



Sammenliknende analyse av nordisk husleie- lovgivning



Oxford Research i samarbeid med Advokatfirma Wangsteen, Wigemyr & Co DA

Rapport november 2011

Oxford Research:

NORGE

Oxford Research AS
Østre Strandgate 1
4610 Kristiansand
Norge
Telefon: (+47) 40 00 57 93
post@oxford.no

SVERIGE

Oxford Research AB
Box 7578
Norrländsgatan 12
103 93 Stockholm
Telefon: (+46) 702965449
www.oxfordresearch.se

DANMARK

Oxford Research A/S
Falkoner Allé 20, 4. sal
2000 Frederiksberg C
Danmark
Telefon: (+45) 33 69 13 69
Fax: (+45) 33 69 13 33
office@oxfordresearch.dk

BELGIA

Oxford Research
c/o ENSR
5, Rue Archimède, Box 4
1000 Brussels
Phone +32 2 5100884
Fax +32 2 5100885
secretariat@ensr.eu

Tittel:	Sammenliknende analyse av nordisk husleielovgivning
Oppdragsgiver:	Kommunal- og regionaldepartementet
Prosjektperiode:	Juni – november 2011
Prosjektleder:	Tor Egil Viblemo
Forfattere:	Sverre Bragdø-Ellenes, Tor Egil Viblemo, Professor Ari Saarnilehto, University of Turku (Finland), universitetsadjunkt Jonny Flodin, Kungliga Tekniska högskolan (Sverige) og Professor Hans Henrik Edlund, Aarhus Universitet (Danmark).
Kort sammendrag:	Rapporten inneholder en gjennomgang og beskrivelse av husleielovgivningen, samt en gjennomgang av de viktigste likhetene og forskjellene i husleielovgivningen i Norge, Danmark, Sverige, Finland og Island. Formålet med analysen er at de som arbeider med husleiespørsmål skal få et bedre grunnlag for sammenligninger av husleielovgivningen i de nordiske landene og bedre forståelsen av ulikhetene og forskjellene. Rapporten inneholder også anbefalinger om endringer og reform av den norske husleielovgivningen.

Forord

Oxford Research AS har i samarbeid med advokatfirmaet Wangsteen, Wigemyr & Co DA, gjennomført en sammenliknende analyse av husleielovgivningen i Norge, Sverige, Danmark, Finland og Island. Utredningen er utført på oppdrag fra Kommunal – og regionaldepartementet (KRD).

Hovedfokuset med analysen har vært å gi en beskrivelse av *husleielovgivningen*, samt en gjennomgang av de viktigste *likhetene og forskjellene* i husleielovgivningen i de ulike landene. Formålet med analysen er at de som arbeider med husleiespørsmål skal få et bedre grunnlag for sammenligninger av husleielovgivningen i de nordiske landene og bedre forståelsen av likhetene og forskjellene.

Det har vært mer fokus på oversikt og hovedtrekk enn detaljer. Dette er en følge av en komparativ metodikk der en er nødt til å redusere detaljfokuset for å kunne få en håndterlig mengde informasjon for et sammenliknende formål.

Senioranalytiker i Oxford Research Tor Egil Viblemo har vært prosjektleder for utredningen, mens advokat og partner Sverre Bragdø-Ellenes i Wangsteen, Wigemyr & Co DA har vært faglig ansvarlig og hatt hovedansvar for de juridiske analyser. I prosjektteamet har vi også hatt med tre eksperter innen husleierett i Norden: Professor Ari Saarnilehto, University of Turku (Finland), universitetsadjunkt Jonny Flodin, Kungliga Tekniska högskolan (Sverige) og Professor Hans Henrik Edlund, Aarhus Universitet (Danmark). De tre ekspertene har bidratt bl.a. med innspill til litteratur og har lest utkastet av rapporten. Ekspertene har således kommet med viktige innspill, kommentarer og kvalitetssikring.

Konklusjoner, vurderinger og anbefalinger i rapporten står fullt og helt for Oxford Researchs og advokatfirmaet Wangsteen, Wigemyr & Co DA sin regning.

Vi håper at den kunnskap som gis vil komme til nytte. Vi takker for alle som har bidratt med innspill og kommentarer.

Kristiansand, 25. november 2011



Harald Furre

Adm. dir.

Oxford Research AS

Oxford Research er et skandinavisk analyseselskap som dokumenterer og utvikler kunnskap i analyser, evalueringer og utredninger slik at politiske og strategiske aktører kan få et bedre grunnlag for sine beslutninger. Oxford Research ble etablert i 1995 i København og har selskap også i Norge og Sverige samt kontor i Brussels.

Se www.oxford.no for mer informasjon om selskapet.

Innhold

Kapittel 1.	Sammendrag og konklusjoner.....	11
1.1	Om utredningen	11
1.1.1	Formål med evalueringen	11
1.1.2	Problemstillinger.....	11
1.1.3	Metode	11
1.2	Hovedfunn – likheter og forskjeller.....	11
1.2.1	Oversikt over lovgivningen i de nordiske land	11
1.2.2	Lovgivningens virkeområde	11
1.2.3	Lovreglenes fravikelihood og leietakerbeskyttelse	11
1.2.4	Lovregulering av leieavtals varighet.....	12
1.2.5	Husleiens størrelse. Tilleggskrav til husleien. Endring av leien.	12
1.2.6	Ophørsformer for husleieavtaler	12
1.2.7	Sikkerhetsstillelse i leieforhold	12
1.2.8	Bruk av husrommet. Krav ved tilbakelevering av husrommet	13
1.2.9	Vedlikehold. Skader på husrommet	13
1.2.10	Personskifte/fremleie.....	13
1.2.11	Diskriminering	13
1.2.12	Regler og sanksjoner ved mislighold	13
1.2.13	Tvistløsning	14
1.2.14	EU/EØS.....	14
1.3	Anbefalinger	14
Kapittel 2.	Innledning.....	18
2.1	Formål og oppdrag.....	18
2.2	Husleielovgivningen	18
2.2.1	Nordisk husleielovgivning og tidligere kunnskap.....	18
2.2.2	Oversikt over de sentrale husleielover i de nordiske land.....	19
2.3	Leserveiledning	20
Kapittel 3.	Problemstillinger og metode.....	21
3.1	Problemstillinger.....	21
3.1.1	Oversikt over lovgivningen og reformer	21
3.1.2	Lovens virkeområde og reformer	21

3.1.3	Lovens fravikelighet	21
3.1.4	Husleieavtalenes varighet	21
3.1.5	Husleiefastsettelse med mer	21
3.1.6	Opphørsgrunner med mer	21
3.1.7	Sikkerhetsstillelse	21
3.1.8	Leietagers ansvar og utleieres ansvar	22
3.1.9	Fremleie og personsifte	22
3.1.10	Diskriminering	22
3.1.11	Regler og sanksjoner - mislighold	22
3.1.12	Behandling av husleietvister	22
3.1.13	EU-retten og kommende rettsutvikling	22
3.2	Metode	22
3.2.1	Juridisk metode og komparasjon	22
3.2.2	Bruk av eksperter i prosjektteamet	23
3.2.3	Samfunnsvitenskaplige data og metode	23
Kapittel 4.	Samfunn og leiemarked	24
4.1	Samfunn - utvalgte fakta om de nordiske landene	24
4.1.1	Befolkning	24
4.1.2	Økonomi	25
4.1.3	Bolig prisutvikling	26
4.1.4	Oppsummering	27
4.2	Bolig- og leieforhold i de nordiske landene	27
4.2.1	Eie vs. Leie i de nordiske landene	27
4.2.2	Type boliger med mer i de nordiske landene	29
4.2.3	Boligøkonomi i nordiske husholdninger	31
4.3	Nærmere om leiemarkedet i Norge	33
4.3.1	Hvem er leierne? En sammensatt gruppe	33
4.3.2	Få profesjonelle utleiere og flest småskalautleiere	33
4.3.3	Leiemarked og pris	34
4.3.4	Seleksjon og diskriminering i det norske husleiemarkedet	34
4.3.5	Vanskeligstilte på det norske husleiemarkedet	35
4.3.6	Liten leieandel, men viktig for mange	35
4.4	Oppsummering	36
Kapittel 5.	Husleielovgivningen i de nordiske landene	38
5.1	Oversikt over lovgivningen i de nordiske land, herunder reformarbeid	38
5.1.1	Norge	38
5.1.2	Danmark	38
5.1.3	Sverige	39
5.1.4	Finland	39

5.1.5	Island.....	39
5.1.6	Sammenligning	39
5.2	Definering av begrepet "husleieavtaler". Avgrensning av lovenes virkeområde	39
5.2.1	Norsk rett.....	39
5.2.2	Dansk rett.....	40
5.2.3	Svensk rett	41
5.2.4	Finsk rett	41
5.2.5	Islands rett.....	41
5.2.6	Sammenligning	42
5.3	Lovgivningens ufravikelighet. Grenser for avtalefriheten	42
5.3.1	Norsk rett.....	42
5.3.2	Dansk rett.....	42
5.3.3	Svensk rett	42
5.3.4	Finsk rett	43
5.3.5	Islands rett.....	43
5.3.6	Sammenligning	43
5.4	Husleieavtalens varighet – sontringen mellom tidsbestemt og tidsubestemt leieavtaler	43
5.4.1	Norsk rett.....	43
5.4.2	Dansk rett.....	44
5.4.3	Svensk rett	45
5.4.4	Finsk rett	45
5.4.5	Islands rett.....	45
5.4.6	Sammenligning	46
5.5	Fastsettelse og endring av husleiens størrelse. Mekanismer for prisregulering	46
5.5.1	Norsk rett.....	46
5.5.2	Dansk rett.....	47
5.5.3	Svensk rett	49
5.5.4	Finsk rett	50
5.5.5	Islands rett.....	51
5.5.6	Sammenligning	51
5.6	De ulike opphørsgrunnene for husleieavtaler, herunder regler om oppsigelse og heving	51
5.6.1	Norsk rett.....	51
5.6.2	Dansk rett.....	53
5.6.3	Svensk rett	55
5.6.4	Finsk rett	58
5.6.5	Islands rett.....	60
5.6.6	Sammenligning	62
5.7	Sikkerhetsstillelse i leieforholdet (depositum, garanti, mv)	63
5.7.1	Norsk rett.....	63
5.7.2	Dansk rett.....	64
5.7.3	Svensk rett	64

5.7.4	Finsk rett.....	64
5.7.5	Islands rett.....	64
5.7.6	Sammenligning.....	64
5.8	leiers bruk av leieobjektet og krav til tilstand ved tilbakelevering av husrommet.....	65
5.8.1	Norsk rett.....	65
5.8.2	Dansk rett.....	66
5.8.3	Svensk rett.....	67
5.8.4	Finsk rett.....	68
5.8.5	Islands rett.....	68
5.8.6	Sammenligning.....	69
5.9	vedlikeholdsansvar og ansvar for skade på husrommet.....	69
5.9.1	Norsk rett.....	69
5.9.2	Dansk rett.....	70
5.9.3	Svensk rett.....	71
5.9.4	Finsk rett.....	72
5.9.5	Islands rett.....	72
5.9.6	Sammenligning.....	73
5.10	Leiers opptak i husstanden, fremleie og persons-kifte både på leie- og utleiesiden i leietiden.....	73
5.10.1	Norsk rett.....	73
5.10.2	Dansk rett.....	75
5.10.3	Svensk rett.....	76
5.10.4	Finsk rett.....	77
5.10.5	Islands rett.....	78
5.10.6	Sammenligning.....	79
5.11	Diskrimineringsregler i husleieforhold.....	79
5.11.1	Norsk rett.....	79
5.11.2	Dansk rett.....	80
5.11.3	Svensk rett.....	80
5.11.4	Finsk rett.....	80
5.11.5	Islands rett.....	80
5.11.6	Sammenligning.....	80
5.12	Regler og sanksjoner ved mislighold av leieavtalen.....	80
5.12.1	Norsk rett.....	80
5.12.2	Dansk rett.....	81
5.12.3	Svensk rett.....	83
5.12.4	Finsk rett.....	83
5.12.5	Islands rett.....	84
5.12.6	Sammenligning.....	84
5.13	Behandling av husleietvister, egne domstolsorganer eller lignende.....	85
5.13.1	Norsk rett.....	85
5.13.2	Dansk rett.....	86

5.13.3	Svensk rett	86
5.13.4	Finsk rett	87
5.13.5	Islands rett.....	87
5.13.6	Sammenligning	87
5.14	Betydningen av EU- og EØS-retten for husleieavtaler	87
5.14.1	Generelt	87
5.14.2	Særlig om PECL/Unidroit	88
Vedlegg		89
Litteraturliste		92

Tabelliste

Tabell 1: Befolkning i de nordiske landene.....	24
Tabell 2: Boligsituasjon etter eierforhold i prosent i 2000	27
Tabell 3: Eie og leie i 2001. Oslo og hele landet.....	33
Tabell 4: Gjennomsnittlig månedsleie etter ulike leieforhold	34

Figurliste

Figur 1: Befolkningsendring – sentralisering 1990-2010.....	25
Figur 2: Befolkningsprognose i nordiske land	25
Figur 3: BNP i nordiske land.....	25
Figur 4: Arbeidsledighet i Norden.....	26
Figur 5: Boligprisutvikling i Norge 1992- 2011.....	26
Figur 6: Historiske realpriser i Norge og USA	26
Figur 7: Priser i eiendomsmarkedet i nordiske land 2000-2009.....	27
Figur 8: Type boliger i Norden, 2006.....	30
Figur 9: Andel husholdninger som bor trangt etter husholdningstype. Norden 2006.....	30
Figur 10: Andel husholdninger med høy eller svært høy boutgiftsbelastning, Norden 2006	31
Figur 11: Andel husholdninger med boligrelaterte betalingsproblemer minst en gang foregående år. Norden 2006.....	32
Figur 12: <i>Andel husholdninger</i> med boligrelaterte betalingsproblemer minst en gang foregående år, etter <i>husholdningstype</i> . Norden 2006	32
Figur 13: Andel husholdninger som eier eller leier bolig, Norden 2006	89
Figur 14: Boliger, etter eie-/leieform, bygningstype og bruksareal. 3. november 2001. Prosent	90

Kapittel 1. Sammendrag, konklusjoner og anbefalinger

1.1 Om utredningen

Oxford Research AS har i samarbeid med Advokatfirma Wangsteen, Wigemyr & Co DA, på oppdrag fra Kommunal – og regionaldepartementet (KRD), utført en sammenliknende analyse av husleielovgivningen i Danmark, Finland, Island, Norge og Sverige.

Utredningen er gjennomført i tidsrommet juni 2011 – november 2011.

1.1.1 Formål med evalueringen

Formålet med analysen er at de som arbeider med husleiespørsmål skal få et bedre grunnlag for sammenligninger av husleielovgivningen i de nordiske landene og bedre forståelsen av ulikhetene og forskjellene.

Hovedfokuset med analysen har vært å gi en beskrivelse av *husleielovgivningen*, samt en gjennomgang av de viktigste *likhetene og forskjellene* i husleielovgivningen i de ulike landene.

1.1.2 Problemstillinger

Følgende problemstillinger har blitt undersøkt og analysert i denne utredningen (i nevnte rekkefølge):

- Oversikt over lovgivningen og reformer
- Lovenes virkeområde
- Lovens fravikelighet
- Husleieavtalens varighet
- Fastsettelse og endring av husleiens størrelse
- De ulike opphørsgrunnene for husleieavtaler, herunder regler om oppsigelse og heving
- Sikkerhetsstillelse i leieforholdet
- Bruk av leieobjektet og tilbakelevering
- Vedlikeholdsansvar og ansvar for skade på husrommet
- Fremleie og personskitte
- Diskrimineringsregler i husleielovgivningen
- Regler og sanksjoner ved mislighold av leieavtalen
- Behandling av husleietvister, egne domstolsorganer eller lignende
- Betydningen av EU- og EØS-retten for husleieavtaler

1.1.3 Metode

Vi har gjennomgått lovgivningen om husleieavtaler i Norge, Danmark, Sverige, Finland og Island og fremstilt innholdet i de enkelte lands lovgivning på sentrale punkter. Vi har videre foretatt en sammenligning av hvordan de samme spørsmål og temaer er regulert i de

ulike lands lover. Vi har også et kort kapittel som forsøker å sette den nordiske husleielovgivningen inn en faktisk samfunnskontekst. Vi peker bl.a. på befolkning, økonomiske utviklingstrekk, samt noen grunnleggende forhold ved boligmarked og husleiemarked i de ulike nordiske landene. Denne utredningen er likevel først og fremst en *juridisk fremstilling og analyse* av den nordiske husleielovgivningen. Det har vært mer fokus på oversikt og hovedtrekk enn detaljer. Dette er en følge av en komparativ metodikk der en er nødt til å redusere detaljfokuset for å kunne få en håndterlig mengde informasjon for et sammenliknende formål.

1.2 Hovedfunn – likheter og forskjeller

Studien viser at det er mange likheter i rettstilstanden i de nordiske land, men avdekker også noen grunnleggende systemforskjeller og ulikheter i reglene mellom landene.

I det følgende redegjør vi for hovedfunn knyttet til hver problemstilling.

1.2.1 Oversikt over lovgivningen i de nordiske land

Lovene i de nordiske land har ulik alder. De norske, finske og islandske husleielover er fra 1990-årene, mens danske loven opprinnelig er fra 1970-årene og den svenske ennå eldre, selv om lovene senere er revidert. For tiden er det ikke noe pågående revisjonsarbeid av husleielovgivningen i de nordiske land, men vi oppfatter at Danmark og muligens også Sverige, vil kunne få endringer i ikke all for fjern fremtid.

