn til et møte. I møtet skal utleieren informere om planlagte tiltak som nevnt i § 8-6 første ledd.

Kapittel 9 Opptak i husstand og framleie

§ 9-1 Opptak i husstand

(1) Leieren har rett til å ta opp nærstående i sin husstand. Som nærstående regnes leierens ektefelle eller samboer, egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Opptak av andre personer enn nærstående i husstanden krever godkjenning fra utleieren. Slik godkjenning kan bare nektes hvis vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller boligen klart blir overbefolket.

(2) For leie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet etter § 1-10 og elev- og studentbolig etter § 1-11 kan det avtales at opptak i husstanden bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning av opptak av nærstående kan i så fall bare nektes hvis forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det. Godkjenning av opptak av andre personer i husstanden kan bare nektes hvis boligen klart blir overbefolket, eller hvis det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller forhold knyttet til boligens utforming eller formål.

§ 9-2 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.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at et nytt annet ledd skal lyde:

(2) Denne paragrafen gjelder ikke for bofelleskap som nevnt i § 1-14.

§ 9-3 Framleie av del av bolig

(1) En leier som selv skal bo i boligen, kan framleie en del av boligen med godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes hvis framleierens forhold gir saklig grunn til det eller boligen klart blir overbefolket.

(2) For leie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet etter § 1-10 og elev- og studentbolig etter § 1-11 kan det avtales at framleie av del av bolig bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes hvis boligen klart blir overbefolket, eller hvis det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller knyttet til boligens utforming eller formål.

(3) Denne paragrafen gjelder ikke for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at tredje ledd skal lyde:

(3) Denne paragrafen gjelder ikke for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13, eller bofelleskap som nevnt i § 1-14.

§ 9-4 Framleie av bolig ved midlertidig fravær

(1) Leieren 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 hvis framleierens forhold gir saklig grunn til det eller boligen klart blir overbefolket.

(2) For leie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet etter § 1-10 kan det avtales at framleie ved midlertidig fravær som nevnt i første ledd kan nektes hvis utleieren tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet. For leie av elev- og studentbolig etter § 1-11 kan framleie nektes på samme grunnlag uten at dette er avtalt.

(3) Denne paragrafen gjelder ikke for leie av tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 annet og tredje ledd og for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at tredje ledd skal lyde:

(3) Denne paragrafen gjelder ikke for leie av tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 annet og tredje ledd og for utleie av egen bolig ved midlertidig fra-

vær etter § 1-13. Paragrafen gjelder for bofelleskap som nevnt i § 1-14, men bare ved framleie av eget rom.

§ 9-5 *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 eller boligen klart blir overbefolket, kan leieren si opp med varsel som nevnt i § 11-6.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at et nytt annet ledd skal lyde:

(2) Denne paragrafen gjelder ikke for bofelleskap som nevnt i § 1-14.

§ 9-6 *Godkjenning ved passivitet*

Svarer ikke utleieren på en skriftlig søknad om godkjenning etter bestemmelsene i §§ 9-1 til 9-5 innen én måned etter at søknaden er mottatt, skal dette regnes som godkjenning.

§ 9-7 *Framleierens stilling ved opphør av hovedleieavtalen*

(1) Sier utleieren opp hovedleieavtalen, har hovedleieren overfor framleieren plikt til å protestere etter § 11-8. Hovedleieren har likevel ikke plikt til å protestere hvis hovedleieren underretter framleieren om oppsigelsen senest 15 dager før fristen for å protestere etter reglene i § 11-8 løper ut.

(2) Framleieren har en selvstendig rett til å protestere mot oppsigelsen etter § 11-8, 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.

(3) 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 §§ 5-8 annet til femte ledd og 5-9 gjelder tilsvarende.

Kapittel 10 Personskifte

§ 10-1 *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.

§ 10-2 *Leierens død*

(1) Dør leieren har følgende personer rett til å tre inn i leieavtalen:

- ektefelle som bor i boligen,
- leierens slektninger i rett nedstigende linje som hadde felles husstand med leieren i de siste seks måneder før dødsfallet, og
- 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.

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

(3) 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 § 11-8. Utleieren plikter ikke å sende melding til husstandsmedlemmer som nevnt i første ledd bokstav c med mindre utleieren har godkjent dem etter reglene i § 9-1.

(4) 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.

(5) For leie av tjenesteboliger etter § 1-12 gjelder ikke retten til å tre inn i leieavtalen etter denne paragrafen 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 § 11-6.

§ 10-3 *Samlivsbrudd, separasjon, skilsmisse og opphør av husstandsfellesskap*

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

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

(3) 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.

(4) Denne paragrafen gjelder ikke for tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 annet og tredje ledd.

§ 10-4 Gjennomføring av leierskifte

(1) 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. 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.

(2) 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.

(3) 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.

§ 10-5 Eierskifte

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

(2) 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 11 Leieavtalens varighet og avslutning

§ 11-1 Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

En leieavtale kan være tidsbestemt eller tidsubestemt. Leieavtalen er tidsbestemt hvis avslutningstidspunktet er fastsatt i avtalen. Hvis avslutningstidspunktet ikke er fastsatt i leieavtalen, er den tidsubestemt.

§ 11-2 Minstetid for tidsbestemte leieavtaler

(1) Det kan ikke inngås en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn fem år.

(2) Det kan likevel avtales at leietiden skal være minst ett år for leie av bolig i enebolig eller i tomannsbolig, når utleieren bor i det samme huset og ikke leier ut mer enn to boliger der.

(3) Det kan inngås en leieavtale for et kortere tidsrom enn det som er angitt i første og annet ledd, hvis

- utleieren selv eller hens nærstående skal bo i boligen når avtalen løper ut
- utleieren har en annen saklig grunn til tidsavgrensningen.

(4) Som nærstående regnes utleierens ektefelle eller samboer, egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn.

(5) Unntakene i tredje ledd kan bare påberopes hvis utleieren, senest når avtalen inngås, skriftlig har informert leieren om grunnen til tidsavgrensningen. Det er også et vilkår at boligen skal disponeres i samsvar med den oppgitte grunnen, så snart leietiden er ute. Hvis boligen ikke disponeres slik, fordi det har inntruffet noe uforutsett etter avtaleinngåelsen, kan leieavtalen forlenges fram til det tidspunktet da boligen skal disponeres som oppgitt.

Et mindretall (Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner) tilrår at første ledd skal lyde:

(1) Det kan ikke inngås en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at annet ledd skal lyde:

(2) Det kan likevel avtales at leietiden skal være minst tre år for leie av bolig i enebolig eller i tomannsbolig, når utleieren bor i det samme huset og ikke leier ut mer enn to boliger der.

Et mindretall (Bjørkfors, Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at tredje ledd bokstav b skal lyde:

b. utleieren har en annen tungtveiende grunn til tidsavgrensningen.

Et mindretall (Harding) tilrår at fjerde ledd skal lyde:

(4) Som nærstående regnes utleierens ektefelle eller samboer, egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett- opp eller nedstigende linje og fosterbarn, samt egne eller ektefellens eller samboerens søsken, nevøer og nieser.

§ 11-3 Når tidsbestemte leieavtaler blir tidsubestemte

(1) Hvis en tidsbestemt leieavtale er inngått i strid med § 11-2, skal avtalen anses som tidsubestemt.

(2) Hvis leieren ikke flytter ut ved utløpet av en tidsbestemt leieavtale, skal utleieren innen tre måneder sende leieren en skriftlig oppfordring om å flytte ut, ellers blir leieavtalen tidsubestemt.

§ 11-4 Leierens rett til å kreve forlengelse av tidsbestemte leieavtaler

(1) Leieren kan kreve at en tidsbestemt leieavtale blir forlenget. Kravet må formidles skriftlig til utleieren mellom ni og seks måneder før avtalen løper ut.

(2) Utleieren kan avslå et krav om forlengelse bare hvis ett eller flere av vilkårene i § 11-5 annet ledd bokstav a til e er oppfylt.

(3) For at avslaget skal være gyldig, må det være skriftlig og begrunnet. Avslaget må formidles til leieren innen én måned fra utleieren mottok kravet, ellers blir avtalen forlenget.

(4) Hvis utleieren avslår kravet, kan leieren bringe saken inn for retten innen én måned fra leieren mottok avslaget. Hvis leieren ikke har brakt saken inn for retten innen denne fristen, blir avtalen ikke forlenget etter denne paragrafen. Har leieren flyttet ut før retten har avgjort saken, anses kravet som bortfalt.

(5) Hvis leieavtalen forlenges etter denne paragrafen, blir den videreført på samme vilkår og med lik varighet regnet fra tidspunktet da leieavtalen ellers ville ha løpt ut. Hvis partene er enige om det, kan de avtale andre vilkår for den forlengede leieperioden. Hver av partene kan kreve at leieprisen tilpasses etter reglene i § 7-3 på tidspunktet da leieavtalen ellers ville ha løpt ut. Kravet må formidles skriftlig til den andre parten før den forlengede leieperioden starter.