1.2.2 Lovgivningens virkeområde

Virkeområdet til husleielovene er gjennomgående likt formulert – selv om det er mindre ulikheter. Lovene gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag, der retten til husrommet er det vesentlige i avtalen. I Norge, Sverige og Island gjelder en generell husleielov, som også gjelder leie av kontorer, forretninger og andre lokaler, mens i Finland og i Danmark er det separate lover for leie av henholdsvis bolig og lokaler, og i Danmark finnes også flere særlige husleielover, f. eks. ved leie av offentlig støttet sosialt boligbyggeri. Vi har konsentrert fremstillingen om leie av alminnelige boliger.

1.2.3 Lovreglenes fravikelighet og leietakerbeskyttelse

Alle de nordiske land har en eller annen form for leietakerbeskyttelse gjennom helt eller delvis ufravigelige lovregler. Dette medfører at partene ikke i kontrakten kan avtale ordninger som strider mot de rettigheter leier er gitt gjennom loven. I Norge, Sverige og Island gjelder at loven generelt ikke kan fravikes til ugunst for leier, unntatt når dette klart fremkommer i loven. I

Danmark, Finland og i Sverige har man som utgangspunkt avtalefrihet, men en rekke enkeltbestemmelser i lovene innebærer at viktige bestemmelser i loven ikke kan fravikes ved avtale. Strukturmessig er likevel lovene i Norge, Sverige og på Island enklere å forholde seg til retts teknisk.

1.2.4 Lovregulering av leieavtals varighet

Når det gjelder varigheten av leieavtaler anerkjenner alle landene både avtaler som løper for en nærmere angitt tidsperiode (tidsbestemte avtaler) og avtaler som løper uten tidsbegrensning (tidsubestemte leieavtaler). Usikkerheten som tidsbestemte leieavtaler medfører for leietakere, i form av at bruksretten er begrenset i tid, er ulikt løst i de enkelte land: Norge har minstetid ved utleie for en bestemt tid, som skal sikre leier å forbli i boligen en minimumstid. I Danmark kreves det saklig grunnlag for å kunne avtale tidsbestemt utleie, mens Sverige og Finland på visse vilkår, og noe enkelt sagt – lar avtalen bli omgjort til en tidsubestemt leieavtale – som sikrer leier å forbli i husrommet inntil avtalen sies opp. I Sverige er dette en del av det viktige prinsippet om prinsippet om besittelsesbeskyttelse: Den som har bruksretten til bolig og dermed har behov for boligen, er gitt særskilt beskyttelse av sin bruksrett. På Island har leier ved tidsbestemt avtale førsterett til forlengelse av avtalen når denne utløper på tid.

1.2.5 Husleiens størrelse. Tilleggskrav til husleien. Endring av leien.

Husleiens størrelse og utleiers adgang til å kreve tillegg til leien, er som utgangspunkt et forhandlingsspørsmål i alle land. I Norge, Danmark, Sverige og Island, setter lovene klare grenser for hvilke tillegg utover husleien som utleier kan kreve, f. eks til oppvarming, kommunale avgifter og skatt. Finland har ikke noen slike bestemmelser.

Danmark er det eneste landet som fortsatt har prisregulering i form av en egen boligreguleringslov som setter tak på hvilken leie som kan oppkreves ved inngåelse av avtalen og hvilke endringer som senere kan foretas (såkalt streng husleieregulering). Alle land har mekanismer som sikrer leier et prisvern, og som åpner for nemnd- eller domstolsprøving av leienivået. Spørsmålet er likevel om slike bestemmelser i praksis spiller stor rolle som hinder for leieprisstigning.

Adgang til endring av leien under leieforholdets gang, er stort sett lovregulert og som hinder for individuelle løsninger. I Norge er mekanismen at partene ensidig bare kan kreve endring med økning i konsumprisindeksen og hvert tredje år til gjengs leie. I Danmark kan partene kreve leien endret i tråd med enten omkostninger eller endring i leieverdi og Sverige kan partene kreve endring til det som er rimelig ("skäligt"), men i begge disse land må husleienemndene involveres for å få gjennomført en endring. I Sverige kan leien også knyttes til en såkalt forhandlingsklausul, som gjør at både leiens størrelse og senere endring fastsettes etter forhandlinger mellom utleier og leiers interesseorgani-

sasjoner. På Island og i Finland er endring av leien et avtalespørsmål, med visse begrensninger i loven.

1.2.6 Opphørsformer for husleieavtaler

Alle de nordiske land åpner for at en avtale kan opphøre ved oppsigelse og heving.

Ved oppsigelse gjelder klare formkrav, for å kvalitets-sikre prosessen. Ved heving er det i noen land formkrav, i andre ikke. Dersom utleier går til oppsigelse, er leier gjennomgående gitt et vern mot oppsigelser som virker urimelig for leier, men virkemidlene er noe ulike.

I Norge, Finland og Danmark er adgangen til oppsigelse fra utleiers side, strengt regulert – i Norge skal saklig- og rimeligheten av oppsigelsen prøves av domstolene og oppsigelsen kan settes til side dersom ikke den har saklig grunnlag eller dersom den virker urimelig. I Danmark gjelder et generelt forbud mot oppsigelse fra utleier, unntatt visse tilfeller angitt i loven, der utleier anses å ha en saklig grunn for å fristille husrommet. I Sverige og på Island skal ikke oppsigelsen som sådan prøves om den er rimelig og saklig – men her har leier som utgangspunkt en rett til å leie videre etter oppsigelsen, med mindre husleienemnda/domstolen etter en prøving finner at lovens unntak fra slik rett til videre leie, er oppfylt.

Både leier og utleier kan heve leieavtalen ved den annen parts mislighold, men i alle land kreves en form for kvalifisert mislighold fra den annen part, før heving kan skje.

I Sverige, Danmark og Finland har man bestemmelser i lovene som sier at avtalen bortfaller ved visse inntrådte begivenheter, f. eks at boligen totalskades i brann eller ved annen hendelse. I Norge og på Island har man ikke slike bestemmelser, og også i slike tilfeller må partene gå veien om heving eller oppsigelse for å bringe leieforholdet til opphør.

Det oppstilles gjennomgående ikke nevneverdige krav til leiers oppsigelse. Hvorvidt leier kan si opp en tidsbestemt leieavtale varierer – fra Sverige der adgangen er helt fri, via Norge og Danmark der det kan avtales at leier ikke kan si opp – ellers kan leier si opp, og Island der dette er et avtalespørsmål, til Finland som har visse tilfeller der oppsigelse kan skje, til Danmark der oppsigelse er utelukket, med mindre det motsatte er avtalt.

1.2.7 Sikkerhetsstillelse i leieforhold

Hvorvidt leier skal stille sikkerhet for oppfyllelse av avtalen, er et avtalespørsmål. I Norge bestemmer loven at utleier ikke kan kreve mer sikkerheten enn et beløp tilsvarende seks måneders leie og tre måneder i Danmark, Finland og Island. I Sverige setter loven ingen beløpsgrenser. Formen for sikkerhet er gjennomgående valgfri, bortsett fra i Norge der det enten må være depositum eller bankgaranti, og der det gjelder klare begrensninger på partenes rådighet over sikkerheten i leietiden og det gjelder bestemmelser om ut-

betaling ved opphør av leieforholdet. Ingen av lovene har regler om sikkerhetsstillelse fra utleiers side.

1.2.8 Bruk av husrommet. Krav ved tilbakelevering av husrommet

Alle de nordiske lands lover bestemmer at husrommet bare kan brukes til det avtalte formål, dvs. beboelse, men lovene åpner samtidig for en beskjedent næringsvirksomhet i husrommet. Felles for alle lovene er videre at det oppstilles en omsorgsforpliktelse for leier ved hans bruk av husrommet – altså at leier og de han gir tilgang til eiendommen, behandler denne på en forsvarlig og fornuftig måte. Loven bestemmer videre at uaktsom skadeforvoldelse innebærer at leier plikter å utbedre skadene, og dersom så ikke skjer, er leier erstatningsansvarlig overfor utleier for kostnadene ved å utbedre skadene. Videre gjelder i alle lovene en temmelig lik plikt for leier til å overholde ro og orden og til å følge husordensregler fastsatt av utleier.

Leiers adgang til å foreta endringer i husrommet er gjennomgående avhengig av samtykke fra utleier, men i Sverige har leier rett til å foreta visse endringer uten samtykke.

Loven har i ulik grad en særlig lovregulering av kravene til tilstand ved tilbakelevering av husrommet. Norge, Danmark og Island har dette, men ikke lovene i Finland og Sverige. Innholdet i kravene synes sammenfallende: Husrommet skal tilbakeleveres i samme stand som da det ble overtatt, unntatt forringelse som skyldes vanlig, aktsom bruk av husrommet. Skader som har sin årsak i uforsvarlig bruk, er leier ansvarlig for og det gjelder regler om erstatningsplikt. Det synes i ulik grad å gjelde reklamasjonsplikt for utleier – noen land har ikke en slik plikt for å unngå at kravet tapes – andre har.

1.2.9 Vedlikehold. Skader på husrommet

Alle lovene bygger på at utleier har plikt til indre og ytre vedlikehold, i den forstand at utleier plikter å forstå og bekoste dette. I noen land (Norge og Island) hviler imidlertid noen mindre omfattende vedlikeholdsplikter på leier. Videre innebærer alle lover at vedlikehold av boligen kan overføres leier – i varierende omfang – fra indre vedlikehold (Norge, Danmark, Sverige og Island) til også å omfatte ytre vedlikehold (Finland). Gjennomgående er det også slik at utleier har risikoen for skader på eiendommen, som ikke kan henføres til leiers eller noen han gir tilgang til husrommet, sin uaktsomme bruk av husrommet. Videre har leier plikt til å melde fra om skader til utleier. Så langt er lovene temmelig like.

Når det gjelder sanksjoner ved mislighold av utleiers vedlikeholdsplikt, er reglene mer forskjellige. I Norge og Danmark har leier de alminnelige kontraktsbrudds-sanksjonene til rådighet (prisavslag, heving og erstatning), mens leier i Sverige, Finland og Island, i tillegg til

disse sanksjonene, også på nærmere vilkår, kan igangsette vedlikehold for utleiers regning.

1.2.10 Personskifte/fremleie

Leietakers rett til opptak av andre personer i husstanden er ulikt regulert i lovene. I Norge, Danmark, Finland og Sverige, har leier ubetinget rett til å ta opp i sin husstand ektefelle, samboer og nær familie. I Island har man det samme, men det forutsetter hhv. at utleier ikke påføres klare ulemper og at opptaket er i samsvar med boligens størrelse og art.

I Sverige kan man imidlertid oppta alle andre i boligen, så lenge dette ikke er til klar ulempe for utleier. I Norge kan man også gjøre det, så lenge ikke utleier har saklige innvendinger mot personene som opptas og det ikke leder til overbefolkning. I lovene i Danmark, Finland og på Island har man ikke rett til å ta opp andre enn de foran nevnte, uten samtykke fra utleier, og utleier kan nekte samtykke også uten saklig grunn.

I alle lovene er utgangspunktet at det ikke kan fremleies uten samtykke fra utleier. I alle andre lover enn den islandske, er det imidlertid en del tilfeller som åpner for at leier fremleier med samtykke fra utleier eller hyresnämnd osv, der leier har en saklig grunn til fremleie (f. eks. studier eller arbeid som nødvendiggjør flytting). I noen land (Danmark og Finland) gjelder tidsbegrensning på fremleien på to år.

Alle land har videre et utgangspunkt om at leier ikke kan overføre sitt kontraktsforhold permanent til andre gjennom overdragelse av leiekontrakten, uten samtykke fra utleier. Det er gjort unntak i lovene for husstandsmedlemmer av avdød ektefelle, overføring av leieavtale ved samlivsbrudd/skilsmiss og i varierende grad til andre nærstående.

I Danmark og Sverige har leier på nærmere vilkår bytterett, dvs. en ensidig rett til å bytte til annen bolig som utleier leier ut, slik man også hadde i Norge etter den forrige husleieloven.

Utleier har gjennomgående rett til å overdra sine forpliktelser og rettigheter etter avtalen til andre. På Island har man en meldeplikt for utleier, til innen 30 dager å melde overdragelsen til leier, herunder oppgi nytt konto for betaling av leien.

1.2.11 Diskriminering

Det er foreløpig kun den norske loven som har egne regler som setter forbud mot diskriminering i husleieforhold, både ved valg mellom leietakere, inngåelse av avtale og ved senere spørsmål om samtykke til f. eks. opptak i husstanden eller fremleie.

1.2.12 Regler og sanksjoner ved mislighold

Loven har et omfattende sett av sanksjoner (virkemidler) ved den annen parts mislighold av husleieavtalen.

Leier kan i alle land kreve retting ved mangler, prisavslag i den tid boligen er mangelfull, kreve erstatning og heve kontrakten. Alle lands lover gir leier rett til, for utleiers regning, å sørge for utbedring av mangler som ikke utleier innen nærmere angitt tid får utbedret. På Island finnes en bestemmelse om at avtalen ikke er gyldig, slik at partene ikke er bundet av denne, dersom boligen ikke er beboelig.

Kontraktsbruddssanksjonene ved forsinkelse er ikke alltid lovregulert, men det er på det rene at leier i alle land kan fastholde kontrakten, kreve erstatning og heve. Rett til prisavslag for den perioden husrommet er forsinket er i noen land lovfestet – i de andre land må dette underforstås.

Leiers sanksjoner ved andre misligholdsformer enn de nevnte, er i liten grad lovregulert.

1.2.13 Tvisteløsning

Alle nordiske land utenom Finland har en form for særlige tvisteløsningsorganer i husleietvister. I Norge er ordningen med husleietvistutvalg rett nok ikke landsdekkende.

I Sverige og Danmark har man husleienemnder for hele landet, som er pliktig tvisteløsningsorgan i alle sentrale tvistesporsmål som ikke er lagt alene til domstolene. Vårt inntrykk er at nemndene spiller en meget sentral rolle i partenes håndhevelse av rettigheter og plikter etter loven. I Danmark behandler videre boligretten de spørsmål som skal til de ordinære domstoler. Dette er den ordinære domstol, men kan forsterkes med fagkyndighet fra leier- og utleiersiden, og vi har inntrykk av at domstolen tilføres spesialkompetanse ved dette og ved at husleietvistene fordeles dommerne som fra tid til annen arbeider med husleietvister.

I Norge har vi husleietvistutvalg i en del sentrale strøk, men ikke ellers.

På Island har man en ordning med fast boligkomité som særlig skal overvåke markedet, og kan være en premissleverandør og et organ som kan spille inn reformbehov til myndighetene.

1.2.14 EU/EØS

Fast eiendoms rettsforhold, herunder husleierett og boligpolitikk har tradisjonelt blitt ansett å ligge utenfor det fellesskapelige samarbeidsprosjekt i EU, se bl.a. EF-traktaten artikkel 295. Oppfatningen i EU har vært at regelharmonisering på husleierettens område har liten betydning for de fire friheter – det frie varebytte, utveksling av kapital, tjenester og arbeidskraft. Etter vårt syn er ikke dette uten videre riktig, og det kan tenkes at EU for fremtiden vil interessere seg for dette rettsområdet.

1.3 Anbefalinger

I denne utredningen har hovedfokusert som sagt vært på å gi en beskrivelse av *husleielovgivningen*, samt en gjennomgang av de viktigste *likhetene og forskjellene* i husleielovgivningen i de ulike landene.

Vi har imidlertid også på bakgrunn av reglene i de andre landene, gitt noen *anbefalinger* om mulige endringer av norsk husleielovgivning. Vurderingene og anbefalingene står fullt og helt for Oxford Researchs og advokatfirmaet Wangsteen, Wigemyr & Co sin regning.

Vurderingene og anbefalingene bør leses i sammenheng med redegjørelsene for reglene i de andre nordiske landene. Gjennomgangen av regelverket finner man i kapittel 5. Vurderingene og anbefalinger er drøftet i sammenligningsdelene under hver problemstilling. Man får best forståelse for anbefalingene om man leser gjennomgangen av regelverket i de enkelte landene under hver problemstilling.

For å gi oversikt og lett tilgang til de mest sentrale vurderingene og anbefalingene, har vi valgt å liste opp dem opp her. Vi har markert i hvilket underkapittel de er drøftet, slik at man kan gå dit å lese den nærmere sammenhengen med regelverket.

I det følgende lister vi opp de sentrale vurderinger og anbefalinger vi har gjort.

Lovgivningens ufravikelighet. Grenser for avtalefriheten (se underkapittel 5.3.6)

Vurdering: Reguleringen i Norge, Sverige og Island gir mest oversikt og best beskyttelse av leier.

Det følgende er ikke et forslag til endring, men er en vurdering av reguleringen av partenes avtalefrihet.

Landene har en noe ulik regulering av partenes avtalefrihet. Mens man i Norge, Sverige og på Island ikke kan fravike avtalen til ugunst for leier, gjelder i Danmark og Finland at loven som utgangspunkt kan fravikes i avtale. I Danmark og Finland er det likevel en del uttrykkelige unntak fra avtalefriheten i loven til vern for leier. Vår oppfatning er likevel at den modell som er valgt i Norge, Sverige og på Island er mer oversiktlig og skader en bedre beskyttelse av leier enn løsningen i Danmark og Finland.

I Sverige har man en interessant ordning ved at avtalevilkår ved kollektive forhandlinger kan fravikes til ugunst for leier. De hensyn til beskyttelse av leier som normalt begrunner ufravikelighet til gunst for leier, gjør seg ikke her gjeldende på samme måte.

Husleieavtalens varighet – sontringen mellom tidsbestemt og tidsubestemt leieavtaler (se underkapittel 5.4.6)

Anbefaling: Vurdere førsterett til videre leie

På Island er virkemiddelet at leier som utgangspunkt har førsterett til videre leie ved utløp av tidsbestemt

leieavtale. Dette synes vi kan være noe å vurdere for Norge. Vi ser få motforestillinger fra utleiers side – så lenge han likevel skal leie ut videre, bør den leier som har bodd i boligen, ha førsterett til å bo videre. En må da også vurdere på hvilke betingelser slik førsterett skal gjelde: Er det fornyelse på samme vilkår eller på nye vilkår, herunder mht. husleiens størrelse.

Fastsettelse og endring av husleiens størrelse. Mekanismer for prisregulering (se underkapittel 5.5.6)

Anbefaling: Vurdere innføring av liknende ordning som kollektivavtalene i Sverige

I Sverige spiller kollektivavtalene en viktig praktisk rolle, ved at leieavtalene ofte lar leienivå og endring i dette ikke være et individuelt spørsmål, men et spørsmål om forhandlinger mellom utleiende og leieboerorganisasjoner. Etter vår vurdering oppveier dette for den skjevhet i avtaleforholdet som mange ganger foreligger og kan være noe å vurdere i Norge.

Vedrørende formkrav til oppsigelse (se underkapittel 5.6.6)

Vurdere liknende løsninger som lovgivningen gir i Danmark, Sverige og på Island vedrørende formkrav til oppsigelse

Vi mener at det for Norges del kan være noe å hente i lovgivningen i Danmark og for så vidt også Sverige og Island, selv om modellen er annerledes, i den forstand at oppsigelsesvernets innhold bør være lovregulert i form av typetilfeller. Selv om dagens norske ordning med en bred rimelighetsvurdering er dynamisk, er den lite klargjørende for publikum, ved at en må i forarbeider, teori og rettspraksis for å klargjøre oppsigelsesvernet.

Heving

Anbefaling: Samle hevingsvirkemiddelet i en paragraf.

Alle lovene har hevingsrett, og alle regulerer utleiers hevingsrett for å beskytte leier mot uvesentlig mislighold eller mislighold som ellers ikke har stor betydning. Leiers hevingsrett er mer fragmentert regulert i lovene i Norge, Danmark og Sverige, mens Finland og Island har egne hevingsparagrafer. Vi oppfatter det som veldig klargjørende å samle hevingsvirkemiddelet i en paragraf og mener dette bør vurderes også i Norge.

Annet opphør

Anbefaling: Gjennomføre regler om opphør av avtalen ved ødeleggelse eller omfattende skade på husrommet

Norge og Island har ingen andre opphørsgrunner enn utløp av tidsbestemt avtale, oppsigelse og heving. I Danmark, Sverige og Finland har man regler om opphør av avtalen ved ødeleggelse eller omfattende skade

på husrommet, slik man også hadde i Norge under den forrige husleieloven. Etter vår vurdering bør man vurdere å gjennomføre dette, da det kan virke kunstig og formalistisk å bruke hevingsreglene her. Vi ser også at kontrakter har en slik opphørsklausul og det blir spørsmål om klausulen står seg overfor dagens lov, hvilket vi ikke tror.

Varsling ved fravikelse

Anbefaling: Vurdere innføring av en varslingsplikt i visse situasjoner

I den norske husleieloven er det en bestemmelse om at utleier har rett til å varsle sosialtjenesten i kommunen om en kommende fravikelse av leietaker.

I Sverige gjelder en plikt for utleier til å varsle sosialmyndighetene i kommunen om en kommende tvangsfravikelse pga. betalingsmislighold og bråk/uro, se hhv. hyreslagen §§ 42/44 og 24/25. I Sverige har det videre vært diskutert å innføre en varslingsplikt i alle tilfeller dersom husrommet bebos av barnefamilie, men det foreligger ikke noe lovforslag om dette. De andre nordiske lands husleielover har ikke noen tilsvarende, alminnelig bestemmelse. Men i den danske almenlejeloven gjelder en varslingsplikt i § 92, først når tvangsbegjæring sendes namsmyndighetene, men ikke etter lejeloven.

Den norske bestemmelsen, slik den er utformet i dag, gir bare utleier en rett til å gi slik meddelelse, men ingen plikt. Leier kan videre sette en stopper for slikt varsel. Vi ser gode grunner for at det bør gjelde en varslingsplikt, ettersom sosialtjenesten i visse tilfeller har en plikt til å skaffe husrom til vanskeligstilte, i allefall der husrommet bebos av barnefamilie, leiere med sykdom og i andre vanskelige situasjoner.¹ I slike tilfeller vil kommunen ha en særlig interesse i å kjenne til en mulig fravikelse, og vil nok se seg tjent med å bidra til å unngå fravikelse, ettersom kommunens plikt til å skaffe husrom normalt også gjelder etter en fravikelse og at å unngå en fravikelse ofte vil være det gunstigste.

Sikkerhetsstillelse (se underkapittel 5.7.6)

Anbefaling: Gjennomføre forskuddsleie som alternativ sikkerhetsform

Norge fremstår med de mest velutviklede reglene om depositum og kontroll med pengene sett fra leiers ståsted, men Norge har sammenlignet med de andre land få og samtidig kostbare sikkerhetsformer. Gebyrer ved etablering av depositumskonto og garantier løper fra ca. kr 500 til kr 1.250,-. Samtidig er det etter vår vurdering mulig man bør se på å gjennomføre forskuddsleie på mer enn en måned, f. eks. inntil to måneder, som alternativ sikkerhetsform i Norge. Dette er

¹ Se lov om sosiale tjenester 13.12.1991 nr 81 § 3-4.

enkelt og praktisk, og med en begrensning på to måneder, er leiers risiko ved forskudd til utleier relativt begrenset.

Bruk av husrommet (se underkapittel 5.8.6)

Anbefaling: Vurdere rett til mindre endringer i husrommet for leier uten samtykke

Rett til endringer i husrommet er gjennomgående avhengig av samtykke fra utleier, men i Sverige har leier rett til å foreta visse endringer uten samtykke. Etter vårt syn kan dette være noe å vurdere også for Norge – at leier har rett til å male og tapetsere og lignende mindre endringer – men at evt. forringelse av husrommet som følge av dette må erstattes.

Vedlikeholdsansvar og ansvar for skade på husrommet (se underkapittel 5.9.6)

Med henblikk på reform av den norske loven, bør en igjen vurdere en rett for leier til på nærmere, betryggende vilkår, å ha rett til å utføre forsømt vedlikehold. En kunne f. eks la dette først behandles i husleieutvalget, som vi foreslår gjøres til en nasjonal ordning, jf. pkt 13.6 nedenfor.

Leiers opptak i husstanden, fremleie og personskippe både på leie- og utleiesiden i leietiden (se underkapittel 5.10.6)

Anbefaling: Innføring av bytterett på nærmere vilkår

I Danmark og Sverige har leier på nærmere vilkår bytterett, dvs. en ensidig rett til å bytte til annen bolig som utleier leier ut, slik man også hadde i Norge etter den forrige husleieloven. Vi ser få argumenter mot å ha en slik ordning også i Norge, og spørsmålet er om ikke dette på ny bør vurderes innført.

Anbefaling: Innføre regel om meldeplikt for utleier ved overdragelse av rettigheter og plikter

Utleier har gjennomgående rett til å overdra sine forpliktelser og rettigheter etter avtalen til andre. På Island har man en meldeplikt for utleier, til innen 30 dager å melde overdragelsen til leier, herunder oppgi nytt konto for betaling av leien. En tilsvarende regel bør vurderes for Norge, som en praktisk og informativ plikt for utleier.

Regler og sanksjoner ved mislighold av leieavtalen (se underkapittel 5.12.6)

Anbefaling: Vurdere å lage egne, generelle sanksjonsbestemmelser i loven for andre former for mislighold enn de loven omfatter. Det gjelder både på leier og utleiersiden.

Kontraktsbruddssanksjonene ved forsinkelse er ikke alltid lovregulert, men det er på det rene at leier i alle land kan fastholde kontrakten, kreve erstatning og heve. Rett til prisavslag for den perioden husrommet er forsinket er i noen land lovfestet – i de andre land må dette underforstås.

Leiers sanksjoner ved andre misligholdsformer er i liten grad lovregulert. Som reformforslag mener vi det bør vurderes å lage egne, generelle sanksjonsbestemmelser i loven for andre former for mislighold enn de loven omfatter. Det gjelder både på leier og utleiersiden.

Behandlingen av husleietvister, egne domstolsorganer og lignende (se underkapittel 5.13.6)

Anbefaling: Utvide ordningen med husleietvistutvalg til hele landet

Alle nordiske land utenom Finland har en form for særlige tvisteløsningsorganer i husleietvister. I Norge er ordningen med husleietvistutvalg rett nok ikke landsdekkende.

I Sverige og Danmark har man viktige husleienemnder for hele landet, som er pliktig tvisteløsningsorgan i sentrale tvistesporsmål, som ikke er lagt alene til domstolene, og vårt inntrykk er at nemndene spiller en meget sentral rolle i partenes håndhevelse av rettigheter og plikter etter loven. I Danmark behandler boligretten de spørsmål som skal til de ordinære domstoler. Dette er den ordinære domstol, men kan forsterkes med fagkyndighet fra leier- og utleiersiden, og vi har inntrykk av at domstolen tilføres spesialkompetanse ved dette og ved at husleietvistene fordeles dommerne som fra tid til annen arbeider med husleietvister.

I Norge har vi husleietvistutvalg i en del sentrale strøk, men ikke ellers. Etter vårt syn bør ordningen utvides til hele landet, ved at det opprettes fylkesvise utvalg, evt. kan man for fylker som ligger til rette for det, f. eks kan Agder-Fylkene ha ett felles tvisteutvalg.

Anbefaling: Vurdere innføring av boligkomité eller lignende, jfr. Island

På Island har man en ordning med fast boligkomité som særlig skal overvåke markedet, og kan være en premissleverandør og et organ som kan spille inn reformbehov til myndighetene. Etter vårt syn kan dette vær noe å vurdere også for Norge.

Anbefaling: Vurdere å innføre obligatorisk meddommerordning, jfr. den danske boligrettsordning

Videre kan det være noe og hente i den danske boligrettsordningen – ikke i navn og organisering generelt – men at man innførte obligatorisk meddommerordning med en representant fra leier- og en fra utleierorganisasjon. Slik er ordningen i Norge i arbeidstvister og det bidrar til å styrke fagkompetansen og kan være nyttig i

rettens vurdering – som i sentrale spørsmål f. eks om oppsigelse – vil være en interesseavveining mellom partene.

Betydningen av EU- og EØS-retten for husleieavtaler (se underkapittel 5.14.)

Vurdering: EU – retten kan ha mer betydning på husleierettens område enn tradisjonell oppfatning tilsier. Vi observerer økt interesse for å diskutere EU- rettslig husleierett i akademia.

Fast eiendoms rettsforhold, herunder husleierett og boligpolitikk har tradisjonelt blitt ansett å ligge utenfor det fellesskapelige samarbeidsprosjekt i EU, se bl.a. EF-traktaten artikkel 295. Oppfatningen i EU har vært at regelharmonisering på husleierettens område har liten betydning for de fire friheter – det frie varebytte, utveksling av kapital, tjenester og arbeidskraft.

Etter vårt syn kan det stilles spørsmålstegn ved dette utgangspunktet, i alle fall når det gjelder prinsippet om fri bevegelse for personer i EU/EØS-retten, se bl.a. EØS artikkel 28. Fri bevegelse av arbeidskraft forutsetter tilgjengelige boliger for de som skal arbeide og da er det relevant at arbeidstakere fra andre medlemsland ikke diskrimineres og at det er tilstrekkelig antall boliger tilgjengelig til en akseptabel pris for arbeidssøkende. Dette tilsier etter vårt syn økt fokus på husleieretten som en del av boligpolitikken. I europeisk akademia kan det virke som det er økt interesse for å diskutere en EU rettslig husleierett (EU rental law), idet vi gjennom Internett registrerer en del artikler og seminarer om temaet. Statsstøtte til leieboliger har nylig vært gjenstand for regulering i en serie EU-direktiver og kan underbygge økt betydning av EU-retten på husleierettens område.

Kapittel 2. Innledning

2.1 Formål og oppdrag

Oppdraget gjelder en sammenliknende analyse av husleielovgivningen i Danmark, Finland, Island, Norge og Sverige. Analysen gir en beskrivelse av *husleielovgivningen*, samt en gjennomgang av de viktigste *likhetene og forskjellene* i husleielovgivningen i de ulike landene.

Formålet med analysen er at de som arbeider med husleiespørsmål skal få et bedre grunnlag for sammenligninger av husleielovgivningen i de nordiske landene og bedre forståelsen av ulikhetene og forskjellene. En slik analyse skal således gi et bedre grunnlag i beslutningsprosesser, og ved revisjonsarbeid av lover.

Denne utredningen har mer fokus på oversikt og hovedtrekk enn detaljer. Dette er en følge av en komparativ metodikk der en er nødt til å redusere detaljfokuset for å kunne få en håndterlig mengde informasjon for et sammenliknende formål.

2.2 Husleielovgivningen

Husleielovgivningen er et sentralt og praktisk viktig rettsområde, ettersom det er et ikke-ubetydelig antall leieforhold i Norge og de andre nordiske land.

For leie av *lokaler* spiller normalt lovgivningen mindre rolle da det er stor grad av avtalefrihet i slike leieforhold, mens hensynet til beskyttelse av leiere av boliger, gjør at lovgivningen i utgangspunktet er ufravikelig til gunst for leier av *boliger* og gjør at loven er svært viktig for å fastlegge rettigheter og plikter i kontraktsforhold som gjelder boligleie.

Andelen som leier bolig i de nordiske land varierer betydelig, ikke bare fra de mest urbane strøk til de mindre urbane strøk, men også fra *land til land*. I noen land er det å leie bolig, i stedet for å eie, mer utbredt enn i andre, som f. eks i Sverige og Danmark, mens det i Norge fortsatt er en mindre andel av befolkningen som leier bolig over tid, selv om mange er *innom* leiemarkedet i løpet av livet.

2.2.1 Nordisk husleielovgivning og tidligere kunnskap

Det er begrenset med tidligere *komparativ juridisk* kunnskap om nordisk husleielovgivning. I NOU 1993: 4, kap. 1.4 ble det gitt en meget kort oversikt over husleielovgivningen i bl.a. Danmark, Sverige og Finland. Det har imidlertid skjedd en del endringer siden da.

Det ble videre gjort en sammenlikning av boliglovgivningen og husleielovgivningen i Norden i 1998 i regi av Nordisk ministerråd. Arbeidet ble publisert bl.a. i Tema Nord 1998: 571, "Housing law in the Nordic Countries". Fokuset her var imidlertid videre enn husleielovgivningen og fremstillingen er også til dels foreldet.

Senere er det gjort en rekke historiske og politiske institusjonelle analyser av nordisk bolig- og husleipolitikk, med til dels gjennomgang av den nordiske husleielovgivningen.²

Oppdaterte systematiske *komparative juridiske* analyser av nordisk husleielovgivning har manglet.

² Se bl.a. Bengtsson, Bo (ed.), Annaniassen, Erling, Jensen, Lotte, Ruonavaara; Hannu & Sveinsson, JónRúnar 2006: Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus. Égalité: Malmö. Se også Martti Lujanen (ed.): Housing and Housing Policy in the Nordic Countries. Nordic Council of Ministers: Copenhagen/

2.2.2 Oversikt over de sentrale husleielover i de nordiske land

Lov					
	Norge	Danmark	Sverige	Finland	Island
Sentrale lov(er)	Husleieloven fra 1999	Lejeloven fra 1979	kapitel 12 i Jordabalk	Lag om hyra av bostadslägenhet av 1995 og Lag om hyra av affärslokal også fra 1995	húsaleigulög av 22.04.1994 nr. 36
Andre lover som er viktige		lov om leje af almenne boliger fra 1998. Videre gjelder en egen lov om leje av ervervslokaler fra 2000. Sentral er også boligreguleringsloven som setter grensen for og regler for endring av husleienes størrelse.	Hyresförhandlingslagen (1978:304) som regulerer kollektiva forhandlinger mellom utleier og leietakerens organisasjon,		
Kilde: Oxford Research					

I Norge reguleres avtaler om leie av boliger og næringslokaler av **husleieloven** fra 1999.³ Denne erstattet husleieloven fra 1939. Husleieloven fra 1999 er senere endret på mindre punkter bl.a. i 2006 og 2009.⁴

Loven fremstår som en komplett og moderne lovregulering av alle kontraktsrettslige spørsmål som husleieavtaler reiser, og har i tillegg bestemmelser som regulerer diskriminering i leiemarkedet og om tvisteløsning. Loven har god systematikk, og en trenger ikke å søke til andre lover for å få svar på husleierettslige spørsmål.

I Danmark er lovgivningen på husleierettens område mer fragmentert. Den sentrale lov er **lejeloven** fra 1979. Loven har senere blitt endret en rekke ganger og fremstår som en noe uoversiktlig og lite moderne lovgivning,⁵ som må ses i sammenheng med en rekke spesiallover, bl.a. **lov om leje af almenne boliger** fra 1998. Videre gjelder en egen **lov om leje av ervervslokaler** fra 2000. Sentral er også **boligreguleringsloven** som setter grensen for og regler for endring av husleienes størrelse.