(6) Denne paragrafen gjelder ikke for

- leieavtaler som nevnt i § 11-2 annet ledd og tredje ledd, jf. femte ledd
- avtaler om leie av offentlig disponert bolig
- framleieavtaler.

Et mindretall (Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner) tilrår at § 11-4 utgår.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at fjerde ledd skal lyde:

(4) Hvis utleieren avslår kravet, skal utleieren bringe saken inn for retten innen én måned fra avslaget ble sendt. Hvis utleieren ikke har brakt saken inn for retten innen denne fristen, blir avtalen forlenget. Har leieren flyttet ut før retten har avgjort saken, anses kravet som bortfalt.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at femte ledd skal lyde:

(5) Hvis leieavtalen forlenges etter denne paragrafen, blir den videreført på samme vilkår og med lik varighet regnet fra tidspunktet da leieavtalen ellers ville ha løpt ut. Hvis partene er enige om det, kan de avtale andre vilkår for den forlengede leieperioden.

§ 11-5 Partenes adgang til å si opp tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

(1) Leieren kan når som helst si opp leieavtalen.

- (2) Utleieren kan si opp leieavtalen hvis
- utleieren selv eller hans nærstående som nevnt i § 11-2 fjerde ledd skal bo i boligen
 - planlagt riving eller ombygging av eiendommen gjør at boligen må fraflyttes
 - boligen skal bli solgt
 - leieren har misligholdt sine plikter etter leieavtalen eller loven her, og fortsetter å gjøre dette, til tross for skriftlig advarsel fra utleieren
 - det foreligger en annen saklig grunn.

(3) For leierens rett til å protestere mot oppsigelsen, og rettens adgang til å sette oppsigelsen til side hvis den er ulovlig eller vil virke urimelig, gjelder § 11-8.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at annet ledd bokstav e skal lyde:

- det foreligger en annen tungtveiende grunn.

§ 11-6 Oppsigelsesfrist

(1) Oppsigelsesfristen skal være tre måneder. Oppsigelsesfristen løper fra og med første dag i måneden etter at oppsigelsen er mottatt.

(2) Partene kan avtale en annen oppsigelsesfrist enn tre måneder, men for leieren kan det ikke avtales at oppsigelsesfristen skal være lengre enn dette, eller at oppsigelsesfristen begynner å løpe senere.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at § 11-6 skal lyde:

Oppsigelsesfristen skal være tre måneder. Oppsigelsesfristen løper fra og med første dag i måneden etter at oppsigelsen er mottatt. Det kan ikke avtales at oppsigelsesfristen begynner å løpe senere.

§ 11-7 *Krav til utformingen av utleierens oppsigelse*

(1) Utleierens oppsigelse skal være skriftlig og begrunnet.

(2) Oppsigelsen skal også inneholde opplysninger om

- a. at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt, jf. § 11-8 første ledd første punktum
- b. at utleieren kan bringe saken inn for retten hvis leieren protesterer, og at retten da skal vurdere om oppsigelsen er lovlig, og om den vil virke urimelig, jf. § 11-8 tredje ledd
- c. at hvis ikke leieren protesterer innen fristen, taper hen sin rett til å gjøre gjeldende at oppsigelsen er i strid med loven, jf. § 11-8 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

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

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) tilrår at første ledd skal lyde:

(1) Utleierens oppsigelse skal være skriftlig og godt begrunnet.

§ 11-8 *Leierens rett til å protestere mot oppsigelsen, og rettens adgang til å sette den til side*

(1) Innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt, kan leieren protestere skriftlig til utleieren. Hvis leieren ikke har protestert mot oppsigelsen i samsvar med første punktum, kan leieren ikke gjøre gjeldende at oppsigelsen er i strid med loven her. Hvis leieren har protestert mot oppsigelsen etter første punktum, må utleieren bringe saken inn for retten innen tre måneder etter at leierens frist løp ut, ellers faller oppsigelsen bort.

(2) Hvis utleieren bringer saken inn for retten, kan hen ikke påberope seg andre oppsigelsesgrunner i § 11-5 annet ledd bokstav a til e enn det som er angitt i oppsigelsen. Likevel kan utleieren påberope seg forhold på leierens side som har oppstått etter at oppsigelsen er gitt.

(3) Retten skal vurdere om oppsigelsen er lovlig, og om den eventuelt skal settes til side. Hvis

oppsigelsen ut fra en vurdering av begge parterers situasjon vil virke urimelig, skal retten sette den til side, med mindre oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. § 11-14 første ledd annet punktum.

Et mindretall (Bergby, Brøndbo, Harding, Kartvedt, Leisner) tilrår at annet ledd utgår.

§ 11-9 *Særregler for leie av enkelt beboelsesrom*

(1) Paragrafen gjelder for leie av et enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig. Det er også et vilkår at leieren har fått skriftlig opplyst før avtalen ble inngått at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

(2) Det gjøres følgende unntak fra dette kapitlet:

- a. Leierens rett til å kreve forlengelse av leieavtalen etter § 11-4 gjelder ikke.
- b. Utleieren kan si opp leieavtalen. Reglene i § 11-5 annet ledd gjelder ikke.
- c. Leierens rett til å protestere mot utleierens oppsigelse, og rettens adgang til å prøve oppsigelsen etter 11-8, gjelder ikke.
- d. Oppsigelsesfristen skal ikke være lengre enn én måned fra oppsigelsen er mottatt. Reglene i § 11-6 gjelder ikke.
- e. Kravene til oppsigelsen i § 11-7 gjelder ikke, bortsett fra kravet i første ledd første punktum om at oppsigelsen skal være skriftlig.

§ 11-10 *Særregler for leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet*

(1) Paragrafen gjelder for leie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet når vilkårene i § 1-10 er oppfylt.

(2) Hvis det er særlig grunn til det, kan det inngås en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn fem år uten at § 11-2 er til hinder for det. En leieavtale med kortere varighet enn det som følger av § 11-2, kan bare inngås én gang mellom de samme partene for den samme boligen, med mindre det er tungtveiende grunner til å inngå flere slike avtaler.

(3) Hvis en tidsbestemt leieavtale er inngått i strid med annet ledd, skal avtalen anses som tidsubestemt.

§ 11-11 *Særregler for leie av elev- og studentboliger*

(1) Paragrafen gjelder ved leie av elev- og studentbolig når vilkårene i § 1-11 er oppfylt.

(2) Det kan inngås en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn fem år uten at § 11-2 er til hinder for det.

(3) Det kan avtales at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt semester, endt studieår eller endt utdanning. Hvis dette er avtalt, har leieren før utflytting alltid krav på varsel med frist på tre måneder, eller annen avtalt frist.

(4) Leierens rett til å kreve forlengelse av leieavtalen etter § 11-4 gjelder ikke.

§ 11-12 Særregler for leie av tjenestebolig

(1) Paragrafen gjelder for leie av tjenestebolig når vilkårene i § 1-12 første ledd er oppfylt.

(2) Hvis leieren skal tre ut av arbeidsforholdet eller bli forflyttet, kan en oppsigelse av leieforholdet settes til side av retten etter § 11-8 bare når særlige grunner gjør det rimelig. Retten skal se til at oppsigelsen ikke blir brukt som kampmiddel i en arbeidstvist. Dette gjelder også når leieren eller et husstandsmedlem etter arbeidsforholdets opphør har fortsatt leieforholdet eller i stedet leid en annen bolig av arbeidsgiveren.

(3) Leierens rett til å kreve forlengelse av leieavtalen etter § 11-4 gjelder ikke.

(4) Ved leie av tjenestebolig som nevnt i § 1-12 annet og tredje ledd faller leieavtalen bort når leieren trer ut av arbeidsforholdet eller blir forflyttet, uten at bestemmelsene i dette kapitlet er til hinder for det.

§ 11-13 Særregler for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær

Ved utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13 har leieren før utflytting alltid krav på skriftlig varsel med frist på tre måneder eller annen avtalt frist. Reglene i § 11-15 om leierens død gjelder. For øvrig gjelder ikke paragrafene i dette kapitlet.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at § 11-13 skal lyde:

Ved utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13 har leieren før utflytting alltid krav på skriftlig varsel med frist på tre måneder. Reglene i § 11-15 om leierens død gjelder. For øvrig gjelder ikke paragrafene i dette kapitlet.

§ 11-14 Utleierens rett til å heve leieavtalen

(1) Utleieren kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leierens side. Det er vesentlig mislighold hvis

- leieren vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller oppfylle andre plikter som følger av leieavtalen
- leieren i vesentlig grad forsømmer vedlikeholdsplikten sin eller opptrer på en måte som

er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige brukere, og fortsetter å gjøre dette til tross for skriftlig advarsel fra utleieren

- leieren uten å ha rett til det helt eller delvis overlater bruken av boligen til andre, og fortsetter å gjøre dette til tross for skriftlig advarsel fra utleieren
- leieren uten å ha rett til det bruker boligen på annen måte eller til andre formål enn avtalt, og fortsetter å gjøre dette til tross for skriftlig advarsel fra utleieren
- leieren for øvrig misligholder pliktene sine på en måte som gjør det nødvendig å avslutte leieavtalen.

(2) Utleierens erklæring om heving av leieavtalen skal være skriftlig og inneholde en begrunnelse for hevingen. I erklæringen kan utleieren pålegge leieren straks å flytte og levere boligen tilbake.

(3) Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i § 5-10.

§ 11-15 Oppsigelse eller overføring av leieavtalen hvis leieren dør

(1) Hvis leieren dør før leieforholdet er slutt, har både utleieren og dødsboet rett til å si opp leieavtalen med tre måneders varsel, selv om avtalen er inngått for lengre tid eller med lengre oppsigelsesfrist for utleieren. Gjelder leieavtalen enkelt beboelsesrom som nevnt i § 11-9, har både utleieren og dødsboet rett til å si opp leieavtalen med én måneds varsel.

(2) Hvis leieren har rett til å overføre bruksretten etter § 10-2, har utleieren ikke rett til å si opp leieavtalen etter første ledd. Hvis dødsboet i dette tilfellet vil si opp etter første ledd, må oppsigelse gis innen tre måneder regnet fra datoen for dødsfallet.

(3) Oppsigelse etter første ledd skal være skriftlig. For øvrig gjelder ikke bestemmelsene i §§ 11-5 til 11-8 og 11-14.

§ 11-16 Andre måter leieavtalen kan avsluttes på

I tillegg til de måtene å avslutte en leieavtale på som nevnes i dette kapitlet, kan en boligleieavtale avsluttes på andre måter, blant annet disse:

- Leieren kan heve leieavtalen etter § 5-7.
- Utleieren kan kreve at namsmyndigheten gjennomfører tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.
- Leieren kan angre leieavtalen når dette følger av reglene i angrerettloven.

§ 11-17 Varsel til sosialtjenesten om tvangsfravikelse

(1) Når det er grunnlag for å kreve tvangsfravikelse fra boligen, kan utleieren, hvis det er grunn til det, sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. Utleieren kan gi andre fullmakt til å sende slikt varsel. Leieren kan i skriftlig melding til utleieren reservere seg mot at varsel blir sendt til sosialtjenesten.

(2) Utleieren skal sende leieren kopi av varselet eller melding om innholdet i varselet. Slik kopi eller melding skal sendes senest samtidig med at varselet sendes til sosialtjenesten i kommunen etter første ledd.

(3) Et eventuelt krav om tvangsfravikelse bør tidligst sendes til namsmyndigheten to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten.

Kapittel 12 Tilbakelevering av boligen ved leieforholdets avslutning

§ 12-1 Tidspunktet for tilbakelevering

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

§ 12-2 Utflyttingsprotokoll

Ved tilbakelevering bør partene sammen gjennomgå boligen og anmerke tilstanden i en utflyttingsprotokoll eller på annen egnet måte, på samme måte som i § 2-2. Dokumentasjonen bør underskrives av begge parter.

§ 12-3 Boligens stand ved tilbakeleveringen

(1) Hvis ikke annet er avtalt, skal boligen med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overleveringen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre. Utleieren kan ikke kreve at boligen eller tilbehøret er i bedre stand enn det var ved overleveringen.

(2) Utleieren kan ikke kreve at leieren setter boligen tilbake til opprinnelig stand når det gjelder forandringer som leieren hadde rett til å gjennomføre etter § 4-5 annet ledd første punktum. Forandringer som leieren har fått samtykke til å gjennomføre etter § 4-5 annet ledd annet punktum og tredje ledd, kan utleieren kreve tilbakeført bare hvis dette er avtalt.

(3) Utleieren kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand hvis dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleieren kan kreve erstattet den verdireduksjonen endringene har medført, hvis det gjelder endringer leieren ikke hadde rett til å utføre.

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

(5) Om leierens krav på vederlag gjelder § 12-6.

Et mindretall (Bergby, Brøndbo, Harding, Kartvedt, Leisner) tilrår at annet ledd første punktum skal lyde:

Utleieren kan kreve at leieren setter boligen tilbake til opprinnelig stand når det gjelder forandringer som leieren hadde rett til å gjennomføre etter § 4-5 annet ledd første punktum.

§ 12-4 Erstatning for forsinkelse og mangel

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

(2) Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 12-3, 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.

(3) 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.

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

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

(6) Reglene i tredje, fjerde og femte ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som er nevnt i § 5-10 fjerde ledd.

(7) 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 § 5-9 første, femte og sjettede ledd tilsvarende.

§ 12-5 *Etterlatt løsøre*

(1) Finnes det etterlatt løsøre i boligen 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.

(2) 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.

(3) 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.

§ 12-6 *Vederlag for forbedringer*

(1) Har leieren med utleierens samtykke gjort vesentlige forbedringer i boligen, på eiendommen for øvrig eller på tilbehøret, kan leieren kreve vederlag for den fordel utleieren oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

(2) Blir partene ikke enige om vederlaget etter første ledd, kan begge parter kreve tvisten avgjort etter bestemmelsen i § 13-2. Vederlaget fastsettes likevel av retten når utleieren har gått til sak mot leieren etter reglene i § 11-8, og oppsigelsen ikke settes til side.

Kapittel 13 Prosessuelle bestemmelser

§ 13-1 *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.

§ 13-2 *Takstnemnd*

(1) Kommer ikke partene til enighet om hva som er markedsleie etter § 7-1 eller ny leie etter § 7-3 eller § 11-4 femte ledd, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av en takstnemnd. Det samme gjelder dersom partene ikke kommer til enighet om vederlag for forbedringer etter § 12-6.

(2) Takstnemnda skal bestå av tre medlemmer og oppnevnes av tingretten i den rettskrets hvor eiendommen 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:

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

(3) 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 om nevnt i annet punktum.

(4) 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.

(5) Blir saken brakt inn for retten etter tredje ledd, kan retten avgjøre spørsmålet om ansvar for kostnadene med takstnemnd etter tvisteloven kapittel 20.

§ 13-3 *Midlertidig bruksrett*

Når søksmål om godkjenning etter reglene i kapitlene 9 eller 10 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 tvisteloven kapittel 32 og 34 gjelder tilsvarende.

§ 13-4 *Foregripen tvangskraft*

Når det er avsagt dom i sak som nevnt i § 11-8 og oppsigelsen ikke er satt til side, kan retten etter begjæring fra utleieren, mot eller uten sikkerhetsstillelse, i særlige tilfelle ved kjennelse gi sam-

tykke til at fraviking gjennomføres før dommen er rettskraftig. Det samme gjelder når det er avsagt dom i sak som nevnt i § 11-4 og leieren ikke er gitt medhold i kravet om forlengelse. Er dommen påanket, kan samtykke gis av ankedomstolen.

§ 13-5 *Husleietvistutvalget*

(1) Husleietvistutvalget er et partssammensatt tvisteløsningsorgan som behandler tvister etter loven her og etter lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler samt lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie.

(2) Husleietvistutvalget er et faglig uavhengig forvaltningsorgan som ikke kan instrueres om behandlingen av enkeltsaker eller om den faglige virksomheten for øvrig.

(3) Husleietvistutvalget kan uten hinder av taushetsplikt innhente opplysninger fra folkeregisteret som er nødvendig for utførelsen av oppgaver etter loven her og forskrifter fastsatt med hjemmel i loven her.

(4) Tvister om leie av bolig må behandles av Husleietvistutvalget før de kan bringes inn for

tingretten hvis det følger av rettergangslovgivningen at behandling i forliksrådet ellers ville vært nødvendig. Forliksrådet kan ikke behandle tvister om leie av bolig.

(5) Innbringelse av en sak for Husleietvistutvalget skal likestilles med søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 5-11 første ledd annet punktum.

(6) Departementet kan gi forskrift om Husleietvistutvalget.

Kapittel 14 Ikrafttredelses- og overgangsbestemmelser. Endringer i andre lover

§ 14-1 *Ikrafttredelse*

Denne lov trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.

§ 14-2 *Overgangsbestemmelser*

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

(2) Kongen kan gi nærmere overgangsbestemmelser.