I Sverige er det fortsatt kapitel 12 i Jordabalk med senere endringer som er gjeldende husleielovgivning for både boliger og lokaler – den såkalte hyreslagen. Loven ble vesentlig endret i 1968 og i 2010 ble lovens bestemmelser om leiefastsettelse og leieprisvern endret (i kraft fra 2011). Ved denne endringen har man liberalisert den prisregulering som gjelder for eksisterende og nye leieforhold i Sverige. Loven fremstår på øvrige punkter som eldre, umoderne lovgivning, som ikke er komplett og på samme måte systematisk, sammenlignet med den norske loven.

Vi nevner også hyresförhandlingslagen (1978:304) som regulerer kollektiva forhandlinger mellom utleier og leietakerens organisasjon, som i Sverige står sterkt og har en mer utbredt rolle enn den norske Leieboerforeningen. Gjennom loven gjelder elementer av kollektivavtaler på husleierettens område: Det er en mekanisme som bl.a. innebærer at husleien størrelse ikke forhandles/reguleres individuelt, men knyttes opp mot den leiestørrelse og endring som fremkommer gjennom slike forhandlinger/beslutninger.

I Finland er husleielovgivningen gjort gjennom to lover: **Lag om hyra av bostadslägenhet** av 1995 og

³ Lov av 26.03.1997 nr 11.

⁴ Sist ved lov av 16.01.2009 nr 6.

⁵ Det vises til kritikk fra bl.a. fra advokat og tidligere prof. Dr.jur. Halfdan Krag Jespersen ved Århus Universitet i Magasinet Byggforum 2, 2009.

Lag om hyra av affärslokal også fra 1995, som sammen erstatter Hyreslagen fra 1987.⁶ Lovgivningen fremstår som en alminnelig og relativt moderne regulering av husleieretten.

På Island gjelder **húsaleigulög** av 22.04.1994 nr. 36. Loven ble sist endret i 2006. Loven fremstår som en relativt moderne og oversiktlig lov. Loven gjelder både leie av bolig og lokaler.⁷ Loven fremstår likevel ikke så komplett med hensyn til tvistespørsmål som de andre nordiske lover, noe vi antar må ses i sammenheng med at det kvantitativt er få husleieforhold på Island.

Norge, Finland og Island skiller seg ut fra de andre land gjennom å ha relativt moderne og omfattende husleielover. De danske og svenske husleielovene preges av eldre systematikk og at lovene må sees i sammenheng med særlover, og med reformbehov, i alle fall i Danmark. Den svenske og danske loven preges også av at lovteksten må sees i sammenheng med andre rettskilder (rettspraksis, juridisk teori, osv) for å kunne slå fast rettstilstanden, mens i Norge, Finland og på Island fremgår de sentrale reglene gjennom lesning og tolkning av lovenes ordlyd.

Lovenes *systematikk* har mange likhetstrekk. Loven definerer innledningsvis sitt virkeområde gjennom å definere avtalene som omfattes av loven og trekke grensen mot avtaler som faller utenfor. Likeledes behandler lovene innledningsvis spørsmålet om avtalefrihet. I det øvrige er systematikken temmelig ulik – tidvis tematisk og tidvis kronologisk mht leieforholdets løp og tidvis gjennom behandling etter virkemidler for partene i leieforholdet.

2.3 Leserveiledning

Dette er en forholdsvis omfattende rapport med beskrivelser og analyser av husleielovgivningen i 5 ulike land. Ulike lesere vil ha ulike behov.

Rapporten består av foruten av sammendrag- og konklusjonskapittel (kap.1) av innledning (kap.2), metode (kap.3), og samfunn og leiemarked (kap.4), og endelig av et hovedkapittel med gjennomgang og sammenlikning av den nordiske husleielovgivningen (kap.5):

Dette hovedkapittelet er strukturert etter problemstillingene

Temaene vi behandler er utpekt av oppdragsgiver, og systemet vi har lagt opp til er at vi først ser på de norske reglene, så de danske, svenske, finske og islandske, og til slutt under hvert tema, skal vi sammenligne og påvise likheter og forskjeller. Hovedkapittelet har 14 underkapiteler (problemstillinger).

Sammendraget/konklusjonkapittelet (kap.1) om komparative funn og anbefalinger, gir i størst grad oversikt. Kapittelet fokuserer på:

- Noen sentrale hovedforskjeller og likheter i husleielovgivningen i Norge, Danmark, Sverige, Finland og Island
- Anbefalinger til mulige endringer i den norske husleielovgivningen

Dersom man er interessert i komparative funn når det gjelder hovedlikheter og ulikheter, anbefalinger og oversikt, bør man lese sammendraget/konklusjonkapittelet (kap.1). Dersom man er interessert i mer detaljer og beskrivelse og vurderinger av en enkelt problemstilling og/eller regelverk i et enkelt land, bør man lese hele eller deler av fremstillingen i hovedkapittelet om den nordiske husleielovgivning (kap.5).

⁶ Loven om bostadslägenhet 1995 er senere endret på mindre punkter i alt syv ganger, siste gang i 2009.

⁷ Se lovens Første art., andre ledd.

Kapittel 3. Problemstillinger og metode

I dette kapittelet presenteres sentrale problemstillinger og hvordan vi har arbeidet med studien i praksis.

3.1 Problemstillinger

I det følgende gjennomgår vi problemstillingene kort. Denne studien er et oppdrag fra KRD. Vi har satt de spørsmål KRD ønsket utredet i "...". Vi beskriver deretter kort hvordan vi har forstått og avgrenset spørsmålene i denne utredningen.

3.1.1 Oversikt over lovgivningen og reformer

Her har vi undersøkt husleielovgivningen i de enkelte landene.

Vi har også under dette punktet undersøkt om det er større revisjonsarbeid i de enkelte landene.

3.1.2 Lovens virkeområde og reformer

"Husleieavtaler – om bruksrett til husrom mot vederlag. Om avgrensninger av lovenes anvendelsesområde".

Dette innebærer her en studie av de enkelte lovers virkeområde, herunder hvordan husleiebegrepet defineres i loven.

3.1.3 Lovens fravikelihood

"Omfanget av regler som er ufravikelig i favør av leietaker, herunder grensene for avtalefrihet".

Dette vil si en kartlegging av om lovgivningen helt eller delvis er ufravikelig ved avtale, herunder forbrukersynspunktet og hvordan lovgivningen har adressert de to hovedformer for leieobjekter: boliger og lokaler. I flere land er dette gjort gjennom en lov for leie av boliger og en for leie av lokaler

3.1.4 Husleieavtalenes varighet

"Husleieavtalens varighet – sontringen mellom tidsbestemt og tidsubestemt leieavtaler".

Dette innebærer en studie av hvordan varigheten er regulert, herunder lovgivningens grenser for avtalefrihet med hensyn til varighet og opphør

3.1.5 Husleiefastsettelse med mer

"Husleiefastsettelse og størrelse på denne, og partenes adgang til å endre husleien i leietiden. Eventuelle prisreguleringer skal omtales".

Dette omfatter å undersøke hvordan lovgivningen fastslår at vederlaget fastsettes, samt hvilke skranke som gjelder mht. leiens størrelse, både ved inngåelse av leieavtalen og ved senere endringer. I flere land har man prisregulering som også gjelder ved inngåelse av nye leiekontrakter, slik man tidligere hadde i en del norske byer (bl.a. Oslo).

3.1.6 Opphørsgrunner med mer

"De ulike opphørsgrunnene for husleieavtaler, herunder regler om oppsigelse og heving".

Dette har vi forstått som en studie av lovgivningens bestemmelser om oppsigelse, herunder hvilke formkrav som gjelder og hvorledes vilkårene for oppsigelse er definert. Dessuten har vi undersøkt hevingsadgangen og vilkårene og for heving.

3.1.7 Sikkerhetsstillelse

"Sikkerhetsstillelse i leieforholdet (depositum, garanti eller annet)".

Dette har vi forstått som en studie av hvilke former for sikkerhetsstillelse som er aktuell i lovgivningen, herunder prosedyrer for innkreving av slike, samt begrensninger i adgangen til å kreve sikkerhet

3.1.8 Leietagers ansvar og utleieres ansvar

"Leietagers bruk, vedlikeholdsplikter, skade på husrom (erstatningsansvar) og tilstand ved tilbakelevering". Og "Utleiers vedlikeholdsansvar og ansvar for skade på husrommet".

Disse to problemstillingene er i denne utredningen en studie av hvilken bruk leietaker er berettiget, hvordan vedlikeholdsansvaret er fordelt mellom utleier og leietaker, hvordan risiko for skader er regulert i lovene, samt krav til husrommets tilstand ved tilbakelevering, herunder tilbakeleveringsprosedyre.

3.1.9 Fremleie og personsifte

"Leiers opptak i husstanden, fremleie og personsifte både på leie- og utleiesiden i leietiden".

Det vil si en studie av adgangen til å oppta andre beboere i leieobjektet, forholdet til utleiers samtykke, samt fremleie i ordinære og ekstraordinære situasjoner og endelig utleiers adgang til å overdra sine rettigheter og forpliktelser

3.1.10 Diskriminering

"Diskrimineringsregler i husleieforhold. Reguleringer av forbud mot diskriminering på grunn av kjønn, rase, religion og lignende"

Det vil si en studie av evt. særlige regler om diskriminering i husleielovgivningen.

3.1.11 Regler og sanksjoner - mislighold

"Regler og sanksjoner ved mislighold av leieavtalen".

Det vil i denne utredningen si en gjennomgang av reguleringen av hva som er mangler og forsinkelse fra den annen parts side, og hvilke kontraktsbruddssanksjoner som den annen part kan gjøre gjeldende.

3.1.12 Behandling av husleietvister

"Behandling av husleietvister, egne domstolsorganer eller lignende"

Det vil i denne utredningen si en undersøkelse av om det finnes særdomstoler, husleietvistutvalg, takstnemnder, osv som har kompetanse på det husleierettslige felt.

3.1.13 EU-retten og kommende rettsutvikling

"Hvilken rolle spiller EU-retten på husleierettens område og er det kommende rettsutvikling innenfor EU på husleierettens område?"

Vi har i utredningen også såvidt pekt på denne problemstillingen. Innenfor rammen av denne komparative studien ville en nærmere drøfting og undersøkelse gå for langt og utenfor tid og økonomiske rammer.

3.2 Metode

I denne studien har fokuset vært på å gjennomgå *husleielovgivningen* og dens regler. Studien er foretatt ved å gjennomgå gjeldende *husleielovgivning*, samt en del av den sentrale juridiske litteratur på husleierettens område i de nordiske land. Andre rettskildefaktorer er blitt benyttet ved behov og hvor det er funnet hensiktsmessig. Studien er derfor i stor grad blitt en studie av systemer og virkemidler. Detaljene og en dybdestudie av rettskilder i hvert enkelt land har derfor ikke blitt fremtredende.

3.2.1 Juridisk metode og komparasjon

Den mest sentrale metoden i studien har vært *juridisk metode* og bruk av *komparativ metode*. Den mest sentrale kilden for analysen har vært de ulike husleielover i de nordiske land. Vi har ved behov også brukt andre rettskilder.

Komparasjon av ulike lands rett, som kan bygge på ulike rettstradisjoner og ulik lovgivningsteknikk er spennende, men også krevende. Å sammenligne lovbestemmelser løsrevet har normalt lite for seg. Studien er gjennomført ved å sammenligne virkemidler og funksjoner i den enkelte lovgivning basert på kategorier av spørsmål.

Vi har også benyttet en del juridisk litteratur. Det har vært en styrke at det for flere av landene finnes gode standardverker som behandler de fleste temaer og spørsmål som skal belyses i denne utredningen.

I det følgende gir noen eksempler på relevante oversikter over husleieretten i noen av de nordiske landene som vi har benyttet. For Norges del har vi særlig brukt boken "Husleieavtaler" (2010) av Pærlus og Bragdø-Ellenes, som er en oppdatert oversikt over husleieretten. I Danmark har vi benyttet boken "Boliglejeret" (2008) av Hans Henrik Edlund og Nils Grubbe. For Sveriges del er den

viktigste, oppdaterte litteraturen innen husleieretten som vi har benyttet:

- Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen - en kommentar, 9 oppl., Norstedts Juridik, Stockholm 2009.
- Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 7 oppl. Norstedts Juridik, Stockholm 2007.
- Grauers, Nyttjanderätt - hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 13 oppl., Juristförlaget i Lund, 2010.

Standardverkene og oversikter over husleieretten i de ulike landene har vært viktige *kunnskapskilder* til de sentrale rettskildene og rettsstilstanden i de ulike landene. Dessverre har det ikke vært praktisk tilgjengelig gode standardverket i Finland og Island. I Finland finnes noe litteratur, men denne er først og fremst meget praktisk rettet og er først og fremst en fremstilling basert på lovteksten og lovforarbeidene.

3.2.2 Bruk av eksperter i prosjektteamet

I prosjektteamet har vi også hatt med tre eksperter innen husleierett i Norden: Professor Ari Saarnilehto (Finland), universitetsadjunkt Jonny Flodin (Sverige) og Professor Hans Henrik Edlund, Aarhus Universitet (Danmark). De tre ekspertene har bidratt bl.a. med innspill til litteratur og har lest diverse utkast av rapporten. Ekspertene har således kommet med viktige innspill, kommentarer og kvalitetssikring.

3.2.3 Samfunnsvitenskaplige data og metode

Vi har benyttet en del forskningsrapporter og statistiske data som grunnlag for å redegjøre kort for samfunn og leiemarked i de nordiske landene (se kapittel 4). Rapporter og data er identifisert gjennom internettsøk, søk gjennom BIBSYS og akademiske tidsskrifter, samt tips fra ekspertene vi har samarbeidet med i Danmark, Sverige og Finland.

Den mest sentrale kilden om det norske leiemarkedet har vært NOU 2011: 15 "Rom for alle", samt diverse tilgjengelige utrednings- og forskningsrapporter. I NIBR rapporten "Konsekvenser av mulige endringer i husleieloven" (NIBR-rapport 2009:31) gis det en relativt fyldig og grundig fremstilling av sammensetningen av det norske leiemarkedet, med en god del tallgrunnlag. Vi har for det meste forholdt oss til fremstillingen i NOU 2011: 15 siden denne er mer komprimert og i større grad rettet mot en mer allmenn lesergruppe.

Vi har også hentet en god del bakgrunnsinformasjon fra nettsidene til de ulike departementene som forvalter husleielovgivningen i Danmark, Sverige, Finland og Island.

Det foreligger få *tilgjengelige komparative* undersøkelser og data om husleie- og boligmarkedene.

En kilde for informasjon har vært de ulike landenes statistiske byråer, se litteraturlisten for nærmere referanse. For Norges del har det vært Statistisk Sentralbyrå (SSB). Vi har særlig brukt folke- og boligtellinger (2000/2001) og leiemarkedsundersøkelser, se nærmere SSB for detaljer når det gjelder leiemarkedsundersøkelser (LMU)⁸. Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) er ment si noe om hvordan leiemarkedet er sammensatt og i tillegg gi informasjon om leieprisnivået etter visse inndelinger av leiemarkedet. Det er metodiske begrensninger i forhold til detaljeringsnivå. For en nærmere beskrivelse av metode og gjennomføring for leiemarkedsundersøkelser, se SSB⁹.

Vi har videre brukt en surveyundersøkelse fra Eurostat: Statistics on Income and Living Conditions, EU-SILC.

"EU-SILC er en utvalgsundersøkelse regulert av EU (kommisjonen) og koordinert av Eurostat. EU-SILC er forankret i det europeiske statistiske system (ESS). Formålet er å samle inn komparative tverrsnitts- og paneldata om inntekt og sosial ekskludering" (Normann, Tor Morten, Elisabeth Rønning og Elisabeth Nørgaard (2009), side 10).¹⁰

Fra Normann, Tor Morten, Elisabeth Rønning og Elisabeth Nørgaard (2009) har vi hentet en del figurer og data.

⁸ <http://www.ssb.no/vis/magasinet/blandet/art-2010-06-17-01.html>

⁹ <http://www.ssb.no/emner/08/02/30/lmu/index.html>

¹⁰ Se også Eurostats hjemmesider: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/>

Kapittel 4. Samfunn og leiemarked

I dette kapittelet forsøker vi å sette inn den nordiske husleielovgivningen i en faktisk samfunnskontekst. Vi peker bl.a. på befolkning, økonomiske utviklingstrekk, samt noen grunnleggende forhold ved boligmarked og husleiemarked i de ulike nordiske landene.

Kapittelet har tre hoveddeler:

- Samfunn – utvalgte fakta om de nordiske landene
- Bolig- og Leieforhold i de nordiske landene
- Nærmere om leiemarkedet i Norge

4.1 Samfunn - utvalgte fakta om de nordiske landene

I det følgende redegjør vi kort for noen hovedtrekk i de nordiske landene når det gjelder:

- Befolkning
- Økonomi
- Boligprisutvikling

4.1.1 Befolkning

Tabell 1: Befolkning i de nordiske landene

land	Befolkning pr. 2011
Danmark	5 560 628
Finland	5 375 276
Island	318 452
Norge	4 920 305
Sverige	9 415 570
Kilde: http://www3.dst.dk/pxwebnordic/Dialog/Print.asp?Matrix=CIT102&timeid=2011118305392&lang=1	

Totalt er det i Norden ca. 25 millioner innbyggere. Vi ser av tabellen at Sverige er det absolutt mest folkerike landet i Norden. Norge, Finland og Danmark har en befolkning på mellom 4,9 millioner til nesten 5,6 millioner i Danmark. Island har bare i overkant av 300.000 innbyggere

Folkemengden i Norden har økt med omkring 1,6 millioner innbyggere siden 1990 til 2007. Sterkest befolkningsvekst har Island med ca. 20 prosent, så følger Norge med om lag 10 %.

Sentralisering og storbyområder

Norden er en tynt befolket region i internasjonal sammenheng. Det eneste unntaket fra dette er Danmark som har 127 personer per km². Sverige, Norge og Finland har mellom 15 og 22 personer per km², Island har 3,4.¹¹

Det er også viktig å peke på og forstå at de nordiske landene også har betydelige forskjeller i regionstruktur og urbanisering.

Befolkningsøkningen i de *nordiske hovedstadsområdene* er klart høyere enn i landene som helhet. Det største byområdet i Norden er Øresundsregionen med København og Malmö som med om lag 2,3 millioner innbyggere. I nasjonal betraktning er Stockholm den største byen med 1,9 millioner, fulgt av København med 1,6 millioner. Oslo og Helsingfors har begge rundt en million innbyggere.¹² Det er verd å merke seg at Reykjavik med sine 200 000 innbyggere har den sterkeste veksten av alle hovedstedene, for den har vokst med hele 30 prosent siden 1990.

Det er altså en generell trend i Norden med press og befolkningsvekst rundt noen hovedsteder. Sentrum-periferibildet når det gjelder befolkningsendring synes særlig å være tydelig i Sverige og Finland. I Sverige er det sterk vekst i befolkningen i Stockholm-området, samt byområdene Göteborg og Malmö. I Finland betydelig vekst i Helsingfors-området, samt rundt de andre byene i vest. Norge har et noe mindre tydelig mønster, men også sterk vekst rundt storbyene, særlig i Stor-Oslo og Stavanger-området.

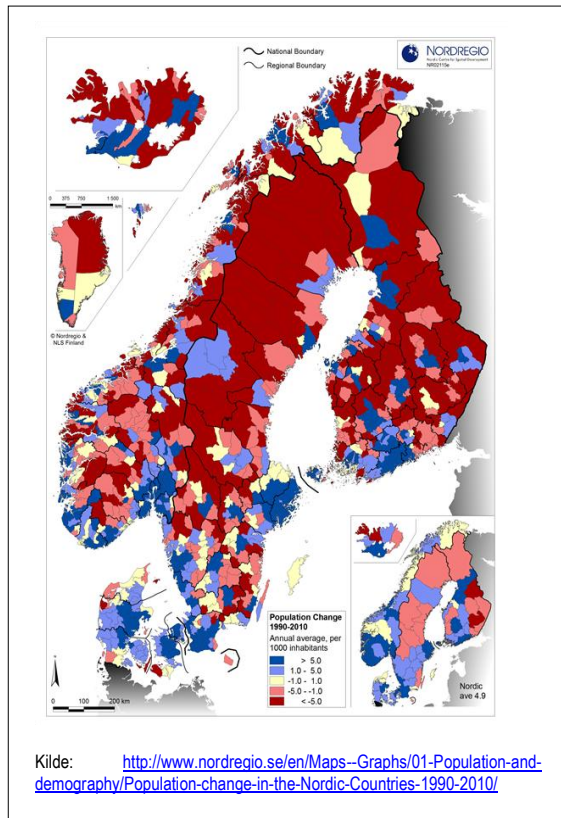
Kort sagt de *sentrale urbane områdene* vokser, mens de perifere har en synkende befolkning. Dette er særlig tydelig i Sverige og Finland.

Figuren nedenfor viser at befolkningsendringene er preget av sentralisering til storbyene.

¹¹ <http://www.norden.org/no/fakta-om-norden/befolkning>

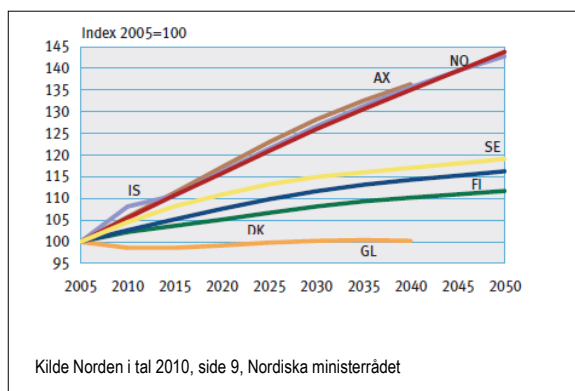
¹² <http://www.nordregio.se/en/Maps-Graphs/01-Population-and-demography/Population-change-in-the-Nordic-Countries-1990-2010/>

Figur 1: Befolkningsendring – sentralisering 1990-2010



Av interesse for leiemarkeder og reguleringer er videre den forventede befolkningsveksten i de ulike landene

Figur 2: Befolkningsprognose i nordiske land



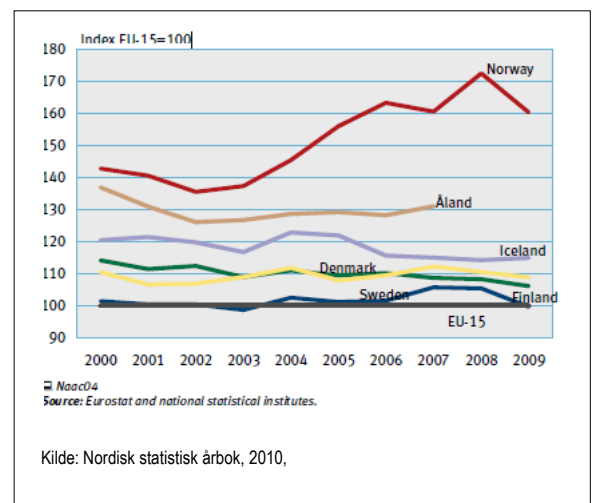
Vi ser av figuren at det er i Norge og Finland den sterkeste befolkningsveksten forventes. Minst i Finland og Danmark.

4.1.2 Økonomi

Økonomiske forhold i de ulike landene kan være relevant bakgrunnsinformasjon for reguleringer av husleiemarkedene og husleie.

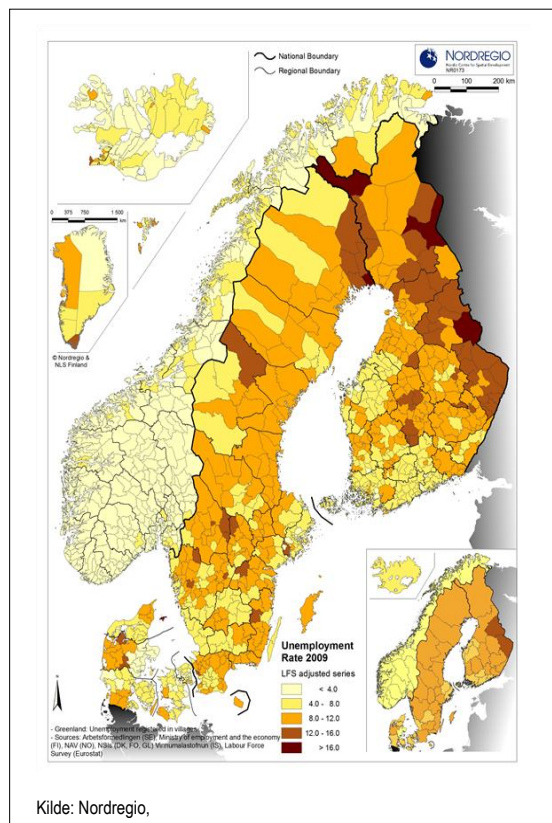
Generelt har landene i Norden en god økonomi, lav arbeidsledighet og god statsøkonomi sammenliknet med andre regioner og land. Samtidig er det visse variasjoner mellom de nordiske landene. Norge har pr. 2011 den desidert beste økonomien og lavest arbeidsledighet. Det er særlig Island og til dels Danmark som i størst grad har blitt rammet av finanskrisen og den påfølgende ustabilitet i verdensøkonomien.

Figur 3: BNP i nordiske land



Vi ser av figuren over at de nordiske landene ligger over EU- gjennomsnittet. Norge ligger betydelig over de andre nordiske landene og har hatt relativt sett en betydelig økning i perioden 2000-2009. Norge er blant de landene i verden med høyest BNP pr. innbygger.

Figur 4: Arbeidsledighet i Norden

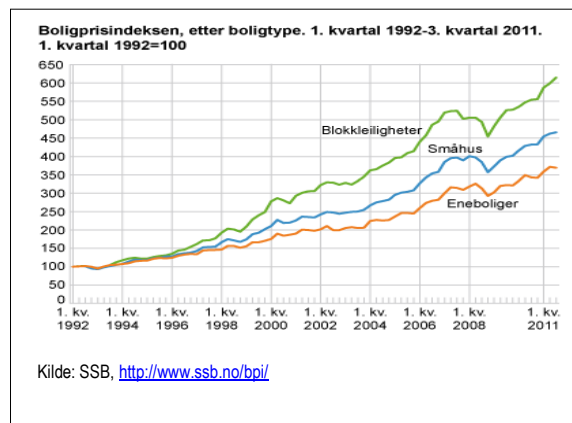


Vi ser av kartet at det er betydelige forskjeller i arbeidsledighet mellom landene. Det er i særlig grad Norge som skiller seg ut med en lav arbeidsledighet. For øvrig ser vi at det er en del mer perifere områder i Både Sverige og Finland som sliter med betydelig arbeidsledighet, spesielt nord-øst Finland.

4.1.3 Bolig prisutvikling

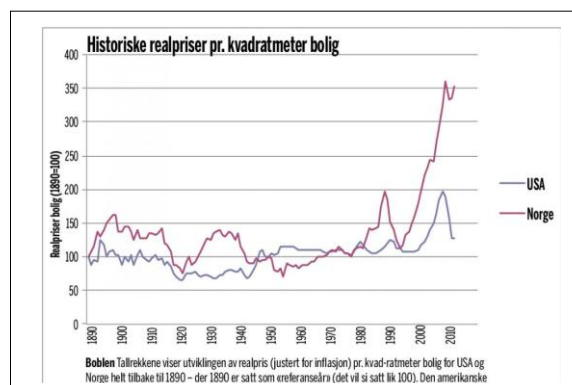
Det er av interesse å undersøke boligprisutviklingen. Det er sammenheng mellom tilgang til og prisnivået på eierboliger og leiemarkedet.

Figur 5: Boligprisutvikling i Norge 1992- 2011



Det har vært en sterk boligprisutvikling i Norge. Bortsett fra en nedgang i 2008, har ikke Norge sett fallende boligpriser på linje med en del andre europeiske land¹³. De siste årene har det vært en økende diskusjon i Norge hvorvidt det er en boligboble eller ikke. To forskere argumenterte sommeren 2011 for at Norge har en betydelig boligboble, se figuren nedenfor:

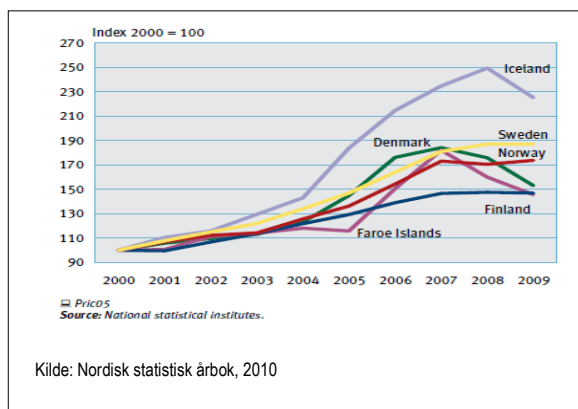
Figur 6: Historiske realpriser i Norge og USA



Pr. november 2011 har fortsatt ikke Norge opplevd noe kraftig boligprisfall. Sammenliknet med særlig Island og Danmark skiller situasjonen i Norge seg ut. På Island har det vært et betydelig prisfall (om lag 30 %) på eierboliger og også i Danmark har man også sett en betydelig nedgang i boligprisene fra topprisene i 2006-2007. Figuren nedenfor viser boligprisutviklingen i ulike nordiske land frem til 2009. Utviklingen i 2010-2011 er ikke med, hvor Norge har hatt en betydelig vekst i boligpriser.

¹³ I NOU 2011. 15 "Rom for alle", vedlegg 5, er sentrale utviklingstrekk i boligmarkedet i Norge i perioden 2000-2010 beskrevet.

Figur 7: Priser i eiendomsmarkedet i nordiske land 2000-2009



4.1.4 Oppsummering

Historisk og i forhold til politisk utvikling blir ofte Norden betraktet som en region, med en distinkt nordisk velferdsstatsmodell. Vi har sett at landene skiller seg i forhold til befolkningsmengde og befolkningstetthet. Videre er det en tendens i alle de nordiske landene til press og vekst i de urbane områdene. Det er her likevel noen forskjeller mellom landene. Forskjellen mellom sentrum og periferi fremstår ekstra stor i Sverige og Finland. Den sterkeste folketilveksten forventes i Norge og Island.

Generelt har landene i Norden en god økonomi, lav arbeidsledighet og god statsøkonomi sammenlik-

Tabell 2: Boligsituasjon etter eierforhold i prosent i 2000

Land	Eier		Leie			Totalt
	Direkte eierskap	Indirekte eierskap	Offentlig og sosial leie	Privat utleie privat profit	Andre	
Danmark	51	6	20	19	5	100
Finland	64	-	17	15	4	100
Island*	81	5	4	10	-	100
Norge	63	14	5	18	-	100
Sverige*	38	16	23	17	6	

Kilde: Karlberg & Victorin 2004, side 58
tallene er estimert

Tallene må fortolkes med forsiktighet siden tallene er fra 2000 og det har trolig skjedd noen endringer. Størrelsen/andelen til ulike boligeieformer, danner trolig likevel nokså stabile, men forskjellige strukturelle mønstre, i alle landsboligsektorer – så også i Norden. Vi ser for eksempel gjennom leiemarkedsundersøkelsene i Norge, en overraskende stor stabilitet i boforholdene. Det er likevel sannsynlig at det har skjedd større endringer i Island og Sverige. Island ble særlig hardt rammet av finanskrisen og det har hatt betydelige følger for boligpriser og leiemarkedets funksjon.

net med andre regioner og land. Samtidig er det visse variasjoner mellom de nordiske landene. Norge har pr. 2011 den desidert beste økonomien og lavest arbeidsledighet. Finanskrisen har rammet de nordiske landene noe ulikt. Island ble hardt rammet, med økt arbeidsledighet, sterkt boligprisfall og politisk uro. I Danmark har også boligprisene vært fallende siden 2007. Sverige har foreløpig klart seg bedre og Norge og Sverige er de landene som pr. november 2011 ikke har opplevd betydelig og vedvarende boligprisfall.

4.2 Bolig- og leieforhold i de nordiske landene

De nordiske landene har ofte blitt betraktet som å dele flere verdier og institusjonelle kjennetegn. Man har ofte snakket om en nordisk velferdsstatsmodell, kjennetegnet av universelle rettigheter. Når det gjelder husleielovgivningen og boligpolitikk har mange forskere på den annen side pekt på at det er betydelige forskjeller mellom de nordiske landene (Bengtsson, Bo (ed.), Annaniassen, Erling, Jensen, Lotte, Ruonavaara; Hannu & Sveinson, JónRúnar (2006)).

4.2.1 Eie vs. Leie i de nordiske landene

En dimensjon i husleiemarkedene er andelen som eier og leier i de ulike landene. Tabellen nedenfor viser situasjonen i de nordiske landene i år 2000.

Betydelige forskjeller i eie vs. leie

Hva vet vi om leiemarkedene og eierandelen i de nordiske landene? Av tabellen ser vi at det er betydelige forskjeller mellom de nordiske landene. Island fremtrer som eierlandet fremfor noen, med over 80 % eierandel. Sverige er landet med lavest eierandel og den største andelen husleie med under 40 %. Danmark, Norge og Finland har en direkte eierandel på mellom 52 og 64 %.

Det er altså betydelige forskjeller mellom de nordiske landene når det gjelder forholdet mellom eierandel og leieandel. Det er samtidig viktig å understreke at Norge og Sverige har en forholdsvis høy andel av boforhold som i tabellen over er blitt karakterisert som indirekte eierskap. Hannu Ruonavara (2005) understreker dette poenget:

“To assess the importance of ownership as an institution of access to housing we should take into account also indirect owner-occupation. What is actually a distinctive feature of Sweden, but also of Norway is the internationally high percentage of indirect home-ownership, that is, tenant-ownership and co-operative tenure. However, in both countries these forms of tenure have gradually evolved from being housing sectors partly de commodified by regulation of prices and transactions into ones that more and more resemble direct ownership.”

Island og Norge er eierland

Island fremtrer som eierlandet fremfor noen, med over 80 % eierandel. Norge karakteriseres ofte som en nasjon av boligeiere, der nærmere 80 % bor i en bolig de eier. I 2000 var det som vi så 63 % som eide bolig gjennom direkte eierskap og 14 % gjennom indirekte eierskap. Eierskapslinjen i Norsk boligpolitikk står også sterk ideologisk, se bl.a. NOU 2011: 5.

Når det gjelder Island, har boligmarkedet og leiemarkedet blitt betydelig preget av finanskrisen. For det første har boligprisene sunket dramatisk og for det andre har dette også ført til økt tilbud av utleieleiligheter. I en rapport fra NBO fra 2010, “Boligpolitikk i Norden”, pekes det på en rekke boligpolitiske utfordringer i Island etter finanskrisen:

Markedet for utleieboliger i stor Reykjavik området har forandret seg dramatisk med en stor økning av utleieboliger på et åpent marked. Dette skyldes i hovedsak at islandsk økonomi kollapset i 2008. Da finanskrisen slo til var meget stort antall boliger under oppføring. Nesten alt stoppet oppmeget raskt (Félagsbústaðir¹⁴ fortsatte dog sin oppbyg-

¹⁴
Félagsbústaðir hf. (Reykjavik Social Housing) is a public limited company, owned by the city of Reykjavik, which owns, runs and maintains rented social apartments for individuals and families under a specific income and property maximum

ging til en viss grad.) Enkelte entreprenører og privatpersoner gjorde de endringer å forandre salgsleiligheter til utleieleiligheter. Med økt arbeidsledighet flyttet mange beboere av utenlandsk opprinnelse og islendinger på søk etter arbeid, fra landet. Disse faktorene har forårsaket en stor økning i tilgang til utleieleiligheter. Resultatet av dette er at prisen på utleieboliger på det åpne marked er blitt den samme som hos Félagsbústaðir i tillegg til at leieboere har fått flere valgmuligheter av utleieboliger når det gjelder plassering i byen.”