Foreløpig utgave

Referanse- og litteraturliste

Norske lover

- Kongeriket Norges Grunnlov 17. mai 1814 (Grunnloven).
- Lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene (domstolloven).
- Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven).
- Lov 24. mai 1929 nr. 4 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven).
- Lov 17. februar 1939 nr. 1 om gjeldsbrev (gjeldsbrevlova).
- Lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie (husleieloven) (opphevet).
- Lov 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger (husleiereguleringsloven) (opphevet).
- Lov 13. juni 1969 nr. 26 om skadeserstatning (skadeserstatningsloven).
- Lov 6. juni 1975 nr. 29 om egedomsskatt til kommunane (eigedomsskattelova).
- Lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven).
- Lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (leiegårdsloven).
- Lov 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer (foreldesloven).
- Lov 13. juni 1980 nr. 35 om fri rettshjelp (rettshjelploven).
- Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven).
- Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova).
- Lov 28. februar 1997 nr. 19 om folketrygd (folketrygdloven).
- Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven).
- Lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven).
- Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven).
- Lov 12. mai 2000 nr. 36 om strålevern og bruk av stråling (strålevernloven).
- Lov 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven).
- Lov 21. juni 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven).
- Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova).
- Lov 20. mai 2005 nr. 28 om straff (straffeloven).
- Lov 17. juni 2005 nr. 62 om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. (arbeidsmiljøloven).
- Lov 17. juni 2005 nr. 90 om rettergang i sivile tvister (tvisteloven).
- Lov 14. desember 2007 nr. 116 om studentsamskipnader (studentsamskipnadsloven).
- Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).
- Lov 24. juni 2011 nr. 29 om folkehelsearbeid (folkehelseloven).
- Lov 24. august 2012 nr. 64 om bustøtte og kommunale bustadtilskot (bustøttelova).
- Lov 20. juni 2014 nr. 27 om opplysningsplikt og angrerett ved fjernsalg og salg utenom faste forretningslokaler (angrerettloven).
- Lov 27. mai 2016 nr. 14 om skatteforvaltning (skatteforvaltningsloven).
- Lov 16. juni 2017 nr. 50 om Likestillings- og diskrimineringsombudet og diskrimineringsnemnda (diskrimineringsombudsloven).
- Lov 16. juni 2017 nr. 51 om likestilling og forbud mot diskriminering (likestillings- og diskrimineringsloven).
- Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).
- Lov 15. juni 2018 nr. 32 om pakkereiser og reisegaranti mv. (pakkereiseloven).
- Lov 14. juni 2019 nr. 21 om arv og dødsboskifte (arveloven).
- Lov 20. desember 2022 nr. 121 om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven).

Forskrifter

- Forskrift 6. november 1998 nr. 1060 om elektriske lavspenningsanlegg.
- Forskrift 21. desember 2000 nr. 1406 om skade-
dyrbekjempelse.
- Forskrift 25. april 2003 nr. 486 om miljørettet
helsevern.
- Forskrift 29. juni 2007 nr. 830 om det lokale elek-
trisitet tilsyn og sakkyndige som utfører opp-
gaver for netteier (forskrift om det lokale elek-
trisitetstilsyn).
- Forskrift 18. desember 2009 nr. 1665 om energi-
merking av bygninger og energivurdering av
varme- og klimaanlegg (energimerkeforskrif-
ten for bygninger).
- Forskrift 17. desember 2015 nr. 1710 om brann-
forebygging.
- Forskrift 23. november 2016 nr. 1360 til skattefor-
valtningsloven (skatteforvaltningsforskriften).
- Forskrift 16. desember 2016 nr. 1659 om stråle-
vern og bruk av stråling (strålevernforskrif-
ten).
- Forskrift 19. juni 2017 nr. 840 om tekniske krav til
byggverk (byggteknisk forskrift).
- Forskrift 30. august 2023 nr. 1892 om tildeling av
kommunal bolig, Oslo kommune.

Norges offentlige utredninger

- NOU 1993: 4 *Lov om husleieavtaler.*
- NOU 2011: 15 *Rom for alle – En sosial boligpolitikk
for framtiden.*
- NOU 2019: 14 *Tvangsbegrensningsloven.*
- NOU 2020: 16 *Levekår i byer – Gode lokalsamfunn
for alle.*
- NOU 2021: 4 *Norge mot 2025.*
- NOU 2022: 20 *Et helhetlig skattesystem.*

Proposisjoner

- Ot.prp. nr. 52 (1975–76) *Om visse endringer i bo-
liglovgivningen med sikte på vern om boligmar-
kedet.*
- Ot.prp. nr. 82 (1997–98) *Om lov om husleieavtaler
(husleieloven).*
- Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) *Om lov om forbruker-
kjøp (forbrukerkjøpsloven).*
- Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) *Om lov om bustadbyg-
gjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om buretts-
lag (burettslagslova).*
- Ot.prp. nr. 34 (2004–2005) *Om lov om Likestillings-
og diskrimineringsombudet og Likestillings- og
diskrimineringsnemnda (diskrimineringsom-
budsloven).*

Ot.prp. nr. 51 (2005–2006) *Om lov om endringer i
lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler
(husleieloven) o.a.*

Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) *Om lov om endringer i
husleieloven.*

Ot.prp. nr. 22 (2008–2009) *Om lov om endringer i
straffeloven 20. mai 2005 nr. 28 (siste delpropo-
sisjon – slutføring av spesiell del og tilpasning
av annen lovgivning).*

Prop. 80 L (2016–2017) *Lov om Likestillings- og dis-
krimineringssombudet og Diskrimineringsnem-
nda.*

Prop. 1 S (2018–2019) *For budsjettåret 2019.*

Prop. 44 L (2018–2019) *Endringer i avhendings-
lova (tryggere bolighandel).*

Prop. 64 L (2020–2021) *Endringer i plan- og byg-
ningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova
(endret regelverk for eksisterende byggverk og
oppdeling av boenheter til hybler mv.).*

Prop. 53 L (2021–2022) *Endringer i rettshjelploven
og husleieloven (Husleietvistutvalgets geo-
grafiske virkeområde, faglige uavhengighet, inn-
hentning av taushetsbelagt informasjon fra Folke-
registeret mv.).*

Prop. 132 L (2021–2022) *Lov om kommunenes an-
svar på det boligsosiale feltet.*

Prop. 135 L (2021–2022) *Endringer i stiftelsesloven
(opphevelse av boligstiftelser opprettet av kom-
muner).*

Prop. 1 S (2023–2024) *For budsjettåret 2024.*

Prop. 1 LS (2023–2024) *For budsjettåret 2024 –
Skatter og avgifter 2024.*

Stortingsmeldinger

Meld. St. 13 (2023–2024) *Bustadmeldinga – Ein
heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile lan-
det.*

Innstillinger

Innst. O. nr. 43 (1998–99) *Innstilling fra kommu-
nalkomiteen om lov om husleieavtaler (husleie-
loven).*

Dokument 16 (2011–2012) *Rapport til Stortingets
presidentskap fra Menneskerettighetsutvalget
om menneskerettigheter i Grunnloven.*

Norsk rettspraksis

Høyesterett

Rt-1956-1341

Rt-1973-849

Rt-1987-1386

HR-1996-76-B – Rt-1996-1415 (Borthen)

HR-2005-89-A – Rt-2005-16	HTU-2012-20266
HR-2005-1704-U – Rt-2005-1399	HTU-2013-856
HR-2007-1593-P – Rt-2007-1281 (Øvre Ullern)	HTU-2013-20067
HR-2007-1441-U – Rt-2007-1150	HTU-2014-281
HR-2009-984-U – Rt-2009-608	HTU-2014-790
HR-2010-233-A – Rt-2010-103 (Kistebakkane)	HTU-2014-853
HR-2010-258-P – Rt-2010-143 (Rederiskatt)	HTU-2017-373
HR-2012-672-A – Rt-2012-506	HTU-2017-919
HR-2013-881-A – Rt-2013-588	HTU-2017-1083
HR-2014-1143-A – Rt-2014-551	HTU-2017-1133
HR-2015-206-A – Rt-2015-93 (Maria)	HTU-2018-56
HR-2017-1073-A	HTU-2018-1126
HR-2018-373-U	HTU-2019-52
HR-2019-781-A	HTU-2019-57
HR-2019-1637-U	HTU-2019-472
HR-2023-93-A	HTU-2019-1146
	HTU-2020-28
	HTU-2020-552
<i>Lagmannsrettene</i>	HTU-2020-1054
LB-1995-2112 – RG-1997-281 (45-97)	HTU-2021-4092
LB-1997-3411	HTU-2021-4098
LE-2003-756	HTU-2022-151
LA-2005-59241	HTU-2022-236
LA-2006-63839	HTU-2022-771
LE-2006-189197	HTU-2022-777
LG-2008-31990	HTU-2022-1108
LB-2011-14823 – RG-2011-388	HTU-2022-1128
LF-2014-8424	HTU-2022-1146
LH-2014-45290	HTU-2022-2284
LE-2015-18195	HTU-2022-2488
LH-2015-183921	HTU-2022-2884
LB-2017-26466	HTU-2022-2907
LB-2017-89909	HTU-2022-2922
LA-2018-113746	HTU-2022-2982
LB-2018-145448	HTU-2022-3667
LA-2019-90715	HTU-2022-3682
LA-2021-106225	HTU-2022-3694
LB-2022-65204	HTU-2022-3853
LF-2022-57539	HTU-2022-3886
LA-2023-36272	HTU-2022-4322
	HTU-2022-4371
	HTU-2023-95
<i>Tingrettene</i>	HTU-2023-443
TOSLO-2014-199576	HTU-2023-525
TGJOV-2019-182260	HTU-2023-1864
TSRO-2022-10932	HTU-2023-1975
	HTU-2023-2736
	HTU-2023-3534
<i>Husleietvistutvalget</i>	HTU-2023-4078
HTU-2012-84	HTU-2023-4348
HTU-2012-20161	HTU-2023-5710
HTU-2012-20207	HTU-2023-5739
HTU-2012-20242	HTU-2024-701

Utenlandsk lovgivning

Danmark

Lovbekendtgørelse nr. 928 af 04/09/2019 af lov om leje af almene boliger. (almenlejeloven).
 Lov nr. 341 af 22/03/2022 om leje. (lejeloven).