Størst andel leie i Danmark og Sverige

Av de nordiske landene er det Danmark og Sverige som har størst andel boliger til leie.

På den ene siden har Danmark og Sverige forholdsvis store utleiesektorer der leienivået i store deler av sektoren ikke er direkte markedsbestemt, mens tilsvarende markeder i Norge og Island er høyst marginale. Mens omkring 40 % av husstandene i Sverige og Danmark bor til leie, er tilsvarende tall for Norge noe over 20 %, og for Island en god del under dette (NBO: 2010: “Boligpolitikk i Norden”)

Liten del offentlig og sosial utleie i Norge

I Norge er den offentlige og ikke-kommersielle delen av utleie liten i nordisk perspektiv.

I Sverige og Danmark har dette vært annerledes med en betydelig del av utleieboliger som har vært offentlige og regulert på ulike vis.

I NBO-rapporten “Boligpolitikk i Norden” pekes det på at det gjennom de siste 20 årene i mange europeiske land har foregått et betydelig salg av “sosiale” eller allmenntilgjengelige utleieboliger, særlig til enkeltpersoner.

Dette er en trend som også har gjort seg gjeldende i Sverige og Danmark. I følge NBO (2010) har nærmere 150 000 boliger i Sverige gått fra å være leieboliger (hyresrett) til andelsboliger (bostadsrett).

Også i Danmark har politiske myndigheter ønsket å fremme en tilsvarende prosess. NBO-rapporten viser at dette imidlertid ikke har lyktes i Danmark. Av ca. 550 000 allmenne boliger i Danmark ble det i

den aktuelle salgsperioden 2002-2008 kun solgt 44 boliger (NBO 2010: 5).

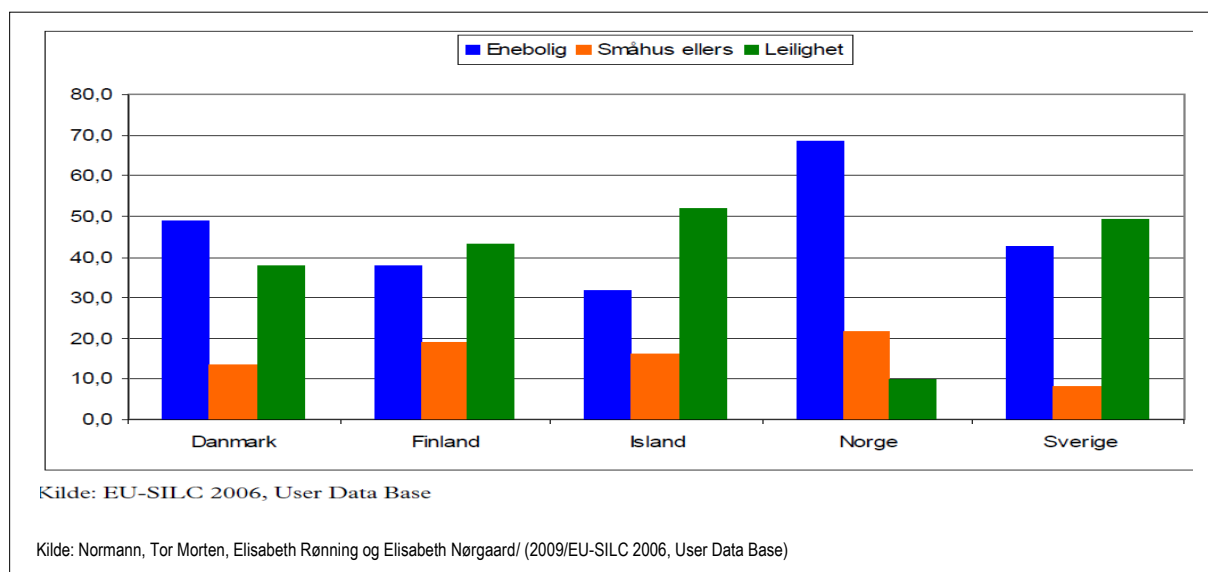
4.2.2 Type boliger med mer i de nordiske landene

Norge - eneboliglandet

Figuren¹⁵ nedenfor viser at Norge er det landet i Norden som skiller seg klarest ut med den store overvekten av husholdninger i *enebolig*, hele 68 prosent, og relativt sett en svært liten andel husholdninger i leilighet. I Danmark er det også det vanligste å bo i. Også i Danmark er det vanligst at en husholdning bor i enebolig (49 prosent). I Finland, Island og Sverige er det på den annen side vanligst at husholdningene bor i leilighet, og andelen som bor i enebolig er henholdsvis 38, 32 og 43 prosent. Norge er altså eneboliglandet og Sverige er leilighetslandet av de nordiske landene.

¹⁵ Dataene bygger på surveyundersøkelse: Statistics on Income and Living Conditions, EU-SILC. Siden dette er utvalgsundersøkelser vil det kunne være skjevheter og feil. En del data er analysert i: Normann, Tor Morten, Elisabeth Rønning og Elisabeth Nørgaard (2009): Utfordringer for den nordiske velferdsstaten – sammenlignbare indikatorer. NOSOCO Nordisk Sosialstatistisk Komité 41:2. Det er fra denne publikasjonen vi har hentet figurer og data.

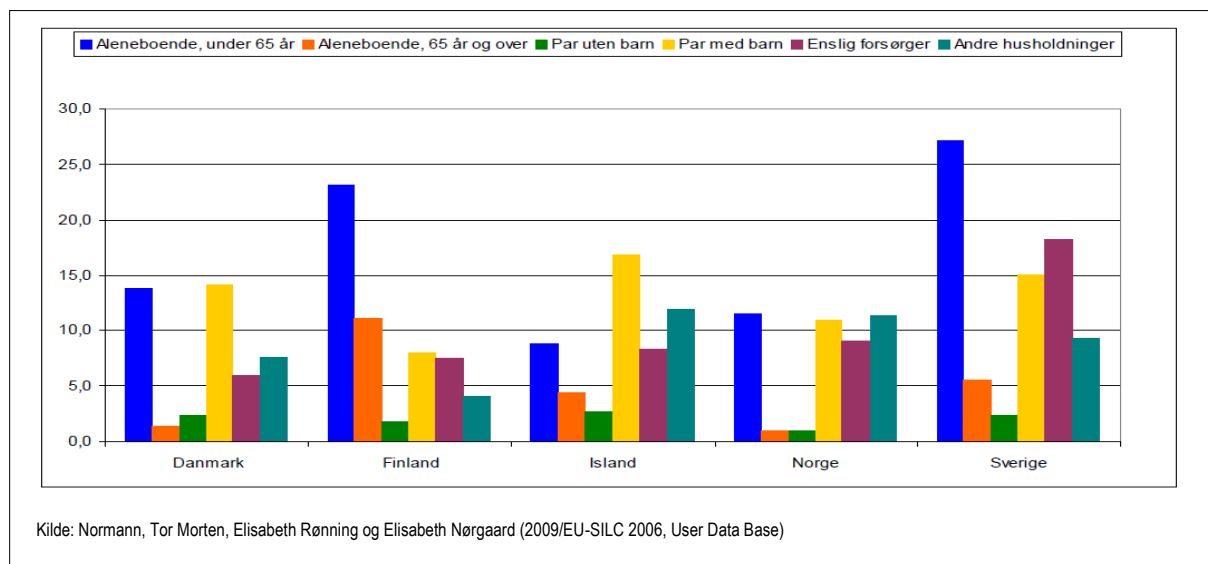
Figur 8: Type boliger i Norden, 2006



Betydelig variasjon i trangboddhet¹⁶

Figuren viser at det på dette området er til dels store variasjoner innad i Norden. Verd å merke seg er at det i Finland og Sverige er det til dels store andeler aleneboende under 65 år som bor trangt (i praksis bor de da i ettroms leilighet). Samtidig er også Sverige og Finland med forholdsvis mange som bor i leiligheter, mens Norge med mange i eneboliger har forholdsvis lav andel som bor trangbodd.

Figur 9: Andel husholdninger som bor trangt etter husholdningstype. Norden 2006



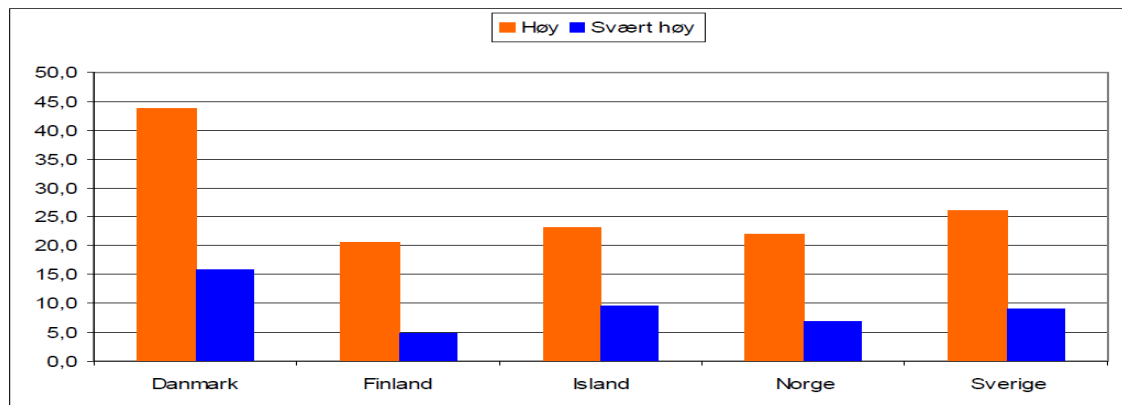
¹⁶ Se nærmere Normann, Tor Morten, Elisabeth Rønning og Elisabeth Nørgaard (2009), side 153 for definisjon av trangboddhet. Hoveddefinisjonen går ut på: "Vi har derfor brukt opplysninger om antall personer i husholdningen og antall disponible rom (ikke kjøkken, bad, gang etc., og ikke rom under 4 kvadratmeter) for å beregne en indikator for trangboddhet. Dersom en enpersonhusholdning bor på ett rom, eller det er flere husholdningsmedlemmer enn disponible rom, regner vi denne husholdningen som trangbodd. Dersom husholdningen har 3 eller flere rom mer enn antall personer, regner vi det som svært romslig. Andre bor romslig. Denne standarden kan avvike noe fra andre nasjonale standarder som brukes. Her forholder vi oss slavisk til antall personer og antall rom, og ser for eksempel bort fra at voksne par kan dele rom, noe som er vanlig å ta hensyn til i andre tilfeller" Normann, Tor Morten, Elisabeth Rønning og Elisabeth Nørgaard (2009): 153.

4.2.3 Boligøkonomi i nordiske husholdninger

Figuren nedenfor viser at i Danmark har 44 prosent av husholdningene med høy belastning (dette inkluderer alle typer boforhold og både eie og leie), mens

de øvrige nordiske landene ligger mellom 28 og 21 prosent. I rapporten til Normann, Tor Morten, Elisabeth Rønning og Elisabeth Nørgaard (2009), er det brukt et *objektivt mål på økonomisk belastning*., se side 156 i nevnte rapport for forklaring av definisjoner og datagrunnlag

Figur 10: Andel husholdninger med høy eller svært høy boutgiftsbelastning, Norden 2006



Kilde: EU-SILC 2006, User Data Base

Kilde: Normann, Tor Morten, Elisabeth Rønning og Elisabeth Nørgaard (2009/EU-SILC 2006, User Data Base)

Et interessant spørsmål er husholdningenes betalingsproblemer i de nordiske landene. Figuren nedenfor viser andel husholdninger i Norden som i løpet av et år minst en gang har vært ute av stand til å betale husleie eller boliglån, eller regninger for strøm, vann eller gass ved forfall (For forklaring se side 165-166).

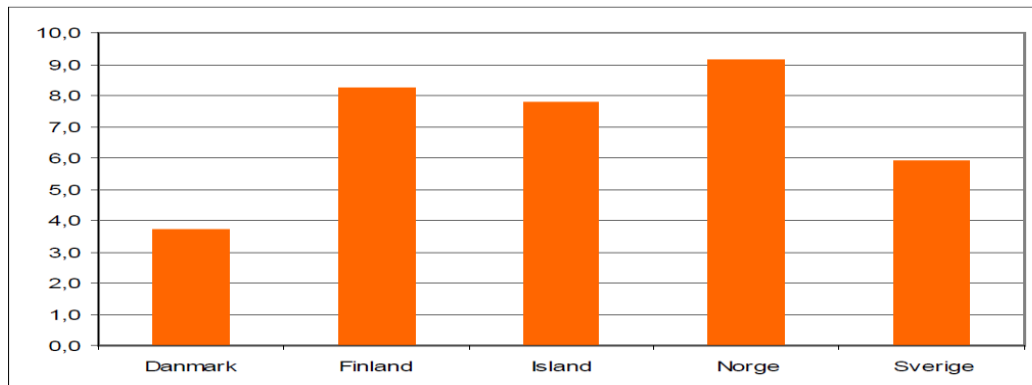
Vi ser at det er i Norge, Finland og Island hvor det er høyest andel med betalingsproblemer. Det er lavest andel husholdninger med boligrealterte betalingsproblemer i Danmark og Sverige. Danmark er samtidig det landet hvor det er høyest andel med høy boligutgiftsbelastning.¹⁷

Det må bemerkes at forholdet mellom de enkelte landene nok er noe annerledes i 2011 (enn i 2006 hvor tallene i figuren er fra), siden finanskrisen har hatt ulike innvirkning på de nordiske landene og bolig- og leiemarkedene. Særlig er det grunn til å tro at situasjonen er endret i Island og Danmark,

med fallende boligpriser og endringer på leiemarkedet.

¹⁷ Det kan være utfordrende å tolke dataene.

Figur 11: Andel husholdninger med boligrelaterte betalingsproblemer minst en gang foregående år. Norden 2006



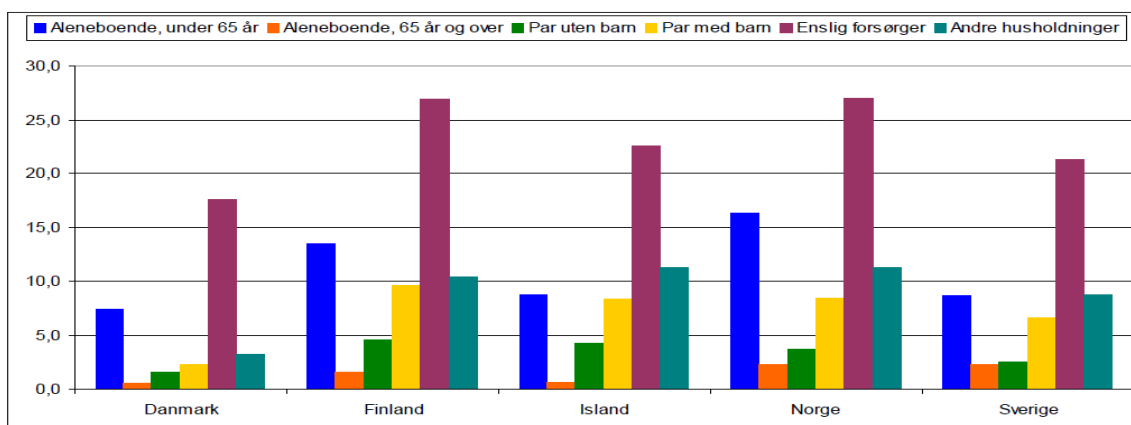
Kilde: Normann, Tor Morten, Elisabeth Rønning og Elisabeth Nørgaard (2009/EU-SILC 2006, User Data Base)

Vi ser av figuren at forholdet mellom husholdningstypene og betalingsproblemer er relativt likt i alle land. Det er enslige forsørgere er mest utsatt, etterfulgt av aleneboende under 65 og andre husholdninger. Vi ser videre at Finland, Island og Norge har høyere nivå av betalingsproblemer enn Danmark og Sverige. Dette synes å være fordi andelen med betalingsproblemer jevnt over er relativt høye for stort sett alle husholdningstyper i disse landene. Hovedfunnet er at det spesielt er *enslige forsørgere* som er utsatt. I Norge og Finland

har 27 prosent av enslige forsørgere opplevd betalingsproblemer, på Island er andelen 23 prosent. Svenske enslige forsørgere følger på 21 prosent, mens "bare" 18 prosent av de danske har hatt betalingsproblemer. Aleneboende under 65 år har også en høy andel med betalingsproblemer.

Vi vet ikke ut fra disse tallene fordelingen av eie og leie blant disse husholdningene.

Figur 12: Andel husholdninger med boligrelaterte betalingsproblemer minst en gang foregående år, etter husholdningstype. Norden 2006



Kilde: Normann, Tor Morten, Elisabeth Rønning og Elisabeth Nørgaard (2009/EU-SILC 2006, User Data Base)

4.3 Nærmere om leiemarkedet i Norge

I det følgende bygger vi særlig på informasjon i NOU 2011: 15 "Rom for alle", samt diverse tilgjengelige utrednings- og forskningsrapporter. I NIBR rapporten "Konsekvenser av mulige endringer i husleieloven" (NIBR-rapport 2009:31) gis det en relativt fylldig og grundig fremstilling av sammensetningen av det norske leiemarkedet, med en god del tallgrunnlag. Vi har for det meste forholdt oss til fremstillingen i NOU 2011: 15 siden denne er mer komprimert og i større grad rettet mot en mer allmenn lesergruppe.