Finland

Lag om hyra av bostadslägenhet (lag 31.3.1995/481).

Island

Húsaleigulög (36/1994).

Sverige

Jordabalk (1970:994). 12 Kap. Hyra. (hyreslagen).
 Hyresförhandlingslag (1978:304)
 Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

Utenlandske forarbeider og offentlige utredninger

Danmark

Folketingstidende 2021–2022, tillæg A, L 47. *For-
 slag til Lov om leje.*

Sverige

SOU 2017:33. *Stärkt ställning för hyresgäster.*
 SOU 2024:62. *En förbättrad modell för presumtionshyra.*
 Ds 2023:32. *Säkerhetsdeposition vid hyresavtal.*

Internasjonale konvensjoner

*Convention for the Protection of Human Rights and
 Fundamental Freedoms*, 4. november 1950
 (Den europeiske menneskerettighetskonven-
 sjon (EMK)).

*International Covenant on Civil and Political
 Rights*, 16. desember 1966, (FNs konvensjon
 om sivile og politiske rettigheter (SP)).

*International Covenant on Economic, Social and
 Cultural Rights*, 16. desember 1966, (FNs kon-
 vensjonen om økonomiske, sosiale og kultu-
 relle rettigheter (ØSK)).

Convention on the Rights of the Child, 20. novem-
 ber 1989, (FNs barnekonvensjon (BK)).

Convention on the rights of persons with disabilities,
 13. desember 2006, (Konvensjon om rettighe-
 tene til mennesker med nedsatt funksjonsevne
 (CRPD)).

EU-forordninger og -direktiver

Forbrukeravtaledirektivet. (1993). *Rådsdirektiv av
 5. april 1993 om urimelige vilkår i forbrukerav-
 tale (93/13/EØF).*

Flypassasjerforordningen. (2004). *Europaparla-
 ments- og rådsforordning (EF) nr. 261/2004 av
 11. februar 2004 om fastsettelse av felles regler
 for erstatning og assistanse til passasjerer ved
 nektet ombordstigning og ved innstilte eller ve-
 sentlig forsinkede flyginger samt om oppheving
 av forordning (EØF) nr. 295/91.*

Båtpassasjerforordningen. (2010). *Europaparla-
 ments- og rådsforordning (EU) nr. 1177/2010
 av 24. november 2010 om passasjerers rettighe-
 ter på reise til sjøs og på innlands vannvei og
 om endring av forordning (EF) nr. 2006/2004.*

Forbrukerrettighetsdirektivet. (2011). *Europapar-
 laments- og rådsdirektiv 2011/83/EU av 25. ok-
 tober 2011 om forbrukerrettigheter, om endring
 av rådsdirektiv 93/13/EØF og europaparla-
 ments- og rådsdirektiv 1999/44/EF og om opp-
 heving av rådsdirektiv 85/577/EØF og europa-
 parlaments- og rådsdirektiv 97/7/EF.*

Busspassasjerforordningen. (2011). *Europaparla-
 ments- og rådsforordning (EU) nr. 181/2011 av
 16. februar 2011 om passasjerers rettigheter ved
 buss- og turvogntransport og om endring av for-
 ordning (EF) nr. 2006/2004.*

Forbrukerkjøpsdirektivet. (2019). *Europaparla-
 ments- og rådsdirektiv (EU) 2019/771 av 20.
 mai 2019 om visse aspekter ved avtaler om salg
 av varer, om endring av forordning (EU) 2017/
 2394 og direktiv 2009/22/EF, og om oppheving
 av direktiv 1999/44/EF.*

Rettspraksis fra Den europeiske menneskeretts-
 domstolen (EMD)

Mellacher and others v. Austria, dom av 19. desem-
 ber 1989, saksnummer 10522/83, 11011/84 og
 11070/84.

Hutten-Czapska v. Poland, dom av 19. juni 2006,
 saksnummer 35014/97.

Söderman v. Sweden, dom av 12. november 2013,
 saksnummer 5786/08.

Rettspraksis fra EU-domstolen

*C-488/11 Dirk Frederik Asbeek Brusse and Kata-
 rina de Man Garabito v Jahani BV.*

Andre internasjonale rettskilder

FNs barnekomité. (2013). *General comment No. 14 (2013) on the right of the child to have his or her best interests taken as a primary consideration (art. 3, para. 1)*.

FNs komité for økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter. (1991). *General comment No. 4: The right to adequate Housing (art. 11 (1) of the Covenant)*.

Offentlige publikasjoner, rapporter, litteratur med videre

Advokatfirmaet Føyen. (2023). *Beskrivelse av regler om kontraktslengde og oppsigelse i husleielovgivningen i utvalgte europeiske land. En gjennomgang og beskrivelse av reglene i norsk, dansk, finsk, islandsk, engelsk og tysk rett*.

Advokatfirmaet Hjort. (2012). *Offentligrettslige krav som mangel etter husleieloven. Til kommunal- og regionaldepartementet*.

Andal, A.-R. (2022). *Leigebuarmedverknad. Ei eksempelsamling frå Leieboerforeningen*. Oslo: Leieboerforeningen.

Andenæs, J. (2017). *Statsforfatningen i Norge*. 11. utg. ved Arne Fliflet. Oslo: Universitetsforlaget.

Andersson, L., Jakobsson, N., og Kotsadam, A. (2012). A Field Experiment of Discrimination in the Norwegian Housing Market: Gender, Class, and Ethnicity. *Land Economics*, 88(2), s. 233–240.

Arnott, R. (1995). Time for Revisionism on Rent Control? *The Journal of Economic Perspectives*, 9(1), s. 99–120.

Astrup, K. C., Barlindhaug, R., og Medby, P. (2014). *Indirekte markeds- og individeffekter av boligsosiale virkemidler*. NIBR-rapport 2014:24. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR).

Astrup, K. C., og Monkerud, L. C. (2022). Kan vanskeligstilte på boligmarkedet eie egen bolig? En analyse av mulighetsrommet i startlansordningen. Universitetsforlaget. *Tidsskrift for boligforskning*. Vol. 5, Utg. 1, s. 19–37.

Astrup, K. C., og Pedersen A. W. (2024). *Bostøtens egenandelsberegning – forankring i underliggende prinsipper*. BOVEL-notat 2/24. Oslo: Senter for bolig- og velferdsforskning, Oslo-Met – storbyuniversitetet.

Basu, K., og Emerson, P. M. (2000). The Economics of Tenancy Rent Control. *The Economic Journal*, 110 (466), s. 939–962.

Becher, R., Øvrevik, J., Høie, A. H., Bakke, J. V., og Holøs, S. (2016). *Fukt og fuktskader i norske boliger*. Oslo: Folkehelseinstituttet.

Belsby, L., Holmøy, A., Johannessen, R., Røed Larsen, E., Sandberg, L., Solheim, L., og Sommervoll, D. (2005). *Leiemarkedsundersøkelsen 2005*. Rapport 2005/32. Oslo-Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå.

Bendixen, A. (2024). Inngripende vilkårsstillelse i tilrettelagt, kommunal bolig. Universitetsforlaget. *Kristisk juss*. Vol. 50, Utg. 1, s. 1–27.

Benedictow, A., Frisell, M. M., og Iversen, M. (2022). *Prisdannelsen i det norske leiemarkedet for boliger*. Rapport 1-2022. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse.

Benedictow, A., Iversen, M., og Norberg-Schulz, M. (2023a). *Utleiere og tilbudet i det norske leiemarkedet for boliger*. Rapport 13-2023. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse.

Benedictow, A., Gamrath, T., Iversen, M., Kotsadam, A., og Norberg-Schulz, M. (2023b). *Diskriminering i det norske leiemarkedet for boliger*. Rapport 23-2023. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse.

Benedictow, A., Bjøru, E. C., Gran, B., og Iversen, M. (2024). *Norsk økonomi – boligmarkedet*. Vol. 19, nr. 1-2024. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse.

Bengtsson, B. (1995). *Bostaden – välfärdsstatens marknadsvara. Doktoravhandling*. Uppsala: Acta Universitatis Upsaliensis.

Benjaminsen, L., Dahlmann, H., Dyb, E., Knutgård, M., og Lindén, J. (2020). Measurement of Homelessness. *European Journal of Homelessness*, Volume 14, No. 3.

Bergsåker, T. (2016). Preseptorisk lovgivning, særlig som ledd i forbrukerbeskyttelse. I Hjelmeng, E. (red.), *Ugyldighet i privatretten – minnebok for Viggo Hagstrøm*, s. 79–95. Oslo: Fagbokforlaget.

Bjørkås, E., Ringdal, H., Skulstad, A., og Wahlquist, H. (2022). *Kartlegging av henvendelser i leiemarkedet*. Rapport 2022/11. Oslo: Vista Analyse.

Blanchflower, D. G., og Oswald, A. J. (2013). *Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?* NBER Working Paper No. 19079. National Bureau of Economic Research.

Bragdø-Ellenes, S., og Parelius, L. A. (2023). *Husleieavtaler* (3. utgave). Bergen: Fagbokforlaget.

Brattbakk, I., og Wessel, T. (2017). *Nabolagets effekt: Hva er problematisk med geografisk ulikhet?* I J. Ljunggren (Red.), Oslo – ulikhetenes

- by (s. 339–358). Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Brattbakk, I., Woll, M. K., Aunan, S., og Aasen, L. (2019). *Utvikling av «Boindeks» for leieboliger. Beboeropplevelse av bolig, bomiljø, kontraktsforhold og utleier*. AFIs FoU-resultat 2019:01. Oslo: Arbeidsforskningsinstituttet, OsloMet – storbyuniversitetet.
- Bø, E. E. (2023). *Leiemarkedets rolle og fremtid*. Forskningsavdelingen, Statistisk sentralbyrå.
- Caldera Sánchez, A., og Johansson, Å. (2011). The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries. *OECD Economics Department Working Papers*, No. 837. OECD Publishing.
- Cavalleri, M., Cournède, B., og Özsögüt, E. (2019). How responsive are housing markets in the OECD? National level estimates. *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1589, Paris: OECD Publishing.
- Conigrave, B., og Hemmings, P. (2022). Making Norway's housing market more affordable and sustainable. *Economics department Working Papers*, No. 1711. Paris: OECD Publishing.
- Czerniak, A., og Rubaszek, M. (2018). The Size of the Rental Market and Housing Market Fluctuations. *Open Economic Review*, Volume 29, s. 261–281.
- Department for Levelling up, Housing & Communities. (2021). *English Housing Survey. Headline Report, 2020–21*. London.
- Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (2024). *Instruks for det lokale elektrisitetstilsyn 2024*.
- Dyb, E. (2019). *Færre bostedsløse – hva er forklaringen?* NIBR-rapport 2019:9. Oslo: NIBR, OsloMet – storbyuniversitetet.
- Dyb, E., og Zeiner, H. (2021). *Bostedsløse i Norge 2020 – en kartlegging*. NIBR-rapport 2021:10. Oslo: NIBR, OsloMet – storbyuniversitetet.
- Edlund, H. H., og Grubbe, N. (2022). *Boliglejeret*. 4. utgave. København: Karnov Group.
- Eiendomsverdi. (2024). *Sykepleierindeksen 2023*.
- Ekhaugen, T., Bjerkmann, I. L., Ekeland, E., og Holden, M. B. (2018). *Et godt bad forlenger livet (i egen bolig) Fysiske hindre i boliger – og tiltak for å fjerne dem*. Rapport 2018/24. Oslo: Vista Analyse og Agenda Kaupang.
- Elvegård, K., og Svendsen, S. (2017). *Gjennomstrømming eller bostabilitet? Barnefamilier i kommunale boliger*. Trondheim: NTNU Samfunnsforskning.
- Emblem, A. W. (2024). *Økonomisk-teoretisk beskrivelse av leiemarkedets virkemåte og mulige konsekvenser av dagens leieprisregulering*.
- Falsnes-Dalheim, E. (2022). *Eurostudent 8 2022*. Documentation Report 2023/7. Statistisk sentralbyrå.
- Falkanger, T. (2023). *Fast eiendoms rettsforhold*. 6. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.
- Flåto, M., Munkerud, C., og Astrup, K. *Studenters betydning for leiemarkedet* (2023). NOVA RAPPORT 17/23. Oslo: NOVA, OsloMet – storbyuniversitetet.
- Forbrukerrådet. (2021). *Å leie bolig*. Oslo: Forbrukerrådet.
- Forbrukerrådet. (2022). *Utanforskap i forbrukermarknadene. Digitale og andre hindringer som står i veien for at forbrukerane kan kjøpe varer og tenester*.
- Frisell, M. M., og Norberg-Schulz, M. (2021). *Vurdering av minstetid for tidsbestemte leieavtaler*. Rapport 05-2021. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse.
- Giertsen, J. (2019). *Kontrakter – ytelse og pris*. Oslo: Universitetsforlaget
- Giertsen, J. (2021). *Avtaler*. 4. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.
- Glaeser, E. L., og Erzo F. P. Luttmer. (2003). The Misallocation of Housing under Rent Control. *The American Economic Review*, 93(4), s. 1027–1046.
- Gneezy, U., og Rustichini, A. (2000). A Fine is a Price. *The Journal of Legal Studies*, Vol. 29, No. 1. s. 1–17.
- Gulbrandsen, L. (1982). *Boligmarked og boligpolitikk. Eksempelet Oslo*. Oslo-Bergen-Stavanger-Tromsø: Universitetsforlaget.
- Gulbrandsen, L., og Nordvik, V. (2007). *Tilbudet av leide boliger*. Skriftserie 6/07. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA).
- Hagstrøm, V. (2021). *Obligasjonsrett*. 3. utgave. Bruserud, H., Alvik, I., Irgens-Jensen, H., og Inger B. Ørstavik. Oslo: Universitetsforlaget.
- Hallsteinsen, P. (2018). *Alminnelig obligasjonsrett*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.
- Hauge, H. (2009). *Ugyldighet ved formuerettslige disposisjoner*. Oslo: Universitetsforlaget
- Hauschildt, K. (red.), Gwosć, C., Schirmer, H., Mandl, S., og Menz, C. (2024). Social and Economic Conditions of Student Life in Europe. EUROSTUDENT 8 Synopsis of Indicators 2021–2024. Eurostudent.eu.
- Helsedirektoratet. (2013). *Om tilsyn med helsemessige forhold ved utleie av boliger og om tiltaks-*