Leiemarkedet består av en tilbudsside og en etterspørselsside. Vi ser først på etterspørselssiden (leierne) før vi ser på tilbudssiden (utleierne)

4.3.1 Hvem er leierne? En sammensatt gruppe

I NOU 2011: 15 deles leierne inn i fem grupper:

- Unge i etableringsfasen
- Personer i aldersgruppen 30 – 60 år som av ulike grunner har blitt, eller holder på å bli, boende mer langvarig på leiemarkedet, uten at det er det de foretrekker
- Personer i aldersgruppen 35 – 50 år som bare i kortere perioder bor i leid bolig, for eksempel på grunn av samlivsbrudd
- Personer som har vært leieboere hele sitt liv, og ikke har ønsket å eie
- Personer som har flyttet fra en større eid bolig til en leiebolig på sine eldre dager, for eksempel omsorgsbolig

Sammenfatningsvis er leierne som en meget heterogen gruppe. Det er en rekke viktige funn om leierne som gruppe (NOU 2011: 15, side 66):

- Hovedbildet er at de fleste leier for en *kort periode*. Nærmere tre av fire har bodd tre år eller mindre i leieboligen sin
- Leiere er klart overrepresentert i den *laveste delen av inntektsfordelingen*. En viktig årsak til dette er at de fleste er unge med lave inntekter som kjøper egen bolig når de får bedre råd.
- Leieren er i hovedsak *unge*. 58 pst. av leierne er under 30 år.

I hovedsak er leieforhold i Norge preget av en midlertidighet og ikke en uønsket langvarig tilstand.

4.3.2 Få profesjonelle utleiere og flest småskalautleiere

Et viktig poeng at det er få som driver kommersiell utleie virksomhet i Norge. Det private utleietilbudet består hovedsakelig av *privatpersoner* som leier ut en del av *egen bolig eller en ekstra bolig*.

Tabellen nedenfor viser fordelingen av eie og leie for Oslo og hele landet, samt hvem som er de ulike utleierne. Tabellen bygger på data fra SSB/Folke- og boligtellingsen i 2001.

Tabell 3: Eie og leie i 2001. Oslo og hele landet

Eie/leieform	Oslo	Hele landet
Selveier alene eller gjennom sameie	35,6	62,5
Eier gjennom borettslag	34,9	14,1
Sum eie	70,5	76,6
Leier av privatperson	13,8	13,0
Leier av boligselskap	6,3	2,5
Leier av kommunen	4,8	3,8
Leier tjenestebolig	1,6	1,0
Leier på andre vilkår	3,1	3,1
Sum leie	29,6	
Kilde: SSB/Folke og boligtellingsen 2001/Statistikkbanken		

Basert på *leiemarkedsundersøkelsen*¹⁸ oppgis følgende utleiere (NOU 2011: 15, side 66):

- 39 pst. leier av småskalautleiere, for eksempel privatpersoner som leier ut en sokkelleilighet i eget hus eller en ekstra bolig
- 19 pst. leier av storskalautleiere, som private gårdeiere eller gårdsselskaper
- 16 pst. leier av kommunen
- 15 pst. leier av slektninger og venner, hovedsakelig sokkelboliger og ekstraboliger
- 11 pst. leier gjennom arbeid, studentsamskipnad

Det vesentlige i denne sammenheng er at de to første utleierkategoriene er kjennetegnet ved leieforhold på *vanlige markedsvilkår*, og utgjør til

¹⁸ Se SSB for mer informasjon om data og metode,

sammen 58 pst. av utleierne. I følge NOU 2011: 15 er over halvparten av utleide boliger sokkelboliger og ekstraboliger. Dette er utleieenheter som følger kan trekkes inn og ut av markedet på kort tid.

4.3.3 Leiemarked og pris

Men betyr den høye andelen av utleieforhold som i utgangspunktet skjer på vanlige markedsvilkår at mange leieforhold i Norge følger "normal" markedslogikk?

En ikke-ubetydelig andel av leieforholdene er mellom slekt og venner. Selv om det norske leiemarkedet på det nærmeste er helt *uregulert* (markedspris som rår), er det derfor sannsynligvis også mange leieforhold som er preget av "hyggelige priser" som nettopp *ikke følger vanlig markedslogikk*. Vi ser av tabell 4 at gjennomsnittlig husleiepris er lavere der utleier er slekt/venner. Høyest er prisen hos private gårdeiere/gårdsselskap. Men her har vi ikke tatt hensyn til antall rom og kvalitet ved utleieobjektene.

Tabell 4: Gjennomsnittlig månedsleie etter ulike leieforhold

	2008	2009	2010	2011
	Gjennomsnittlig månedlig leie	Gjennomsnittlig månedlig leie	Gjennomsnittlig månedlig leie	Gjennomsnittlig månedlig leie
I alt	4995	5405	5812	6130
Slekt/venner	4026	4429	4737	4829
Annen privat person	5170	5606	6051	6387
Privat gårdeier/gårdsselskap	6119	6476	7009	7560
Kommune/studentsamskipnad	4486	4657	4983	5101
Arbeidsgiver/annen utleier	4275	4969	5068	5354

Kilde: SSB, <http://statbank.ssb.no/statistikkbanken/temp/201111820323275505945Leiemarked.xls>

Hva viser de nyeste leiemarkedsundersøkelsene? I følge en artikkel på nett hos SSB¹⁹, er bl.a. følgende viktige funn. Vi har tatt en del av teksten direkte fra artikkelen:

Store geografiske forskjeller i leiepris

"Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) 2010 viser at leietakere i Oslo og Bærum betaler mest for utleie-

boliger". Det er betydelige variasjoner mellom de andre storbyene.

Boligstørrelse har betydning for kvadratmeterpris

"Dersom utleieboligene i LMU grupperes etter boligstørrelse, målt i bruksareal, viser resultatene at leie per kvadratmeter faller jo større boligen er."

Langvarige leieforhold har lavere leie

"Ifølge LMU er leieforholdets lengde en viktig forklaringsfaktor til leienivået. For kontrakter inngått i 2010 og 2009 er gjennomsnittlig månedsleie 440 kroner høyere enn for leieforhold som startet for mellom to og seks år siden."

Korte leieforhold

"Leiemarkedet i Norge domineres av relativt korte leieforhold, sannsynligvis fordi leieandelen er høyest blant yngre. I LMU 2010 er i overkant av 80 prosent av de registrerte leieforholdene inngått de siste seks årene."

4.3.4 Seleksjon og diskriminering i det norske husleiemarkedet

I NOU 2011:15 drøftes inngående leiemarkeds virkemåte. Vi går ikke i detaljer her, men peker særlig på at leiemarkedet, særlig det som dreier seg om private småskalautleiere, trolig preges av en del *seleksjons- og risikobetraktninger*. Dette kan gjøre det meget vanskelig for enkelte og få en bolig på gode vilkår og av god standard:

Da sorteringsmekanismene antas å være sterkere i sokkelboligmarkedet, vil enkelte være henvist til et marked med dårligere betingelser. Det er blant annet eksempler på områder med utleieboliger som ser ut til å ha en kombinasjon av høye husleier, dårlig bostandard og en økende konsentrasjon av vanskeligstilte beboere. De mest utsatte kan bli henvist til utleiere som retter seg spesielt mot dem som ikke får leie andre steder, i verste fall til ulovlige og helseskadelige leieforhold.(NOU 2011: 15, side 68)

Diskriminering og det norske husleiemarkedet

Hva med diskriminering på det norske husleiemarkedet?

Basert på kvalitative og kvantitative analyser har Sørholt og Astrup (2009) studert situasjonen for grupper som opplever høy og lav grad av diskriminering på leiemarkedet. Innvandrere fra Somalia og Irak opplever særlig diskriminering, mens tilsvarende grupper fra Bosnia og Chile opplever mindre

¹⁹ <http://www.ssb.no/emner/08/02/30/lmu/>

eller ingen diskriminering. I denne forskningen er det vanskelig å skille mellom "opplevd" og "reell" diskriminering. Den som får avslag på avslag kan mene seg diskriminert, mens den enkelte utleier kan ha lagt vekt på mer "objektive" forhold som økonomisk betalingsevne. I flere tilfeller vil familier fra Irak og Somalia være store og søke på leiligheter som utleier oppfatter som for små for familiens størrelse.

Vi vet videre at vanskeligstilte og etniske minoriteter betaler gjennomgående høyere husleie enn andre og opplever vilkårlige oppsigelser og leieforhøyelser (NOU 2011: 15, side 68).

Leiemarkedet i Norge (i motsetning til for eksempel Sverige og Danmark) preges i større grad av *private utleiende*, ofte enkeltstående utleiende med få eller ett objekt. Det er gjort innskjerpelser i husleielovgivningen i Norge som skal motvirke diskriminering i utleiemarkedet (det er tatt inn en egen regel om *diskriminering i husleieloven § 1-8.*), men utleiende som skal bo i samme bolig som leietakerne står i praksis trolig ganske fritt i valg av leietakere. Det er lite oppdagelsesrisiko og uansett vil det være svært vanskelig å påvise usaklig forskjellsbehandling i småskalautleie.

4.3.5 Vanskeligstilte på det norske leiemarkedet

Mange er som sagt innom leiemarkedet i løpet av livet, men da for en kortere periode før de blir boligeiere. Eierlinjen står sterkt i politikk og også i *kulturen* i Norge. Det er blitt en allmenn oppfatning om at det uansett lønner seg å eie. Det er få i Norge over lengre tid har ønsket å leie. Dette henger selvsagt delvis sammen med den sterke boligprisøkningen i Norge, samt skattesystemet som gir eiere betydelige fordeler. Langtidsleie har kort sagt vært lite økonomisk gunstig i Norge, og derfor er det liten etterspørsel etter slike boliger. Av bl.a. den grunn er det også få som driver kommersiell utleievirksomhet

Noen blir imidlertid boende langvarig og ufrivillig til leie, og har problemer med å skaffe seg en egnet bolig av tilfredsstillende standard.

Det er beregnet at det er rundt 90.000 vanskeligstilte på det private leiemarkedet (NOU 2011: 15, kapittel 6, side 39 til 52, se videre side 66).

Disse har som gruppe noen statistiske kjennetegn:

- Lav inntekt, samt svak inntektsutvikling.
- Mange bor i Oslo

- Mange er innvandrere
- Mange har ustabil tilknytning til arbeidsmarkedet

Det er en del trekk ved det norske leiemarkedet som kan forsterke boligproblemer og gi økonomiske innlåsingseffekter for vanskeligstilte på boligmarkedet. I NOU 2011: 15, side 69 pekes det på bl.a. disse trekkene ved det norske leiemarkedet:

1. **Lite lønnsomt.** "Å leie over tid er ofte ulønnsomt" (NOU 2011: 15, side 69)
2. **Korte leiekontrakter:** "Rundt 25 pst. av leiekontraktene er tidsbestemte kontrakter, hvorav hovedandelen er kortere enn tre år.¹³ Tidsbestemte kontrakter er særlig utbredt blant større utleiende, og det kan antas at enkelte deler av leiemarkedet i stor grad preges av tidsbestemte kontrakter." (NOU 2011: 15, side 69)
3. **Lavere bokkvalitet.** "Leieboliger er gjennomgående små og av dårlig kvalitet: Over halvparten av leieboligene består av ett – og toroms boliger. Til sammenligning utgjør boliger av dette formatet bare 10 pst. i leiemarkedet. Nesten 40 pst. av leierne har ett eller flere kvalitetsproblemer med boligen, mens i underkant av 15 pst. av eierne har slike problemer." (NOU 2011: 15, side 69)

Leiemarkedet og hvordan det fungerer både rent faktisk og den juridiske reguleringen har med andre ord stor betydning for de som er vanskeligstilte på leiemarkedet.

4.3.6 Liten leieandel, men viktig for mange

Vi har sett at få leier over lengre tid, selv om det er en liten gruppe av vanskeligstilte og langtidsleiende.

Leieforhold synes imidlertid viktigere i *antall transaksjoner og i et kort tidsperspektiv* enn andelen leieforhold og den betydning leiemarkedet gis i den allmenne samfunnsdebatt skulle tilsi. Mange er leietakere som unge, som studenter og i forbindelse med overgangsfaser som samlivsbrudd og lignende.

Men nettopp disse forholdene *kan* også i noen grad bidra til å forklare hvorfor leiemarkedet og leieforhold har mindre politisk og samfunnsmessig betydning i Norge enn eksempelvis i Sverige og Danmark. Det er ikke noen ressurssterke sosiale interessegrupper som ivaretar et velfungerende langsiktig leiemarked. Interessene til de ressurssterke aktørene i dag, er knyttet til et fungerende

leiemarked i et kortsiktig perspektiv i forbindelse med overgangsfaser i livet.

NBO - rapporten fra 2010 hevder at debatten om boligpolitiske utfordringer er ganske forskjellig i Norge, Sverige og Danmark:

”Disse forskjellene preger naturligvis også den boligpolitiske debatten rundt boutgifter: I ”eierlandet” Norge er boutgifter primært definert som et boligetableringsproblem, der terskelen inn på boligmarkedet for førstegangskjøperen blir sett som hovedproblemet....Både i Danmark og Sverige står situasjonen på leie-/hyresmarkedet helt sentralt i den boligpolitiske debatten – noe det har gjort gjennom lang tid. Når det gjelder leienivåer (boskostnader) er det mitt inntrykk at dette for tiden er et problemområde som gis større oppmerksomhet i Sverige enn i Danmark. Med en stadig mer markedsorientert leiefastsettelse innenfor den allmenntilgjengelige sektoren i Sverige, er det vel grunn til å tro at dette en forskjell som vil vedvare i de nærmeste årene vi har foran oss.” (NBO 2010: 7-8).

I fremtiden er det mulig at forholdet mellom eie og leie og leiemarkedets rolle og funksjon kommer enda mer i fokus også i Norge. Dette kan skje for eksempel dersom også Norge skulle bli rammet av økonomiske nedgangstider, og også om det økonomiske gapet og rammebetingelsene mellom eie og leie fortsetter. En uttalelse i NBO- rapporten fra (2010) kan illustrere et mulig scenario:

”Stigende leienivåer og høye boligpriser – i kombinasjon med skjerpede ”risikoregler” (både nasjonalt og internasjonalt) for bankenes utlån – kan føre til en fornyet debatt om leiemarkedets rolle og funksjon i Norge. Dette vil over tid kunne gi Norge et leiemarked som er litt mer på linje med det som er normalt i andre land som Norge vanligvis sammenligner seg med.” (NBO 2010: 23-24).

4.4 Oppsummering

De nordiske landene har ofte blitt betraktet som å dele flere verdier og institusjonelle kjennetegn. Man har ofte snakket om en nordisk velferdsstatsmodell, kjennetegnet av universelle rettigheter. Når det gjelder *husleielovgivningen og boligpolitikk* har mange forskere på den annen side pekt på at det er betydelige forskjeller mellom de nordiske landene.

Befolkning

Vi har sett at landene skiller seg en del i forhold til befolkningsmengde og befolkningstetthet. Videre

er det en tendens i alle de nordiske landene til press og vekst i de urbane områdene. Det er her likevel noen forskjeller mellom landene. Forskjellen mellom sentrum og periferi fremstår ekstra stor i Sverige og Finland. Den sterkeste folketilveksten forventes i Norge og Island.

Økonomi

Generelt har landene i Norden en god økonomi, lav arbeidsledighet og god statsøkonomi sammenliknet med andre regioner og land. Samtidig er det visse variasjoner mellom de nordiske landene. Norge har pr. 2011 den desidert beste økonomien og lavest arbeidsledighet. Finanskrisen har rammet de nordiske landene noe *ulikt*. Island ble hardt rammet, med økt arbeidsledighet, sterkt boligprisfall og politisk uro. I Danmark har også boligprisene vært fallende siden 2007. Sverige har foreløpig klart seg bedre og Norge og Sverige er de landene som pr. november 2011 ikke har opplevd betydelig og vedvarende boligprisfall.

Bolig- og leieforhold i de nordiske landene

Island og Norge eierland. Størst andel leie i Danmark og Sverige

Vi har sett at andelen leietakere er varierende i de ulike landene. Island og Norge fremstår som eierlandene, med en eierandel på rundt 80 %. Det er størst andel leie i Danmark og Sverige. Mens omkring 40 % av husstandene i Sverige og Danmark bor til leie, er tilsvarende tall for Norge noe over 20 % og på Island noe under 20 %.

Liten andel offentlig og sosial utleie i Norge

I Norge er den offentlige og ikke-kommersielle delen av utleie liten i nordisk perspektiv. I Sverige og Danmark har dette vært annerledes med en betydelig del av utleieboliger som har vært offentlige og regulert på ulike vis.

Norge - eneboliglandet

Norge er det landet i Norden som skiller seg klarest ut med den store overvekten av husholdninger i *enebolig*, hele 68 prosent, og relativt sett en svært liten andel husholdninger i leilighet. I Finland, Island og Sverige er det på den annen side vanligst at husholdningene bor i leilighet, og andelen som bor i enebolig er henholdsvis 38, 32 og 43 prosent. Norge er altså eneboliglandet og Sverige er leilighetslandet av de nordiske landene.