- og grenseverdier for radon i utleieboliger, barnehager og skoler. Rundskriv IS-8/2013.
- Helsedirektoratet. (2016). *Veileder for kommunens tilsyn med miljørettet helsevern. Regelverk, metodikk og saksbehandling*.
- Hjeltnes, I. Sørensen, K. T., Frønsdal, M., Svalastog, S. E., Wierød, C. Frost, R., Michalsen, L. F., og Myrann, D. J. (2023). *Veien til et godt leieforhold. Beboerinvolvering i praksis – en veileder for profesjonell boligutleie*. Norsk Eiendom.
- Holmqvist, L., og Thomsson, R. (2019). *Hyseslagen. En kommentar*. 12. opplag. Stockholm: Norstedts Juridisk.
- Holmøy, A. (2018). *Bruk av kommunale boliger*. Rapport 2018:15. Oslo-Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå.
- Hulse, K., og Milligan, V. (2014). Secure Occupancy: A New Framework for Analysing Security in Rental Housing. *Housing Studies*, 29(5), 638–656.
- Husleietvistutvalget. (2022). *Årsrapport 2021*.
- Husleietvistutvalget. (2023). *Årsrapport 2022*.
- Husleietvistutvalget. (2024). *Årsrapport 2023*.
- Høgberg, B. M. (2021). § 97. I Mestad, O., og Michaelsen, D. (red.), *Grunnloven: Historisk kommentarutgave 1814–2020* (s. 1027–1039). Oslo: Universitetsforlaget.
- Høgetveit Berg, B. (2021). *Beslagsretten*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Hårdnes, A. M. (2011). *Graverende leieforhold*. Oslo: Leieboerforeningen.
- Hyggen, C., Brattbakk, I., og Borgeraas, E. (2018). *Muligheter og hindringer for barn i lavinntektsfamilier. En kunnskapsoppsummering*. Nova-Rapport 11/18. Oslo: NOVA, OsloMet – storbyuniversitetet.
- Johannesen, T. (2003). *Det umuliges kunst? En analyse av sentrale politiske myndigheters forsøk på å styre norske husholdningers boligøkonomi, med særlig vekt på 1970tallet*, Hovedoppgave i statsvitenskap. Oslo: Universitetet i Oslo.
- Jorem, H. (2021). Eiendomsvernet i EMK. Jusens Venner. Vol. 56, Utg. 3, s. 79–112.
- Justervesenet (2004). Ny lov om måling – hvor mye veier en kilo?
- Kettunen, H., og Ruonavaara, H. (2021). Rent Regulation in 21st Century Europe. Comparative Perspectives. *Housing Studies*. 36(9), s. 1446–1468.
- Kholodilin, K. A., og Kohl, S. (2023). Rent price control – yet another great equalizer of economic inequalities? Evidence from a century of historical data. *Journal of European Social Policy*, 33(2), s. 169–184.
- Kholodilin, K. A. (2024). Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. *Journal of Housing Economics*, Vol. 63.
- Kjøstertud, T. W. (2005). *Hvordan målene ble nådd. Hovedlinjer og erfaringer*. Temahefte 1/05. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA).
- Kjørven, M. E., Bruserud, H., Holdø, H. H., Lervåg, J. V., Nygård, M., og Nyland, E. (2011). *Foreldelse av fordringer*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Kræmer, K. (2007). *Arbejdernes historie i Danmark 1800–2000*. SFAHs skriftserie nr. 46.
- Kobbe, H. S., Berle, H. L., og Pind, A. (2000). *Kobbes kommentarer til husleieloven*. Oslo: Cappelen Akademisk Forlag.
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2023). *Nasjonal strategi for eID i offentlig sektor*.
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2024). *Tildelingsbrev 2024 – Husleietvistutvalget*.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2021). *Alle trenger et trygt hjem – Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024)*.
- Langsether, Å., Gulbrandsen, L., og Annaniassen, E. (2003). *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. Rapport 2/03. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA).
- Langsether, Å., og Sandlie, H. C. (2006). *Hva sier loven, hva tror folk. En kartlegging av befolkningens kjennskap til husleieloven*. Rapport 06/6. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA).
- Langørgen, A., Barstad, A., Eika, L., og Wiik, A. (2024). *Måling av barnefattigdom. Utredning av supplerende fattigdomsmål*. Rapport 2024/7. Statistisk sentralbyrå.
- Lappegård, T., og Nordvik, V. (1998). *Sokkelboliger i det norske boligmarkedet*. Prosjektrapport 237. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.
- Leieboerforeningen, Norsk Eiendom, Nedenfra, og Pådriv. (2023). *Boligmerket – Pilotering av Boligmerket våren 2023*.
- Lervåg, M.-L., Engvik, M., og Dalen, H. B. (2022). *Studenters levekår 2021. En levekårsundersøkelse blant studenter i høyere utdanning*. Rapport 2022/34. Oslo/Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå.
- Lilleholt, K. (2019). Kontraktsrett og obligasjonsrett § 47 Innledning. I Irgens-Jensen, H. (red.), *Knøphs oversikt over Norges rett*, s. 224–231. Oslo: Universitetsforlaget.

- Lind, H. (2001). Rent Regulation: A Conceptual and Comparative Analysis. *European Journal of Housing Policy*, 1(1), s. 41–57.
- Lindé, S. (2014). *Underhåll av hyreshus – förutsättningar för att få till stånd förfoganderättsinskränkningar i syfte att uppnå ett godtagbart underhållsskick*. Examensarbete i fastighetsrätt. Stocholms universitet.
- Lindbeck, A., og Snower, D. (2002). *The Insider-Outsider Theory: A Survey*. Discussion Paper No. 534. Bonn: Institute for the study of labour IZA.
- Lindquist, K.-G., og Vatne, B. H. (2019). Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. *Tidsskrift for boligforskning*. Vol. 2, Utg. 1, s. 6–22.
- Magstad, V. K. (2008). *Leie av lokaler*. Oslo: Cap-pelen Akademisk Forlag.
- Mamre, M. (2021). Boligkjøpekraften til en representativ lokal førstegangskjøper. *Tidsskrift for boligforskning*. Vol. 4, Utg. 1, s. 7–27.
- Medby, P., Astrup, K., og Søholt, S. (2009). *Konsekvenser av mulige endringer i husleieloven*. NIBR-rapport 2009:31. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR).
- Medby, P., Holm, A., og Astrup, K. (2012). *Modeller for utleie med sosiale formål*. NIBR-rapport 2012:18. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR).
- Merill, T. W. (2020). The Economics of Leasing. *Journal of Legal Analysis*, Volume 12, s. 221–272.
- Midtgård, T. M., Sand, K., og Thun, Sylvi. (2021). *Hvem er de sårbare i digitaliseringsprosessen? Digital ekskludering i Norge*. NTVA – Norges tekniske vitenskapsakademi.
- Narvestad, R. (2023). *Medvirkning ved utforming og bruk av fellesarealer i utleieboliger*. Rapport. NTNU – Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet.
- Norberg-Schulz, M. (2023). *LOs boligindeks – Hvor skal arbeidsfolka bo?* Rapport 34:2023. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse.
- Nordvik, V. (1996). *Mot et mer ustabil leiemarked?* *Samfunnspeilet*, 4/96. Oslo: Statistisk sentralbyrå.
- Nordvik, V. (2005). *Strategier i produksjon av boligsosiale tjenester*. NOVA Rapport 23/05. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA).
- Nordvik, V. (2006). Selective housing policy in local housing markets and the supply of housing markets and supply of housing. *Journal og Housing Economics*, 15(4), s. 279–292.
- Norges Eiendomsmeglerforbund. (2023). *Førstegangskjøpere 2023 Q1*.
- Norges Eiendomsmeglerforbund. (2024). *Sekundærboliger 2023 Q3*.
- Normann, T. M. (2016). *Dårligere boforhold for leiere enn for eiere*. Oslo-Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå.
- Normann, T. M. (2017a). *Lavere eierandel blant innvandrerne*. Statistisk sentralbyrå.
- Normann, T. M. (2017b). *Hvordan måle boutgiftsbelastning? En diskusjon av forholdet mellom inntekter og utgifter til bolig*. Notater 2017/6. Oslo-Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå.
- Norsk Studentorganisasjon. (2023). *Studentboligundersøkelsen 2023*.
- OECD. (2020). *HC1.2. Housing costs over income*.
- OECD. (2021). *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*, OECD Publishing, Paris.
- OECD. (2022). *HC3.1. Homeless population*.
- Oslo Economics. (2021). *Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere*. Oslo: Oslo Economics.
- Oslo Economics. (2024). *Utleieres fortjeneste og leietakeres økonomi*. Oslo: Oslo Economics.
- Oslo kommune. (2023). *Byrådssak 158/23: Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune*.
- Osnes, S. M., og Sørvoll, J. (2023). *Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023 – En rapport fra en spørreundersøkelse om boligtildeling, husleiekontrakter og husleiefastsettelse i norske kommuner*. BOVEL-notat 2/23. Oslo: Senter for bolig- og velferdsforskning – BOVEL, OsloMet – storbyuniversitet.
- Osnes, S. M., Golombek, R., Sandlie, H.C., og Sørvoll, J. (2024). *BOVEL-notat 4/2024*. Oslo: Senter for bolig- og velferdsforskning – BOVEL, OsloMet – Storbyuniversitetet. (Tittelen er foreløpig. Artikkelen publiseres i desember 2024.)
- Oust, A., Olaussen, J. O., og Sønstebø, O. J. (2023). *Innspill til husleielovutvalget*. Senter for bolig- og miljøøkonomi, NTNU Handelshøyskolen.
- Oust, A. (2017). The removal of rent control and its impact on search and mismatching costs: evidence from Oslo. *International Journal of Housing Policy*, 18(3), s. 433–453.
- Poppe, C., og Kempson, E. (2023). *Dyrtid III. Husholdenes økonomiske trygghet i mars 2023*. SIFO-rapport 3-2023, Oslo: Forbruksforskningsinstituttet SIFO, OsloMet – Storbyuniversitetet.
- Revolv, M. K., og With, M. L. (2022). *Leietakere mindre fornøyd med livet*. SSB analyse 2022/3. Statistisk sentralbyrå.

- Revdal, M., Sandvik, L., og With, M. L. (2018). *Bolig og boforhold – for befolkningen og i utsatte grupper*. Rapport 2018/13. Oslo-Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå.
- Runfeldt, S., og Bengtsson, R. (2021). *Vad kan svensk bostadspolitik lära av: Finland*. Hyresgästforeningen.
- Røed Larsen, E., og Sommervoll, D. E. (2006). *På god fot? Hvordan relasjonen mellom utleier og leietaker påvirker husleien*. Økonomiske analyser 4/2006. Oslo: Statistisk sentralbyrå.
- Røed Larsen, E., og Sommervoll, D. E. (2011). *Prisdannelsen i det norske leiemarkedet: en teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer generelt og utsatte grupper spesielt*. Vedlegg til NOU 2011: 15. Rom for alle.
- Sandlie, H. C., og Andersen, P. L. (2016). «Rotløs ungdom» – Ungdom, flytting og livssjanser. *Sosiologi i dag*, årgang 46, nr. 3-4/2016.
- Sandlie, H. C., og Seeberg, M. L. (2013). *Fremtidens leiemarked i et internasjonalt arbeidsmarked*. NOVA Notat 1/2013. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA).
- Skattedirektoratet. (2023). *Skatte-ABC 2023/2024*.
- Skoghøy, J.E.A. (2011). Forbud mot tilbakevirkende lovgivning. *Lov og rett*, Vol. 50, Utg. 5, s. 255–282.
- Stokstad, S., og Barlindhaug, R. (2020). *Hvordan fungerer leiegårdsloven i praksis?* NIBR-rapport 2020:6. Oslo: By- og regionforskningsinstituttet NIBR, OsloMet – storbyuniversitetet.
- Stub, M. (2021). § 102. I Mestad, O. og Michaelson, D. (red.), *Grunnloven: Historisk kommentarutgave 1814–2020*. s. 1138–1163. Oslo: Universitetsforlaget.
- Sørsvoll, J. (2011). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010*. Rapport nr. 16/11. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA).
- Sørsvoll, J. (2023a). The great social housing trade-off. 'Insiders' and 'outsiders' in urban social rental housing in Norway. *Housing Studies*. s. 1–20.
- Sørsvoll, J. (2023b). Tenure Security and Positive Freedom in Social Housing. Tenants' Subjective Experiences in the Ambiguous Case of Oslo. *Housing, Theory and Society*, 40(5). s. 607–622.
- Sørsvoll, J. og Astrup, K. (2023). *Botrygghet på leiemarkedet i dyrtida. En diskusjon av virkemidler som kan redusere boligbelastingen til leieboere med lave inntekter*. Bovel-notat 5/2023. Oslo: BOVEL, OsloMet – storbyuniversitetet.
- Sørsvoll, J., og Aarset, M. F. (2015). *Vanskeligstilte på det norske boligmarkedet: En kunnskapsoversikt*. NOVA Rapport 2015:13 Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA).
- Tobin, J. (1970). On Limiting the Domain of Inequality. *The Journal of Law & Economics*, 13(2). s. 263–277.
- Trondheim kommune. (2022). *Saksprotokoll, bystyrevedtak 21/22, vedtatt 03.03.2022*.
- Turner, L., og Aarland, K. (2023). *I skuggen av ägarlinjen – boendekarriärer på lejemarknaden*. BOVEL-notat 3/23. Oslo: BOVEL, OsloMet – storbyuniversitetet.
- Umblijs, J., von Simson, K., og Mohn, F. (2019). *Boligens betydning for annen velferd – En gjennomgang av nasjonal og internasjonal forskning*. Rapport 2019:1. Oslo: Institutt for samfunnsforskning.
- van Gelder, J.-L. (2010). What tenure security? The case for a tripartite view. *Land Use. Policy*, Volume 27, Issue 2, s. 449–456.
- Velfærdsministeriet (2009). *Den almene boligsektors finansiering – anden rapport fra udvalget om den fremtidige styring af den almene boligsektor*.
- Wessel, T. (2002). Fra leie til eie – konvertering av leiegårder i norske byer. *Tidsskrift for samfunnsforskning*, Vol. 43, Utg. 3, s. 229–331.
- Woxholth, G. (2024). *Avtalerett*. 12. utgave Oslo: Gyldendal.
- Wyller, C. F. (2023). *Husleieloven. Lovkommentar*. Oslo: Universitetsforlaget.
- YouGov. (2022). *Utenforskap i forbrukermarkeder. Digitale og andre hindre for forbrukernes tilgang til vanlige markeder*. På oppdrag fra Forbrukerrådet.
- Ørjasæter, J. (2015). Foreldelse, ugyldighet og vindikasjon. *Jussens venner*, Vol. 51, s. 119–149.
- Aall, J. (2011). *Rettsstat og menneskerettigheter*. 3. utgave. Bergen: Fagbokforlaget.
- Aarland, K., og Reid, C. K. (2019). Homeownership and residential stability: does tenure really make a difference? *International Journal of Housing Policy*, 19(2). s. 165–191.
- Aarland, K., og Sørsvoll, J. (2021). *Norsk boligpolitikk i internasjonalt perspektiv. En sammenligning av boligmarkeder og boligpolitikk i sju europeiske land*. NOVA-rapport 7:2021. Oslo: NOVA, OsloMet – storbyuniversitetet.
- Aarland, K., Santiago, A. M., Galster, G. G., og Nordvik, V. (2021). Childhood Housing Tenure and Young Adult Educational Outcomes: Evidence from Sibling Comparisons in Norway. *Journal of Housing Economics*, Volume 54.

Nettsteder

- Abrahamsen, O. (2023, september 13). *Sekundær-boliger eies i økende grad av eldre og formuende*. Statistisk sentralbyrå.
- Andersen, H. B. (2022). *Karnov lovkommentar til avhendingslova*. I Lovdata Pro.
- Direktoratet for høyere utdanning og kompetanse. (2023). *Database for statistikk om høyere utdanning. Rapportering studentsamskipnader. Samletabell for studentsamskipnadene*.
- DNB Bank. (2019). *Pass opp for sleipe bolighaier*.
- Eurostat. (2022a). *Distribution of population by tenure status, type of household and income group – EU-SILC survey*.
- Eurostat. (2022b). *HICP – annual data (average index and rate of change). Annual average index*.
- Finansdepartementet. (2022). *Utlånsforskriften videreføres med moderate lettelser*.
- Finansdepartementet. (2024a). *Utlånsforskriften*.
- Finansdepartementet. (2024b). *Kalkulator for forsinkelsesrenten*.
- Forbrukerrådet (2024). *Studenter tar sjansen på å leie bolig usett*.
- Holte, I. (2023). *Leietakerens eneste virkemiddel for å hevde sin rett virker ikke*. *An.no*.
- Hotaki, P. (2024). *Mangel på tilbud om deponeeringskonto i norske banker*. *Juristen*.
- Husleielovutvalget. (2023–2024). *Se innspill*.
- Husleietvistutvalget. (2024a). *Gebyrer og renter*.
- Husleietvistutvalget. (2024b). *Saksbehandlingstid*.
- Husleietvistutvalget. (2024c). *Utleier låser seg inn*.
- Husleietvistutvalget. (2024d). *Utleiers tilgang til boligen*.
- Integrerings- og mangfoldsdirektoratet. (2023). *Bosettingstall*.
- Journalen. (2024). *Diskriminering på boligmarkedet rammer minoriteter*. *Journalen oslomet.no*.
- Karijord, P. og Meleng, S. O. (2023). *Karnov lovkommentar til husleieloven*. I Lovdata Pro.
- Kommunal- og regionaldepartementet. (2013). *Høring – forslag til endringer i husleieloven*.
- Kristiansand kommune. (2024). *Tilsyn og feiing*.
- Kultur- og likestillingsdepartementet. (2024). *Høring – Utredning om inkorporering av FNs konvensjon om rettighetene til mennesker med nedsett funksjonsevne (CRPD) i norsk lov*.
- Länsstyrelsen Stockholm. (2024). *Deponera hyra*.
- Norges Bank. (2024). *Inflasjon*.
- NRK. (2017). *Mange unge prioriterer ikke innboforsikring*.
- NTB. (2024). *Ber nordmenn sjekke forsikringsdekningene sine*.
- Politiet. (2024). *Send forliksklage*.
- Selvaag Utleiebolig. (2022). *Humørfyllt og stolt beboermedvirkning*.
- Statistisk sentralbyrå. (2024). *Barnefamilier som leier bolig har høy risiko for å være fattige*.
- Studentsamskipnaden SiO. (2024). *Leiekontrakt*.
- Sveriges Almännnytt. (2024). *Vad är Allmännytt*.
- Veliqi, E. (2022). *Husleietvister: Mener Stortinget har laget en papirtiger-løsning uten praktisk verdi*. *Advokatbladet*.
- Wyller, C. F. (2023). *Kommentar til husleieloven*. I *Norsk lovkommentar*, Gyldendal Rettsdata.

Ikke publisert

- Astrup, K., og Sørvoll, J. (2024). *Norway: spiraling housing costs in a hydro-powered country of mortgaged homeowners*.
- Leieboerforeningen. (2022). *Medlemsundersøkelse*.
- Leieboerforeningen. (2024). *Medlemsundersøkelse*.
- Prognosesenteret. (2024). *Oppsummering av kommunenes rapportering av tilsyn med prioriterte tilsynsområdet (2022–2023)*.
- Turner, L. (2024). *Om barn i kommunalt leid bostad*.
- Verian. (2024). *Undersøkelse blant medlemmene til Norsk Eiendom og Huseierne*.

Bestilling av publikasjoner

Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon
publikasjoner.dep.no
Telefon: 22 24 00 00

Publikasjonene er også tilgjengelige på
www.regjeringen.no

Omslagsillustrasjon: gettyimages / Catherine Falls
Commercial

Trykk: Departementenes sikkerhets- og
serviceorganisasjon – 10/2024