Betydelig variasjon i trangboddhet

Basert på surveyresultater fra 2006, finner vi at det er til dels store variasjoner innad i Norden når det gjelder grad av trangboddhet. Verd å merke seg er at det i Finland og Sverige er det til dels store andeler aleneboende under 65 år som bor trangt (i praksis bor de da i ettroms leilighet). Samtidig er også Sverige og Finland land med forholdsvis mange som bor i leiligheter, mens Norge med mange i eneboliger har forholdsvis lav andel som bor trangbodd.

Leiemarkedet i Norge

Vi finner at leierne er en meget heterogen gruppe. Det er en rekke viktige funn om leierne som gruppe (NOU 2011: 15, side 66):

- Hovedbildet er at de fleste leier for en *kort periode*. Nærmere tre av fire har bodd tre år eller mindre i leieboligen sin
- Leiere er klart overrepresentert i den *laveste delen av inntektsfordelingen*. En viktig årsak til dette er at de fleste er unge med lave inntekter som kjøper egen bolig når de får bedre råd.
- Leieren er i hovedsak *unge*. 58 pst. av leierne er under 30 år.

I hovedsak er leieforhold i Norge preget av en midlertidighet og ikke en uønsket langvarig tilstand.

Et viktig poeng at det er få som driver kommersiell utleie virksomhet i Norge. Det private utleietilbudet består hovedsakelig av *privatpersoner* som leier ut en del av *egen bolig eller en ekstra bolig*. Over halvparten av utleide boliger sokkelboliger og ekstrasoliger. Dette er utleieenheter som følgelig kan trekkes inn og ut av markedet på kort tid. Det norske leiemarkedet er i utgangspunktet nærmest helt *uregulert* (markedspris som rår).

Når det gjelder leiemarked og pris finner vi følgende:

- Store geografiske forskjeller i leiepris
- Boligstørrelse har betydning for kvadratmeterpris
- Langvarige leieforhold har lavere leie
- Korte leieforhold

En ikke-ubetydelig andel av leieforholdene i Norge er imidlertid mellom slekt og venner. Leiemarkedet er dermed trolig for mange av disse leieforholdene preget av "*hyggelige priser*" som nettopp *ikke følger vanlig markedslogikk*.

På den annen side er det en mindre gruppe personer som blir boende langvarig og ufrivillig til leie. Det er beregnet at det er rundt 90.000 vanskeligstilte på det private leiemarkedet i Norge. Det er en del trekk ved det norske boligmarkedet som kan forsterke boligproblemer og gi økonomiske innlåsnings effekter for vanskeligstilte på boligmarkedet:

- Lite lønnsomt å leie
- Korte tidskontrakter
- Lavere bokvalitet

Det er grunn til å tro at det er betydelige seleksjonseffekter i det norske leiemarkedet. Vi vet videre at vanskeligstilte og etniske minoriteter betaler gjennomgående høyere husleie enn andre og opplever vilkårlige oppsigelser og leieforhøyelser. Leiemarkedet i Norge (i motsetning til for eksempel Sverige og Danmark) preges i større grad av *private utleiere*, ofte enkeltstående utleiere med *få eller ett objekt*. Det er tatt inn en egen regel om *diskriminering i husleieloven § 1-8*. Det er likevel trolig liten oppdagelsesrisiko og uansett vil det være svært vanskelig å påvise usaklig forskjellsbehandling i småskalautleie.

Vi har sett at det i Norge er få som leier over lengre tid og Norge har en liten leieandel sammenliknet med Sverige og Danmark. Leieforhold i Norge synes videre viktigere enn den forholdsvis lave leieandelen skulle tilsi. Mange er leietakere som unge, studenter og i forbindelse med overgangsfaser som samlivsbrudd og lignende. Samtidig har vi sett at det er en mindre gruppe av vanskeligstilte og langstidsleiere på det norske leiemarkedet. For disse er leiemarkedets funksjon og regulering svært viktig.

Kapittel 5. Husleielovgivningen i de nordiske landene

Dette kapittelet inneholder en beskrivelse av *husleielovgivningen*, samt en gjennomgang av de viktigste *likhetene og forskjellene* i husleielovgivningene i de ulike landene.

Temaene vi behandler er utpekt av oppdragsgiver, og systemet vi har lagt opp til er at vi først ser på de norske reglene, så de danske, svenske, finske og islandske, og til slutt under hvert tema, skal vi sammenligne og påvise likheter og forskjeller. Hovedkapittelet har 14 underkapiteler (hovedproblemstillinger).

Dette hovedkapittelet er strukturert etter hovedproblemstillingene. De behandles i følgende rekkefølge:

- Oversikt over lovgivningen og reformer
- Lovenes virkeområde
- Lovens fravikelihood
- Husleieavtalens varighet
- Fastsettelse og endring av husleiens størrelse
- De ulike opphørsgrunnene for husleieavtaler, herunder regler om oppsigelse og heving
- Sikkerhetsstillelse i leieforholdet
- Bruk av leieobjektet og tilbakelevering
- Vedlikeholdsansvar og ansvar for skade på husrommet
- Fremleie og personskippe
- Diskrimineringsregler i husleielovgivningen
- Regler og sanksjoner ved mislighold av leieavtalen
- Behandling av husleietvister, egne domstolsorganer eller lignende
- Betydningen av EU- og EØS-retten for husleieavtaler

5.1 Oversikt over lovgivningen i de nordiske land, herunder reformarbeid

5.1.1 Norge

I Norge reguleres avtaler om leie av boliger og næringslokaler av **husleieloven** fra 1999.²⁰ Denne erstattet husleieloven fra 1939. Husleieloven fra 1999 er senere endret på mindre punkter bl.a. i 2006 og 2009.²¹

Loven fremstår som en komplett og moderne lovregulering av alle kontraktsrettslige spørsmål som husleieavtaler reiser, og har i tillegg bestemmelser som regulerer diskriminering i leiemarkedet og om tvisteløsning. Loven har god systematikk, og en trenger ikke å søke til andre lover for å få svar på husleierettslige spørsmål.

Det er i dag ingen særskilt lovregulering av husleiens størrelse, slik vi hadde med den nå opphevede husleiereguleringsloven 7. juli 1967 nr13.²²

I Norge har nylig Boligutvalget lagt frem sin utredning (NOU 2011: 15), som blant annet behandler private og kommunale leieboliger. Utvalget er opptatt av å styrke boligleiers stilling i lovverket gjennom bl.a. å utvide ordningen med Husleietvistutvalg (se 13.1 nedenfor) som et lavterskeltilbud for at leietakere kan ivareta sine rettigheter.

5.1.2 Danmark

I Danmark er lovgivningen på husleierettens område mer fragmentert. Den sentrale lov er **lejeloven** fra 1979. Loven har senere blitt endret en rekke ganger og fremstår som en noe uoversiktlig og lite moderne lovgivning,²³ som må ses i sammenheng med en rekke spesiallover, bl.a. **lov om leje af almenne boliger** fra 1998. Videre gjelder en egen **lov om leje av ervervslokaler** fra 2000. Sentral er også **boligreguleringsloven** som setter grensen for og regler for endring av husleienes størrelse.

I dansk politisk og juridisk debatt har flere tatt til orde for en reform av huslovgivningen og det har også kommet private forslag til ny lov fra Ejendomsforeningen Danmark, ført i pennen av profesorene Peter Mortensen og Ulrik Bang-Pedersen, men det virker usikkert når Regjeringen vil igangsette revisjon, se nærmere pkt 15 nedenfor.

I fremstillingen nedenfor vil vi ta utgangspunkt i og behandle lejeloven – og ikke de særlige leielovene. Likevel vil vi på noen punkter behandle almenlejeloven og boligreguleringslovens betydning for leiefastsettelse og leieendring.

²⁰ Lov av 26.03.1997 nr 11.

²¹ Sist ved lov av 16.01.2009 nr 6.

²² Loven opphørte og gjelde fra 01.10.2010, se dens § 29a.

²³ Det vises til kritikk fra bl.a. fra advokat og tidligere prof. Dr.jur. Halfdan Krag Jespersen ved Århus Universitet i Magasinet Byggforum 2, 2009.

5.1.3 Sverige

I Sverige er det fortsatt kapittel 12 i Jordabalk med senere endringer som er gjeldende husleielovgivning for både boliger og lokaler – den såkalte hyreslagen. Lovens opprinnelse er 1907, men ble vesentlig endret en rekke ganger, bl.a. i 1968 og i 2010 ble lovens bestemmelser om leiefastsettelse og leieprisvern endret (i kraft fra 2011). Ved denne endringen har man liberalisert den prisregulering som gjelder for eksisterende og nye leieforhold i Sverige. Loven fremstår på øvrige punkter som eldre, umoderne lovgivning, som ikke er komplett og på samme måte systematisk, sammenlignet med den norske loven.

Vi nevner også hyresförhandlingslagen (1978:304) som regulerer kollektiva forhandlinger mellom utleier og leietakerens organisasjon, som i Sverige står sterkt og har en mer utbredt rolle enn den norske Leieboerforeningen. Gjennom loven gjelder elementer av kollektivavtaler på husleierettens område: Det er en mekanisme som bl.a. innebærer at husleien størrelse ikke forhandles/reguleres individuelt, men knyttes opp mot den leiestørrelse og endring som fremkommer gjennom slike forhandlinger/beslutninger.

Når det gjelder *reformarbeid* mht. husleielovgivningen i Sverige, har vi fått opplyst at Justisdepartementet i november 2011 har fremmet lovforslag basert på SOU 2008:94 om tilvalg i leieforhold. Lovbestemmelsene skal gi leier innflytelse på boligens standard og utforming, bl.a. med tillvalgsmuligheter innenfor høy kvalitets hvitevarer, gulv osv.

Det finnes også en statlig utredning som foreslår at den nåværende lovregulering skal moderniseres og spesialiseres, gjennom oppdeling av reguleringen i to lover - en lov om bostadshyra og en lov om lokalhyra. Det er usikkert om forslaget vil bli fremmet for Riksdagen som lovforslag. Det foregår for øvrig ikke noe utbedringsarbeid og det er etter det vi får opplyst heller ikke tatt initiativ til endringer i husleielovgivningen i Sverige.

5.1.4 Finland

I Finland er husleielovgivningen gjort gjennom to lover: **Lag om hyra av bostadslägenhet** av 1995 og **Lag om hyra av affärslokal** også fra 1995, som sammen erstatter Hyreslagen fra 1987.²⁴ Lovgivningen fremstår som en alminnelig og relativt moderne regulering av husleieretten. Vi vil

nedenfor kun behandle lag om hyra av bostadslägenhet.

Vi er ikke kjent med at det er noe pågående reformarbeid mht. husleielovgivningen i Finland.

5.1.5 Island

På Island gjelder *húsaleigulög* av 22.04.1994 nr. 36. Loven ble sist endret i 2006. Loven fremstår som en relativt moderne og oversiktlig lov. Loven gjelder både leie av bolig og lokaler.²⁵ Loven fremstår likevel ikke så komplett med hensyn til tvistespørsmål som de andre nordiske lover, noe vi antar må ses i sammenheng med at det kvantitativt er få husleieforhold på Island.

5.1.6 Sammenligning

Norge, Finland og Island skiller seg ut fra de andre land gjennom å ha relativt moderne og omfattende husleielover. De danske og svenske husleielovene preges av eldre systematikk og at lovene må sees i sammenheng med særlover, og med reformbehov, i alle fall i Danmark. Den svenske og danske loven preges også av at lovteksten må sees i sammenheng med andre rettskilder (rettspraksis, juridisk teori, osv) for å kunne slå fast rettsstillingen, mens i Norge, Finland og på Island fremgår de sentrale reglene gjennom lesning og tolkning av lovenes ordlyd.

Lovenes *systematikk* har mange likhetstrekk. Loven definerer innledningsvis sitt virkeområde gjennom å definere avtalene som omfattes av loven og trekke grensen mot avtaler som faller utenfor. Likeledes behandler lovene innledningsvis spørsmålet om avtalefrihet. I det øvrige er systematikken temmelig ulik – tidvis tematisk og tidvis kronologisk mht leieforholdets løp og tidvis gjennom behandling etter virkemidler for partene i leieforholdet.

5.2 Definerer av begrepet "husleieavtaler". Avgrensning av lovenes virkeområde

5.2.1 Norsk rett

Husleieloven i Norge definerer i § 1-1, første ledd begrepet husleieavtaler, og avgrenser dermed lovens virkeområde. Med *husleieavtaler* menes

²⁴ Loven om bostadslägenhet 1995 er senere endret på mindre punkter i alt syv ganger, siste gang i 2009.

²⁵ Se lovens Første art., andre ledd.

avtale om bruksrett til husrom mot vederlag. Loven gjelder både leie av bolig og lokaler, men vi vil nedenfor begrense fremstillingen til leie av bolig.

Med "*husrom*" forstås et leieobjekt som har varig tilknytning til fast eiendom.²⁶ Dermed er utleie av campingvogner, båter, telt og flyttbare brakker unntatt fra lovens virkeområde. Loven gjelder heller ikke leie av husrom til ferie og fritidsbruk, jf. § 1-1 fjerde ledd. Dermed unntas leie av rom på hotell, motell og lignende, samt leie av ferieboliger til feriebruk.

Videre må det foreligge en "*avtale*". Det gjelder ikke formkrav til avtalen, en muntlig avtale binder partene på samme måte som en skriftlig, se § 1-4. Dersom avtalen er gjort muntlig, kan hver av partene kreve at den settes opp skriftlig.²⁷

I kravet om "*bruksrett*" skjer en avgrensning mot lån av husrom (f. eks. i en ferie) og gjesters opphold i boligen.

Endelig gjelder loven bare dersom det ytes "*vederlag*" for bruksretten, som normalt vil bestå i et pengebeløp som betales hver måned, kvartalsvis eller på årsbasis. Men loven gjelder også for avtaler der leietakers vederlag for bruk av boligen helt eller delvis ytes gjennom arbeid (tjenesteboliger).

Den norske loven antas også å gjelde kombinerte avtaler, der avtalen gjelder både rett til bruk av husrom, men også f. eks. avtale om leie av gårdsbruk, der et viktig element er leie av jord og skog som kan gi økonomisk utbytte, se § 1-1, siste ledd.²⁸

5.2.2 Dansk rett

Lejeloven

Først om virkeområdet til den alminnelige lov om husleie, *Lejeloven*. Lejeloven §§ 1-3 definerer lovens virkeområde. Loven gjelder avtaler om leie, herunder fremleie av hus eller husrom, uavhengig av om leier er en fysisk person eller juridisk person.

²⁶ Se NOU 1993: 4 s. 98.

²⁷ I praksis er likevel de aller fleste kontrakter skriftlige, da begge parter har bevissthet rundt det å sikre rettigheter og skape klarhet og forutberegnelighet. Videre er skriftlig avtale et vilkår for opprettelse av depositumskonto og nødvendig ved søknad om bostøtte av ulik art fra leiers side.

²⁸ Se lov om forpaktning 1965 § 1 bokstav d som synes å forutsette dette.

Det er ikke noe krav om at det foreligger skriftlig avtale, men hver av partene kan kreve at avtalen settes opp skriftlig, se § 4 stk 1.

For at det foreligger et leieforhold, må det betales et vederlag for bruken. Loven gjelder imidlertid også for avtaler der leien helt eller delvis ytes gjennom arbeid, og der bruken for en periode er vederlagsfri, men senere er betinget av at det skal betales et vederlag.²⁹

Hvilke husrom loven gjelder for er ikke klart definert i loven. Men det er klart at loven også kommer til anvendelse på avtaler om leie av ferieboliger, selv om avtalen gjelder en kort periode, men det er uttrykkelig unntatt avtaler om leie av bolig der full kost er inkludert (helpensjon) og likeledes avtaler om hotellovernatting (se § 1 stk 3).

Lejeloven gjelder også leie av lokaler som brukes som bolig og for kombinerte husrom ("*blandede lejemål*"), det vil si husrom som delvis brukes til bolig og delvis til virksomhet, se § 3.

Etter definisjonen gjelder loven også **lokaler**, men disse er regulert i særskilt lov, i *lov om leje af erhvervslokaler m.v.*, og er unntatt lejelovens anvendelse, se lejeloven § 2 stk 4.

En ytterligere begrensning i lovens virkeområde fremgår av § 2 som sier at loven ikke gjelder dersom avtalen er omfattet av annen lovgivning. Det er særlig loven om leie av allmenne boliger, jf. nedenfor som her er viktig, ved siden av den nevnte lov for ervervslokaler.

Boligreguleringsloven

Boligreguleringsloven gjelder på samme måte som lejeloven for leie av hus eller husrom. Loven gir - især når det gjelder leiefastsettelse - regler, som trer i stedet for deler av leielovens i de fleste av landets kommuner.

Lov om leje av almenne boliger

Lejeloven gjelder altså ikke når leieforholdet faller inn under lov om leje av almenne boliger. Denne loven er en særskilt husleierettslig regulering av følgende grupper leieboliger, se § 1 stk 1:

- Boliger som tilhører en allmenn boligorganisasjon (stiftelser, foreninger, osv)
- Allmenne eldreboliger som tilhører kommune, region eller eid av selveiende institusjon.

²⁹ Grubbe/Edlund, s 20.

- c) Allmenne pleieboliger uten offentlig støtte,
- d) Allmenne ungdomsboliger som tilhører selveid institusjon
- e) Allmenne boliger til særlig utsatte grupper

Gjennom loven har man et virkemiddel for en særlig regulering av rettighetene og pliktene for boliger som er eid av det offentlige, ideell stiftelse, eller bygd med offentlig støtte – og som ofte kan medføre at det er andre behov enn hva som er tilfellet i ordinære leieforhold med private utleiere.

Loven gjelder også leie av lokaler som brukes som bolig og for kombinerte husrom ("blandede lejemål"), det vil si husrom som delvis brukes til bolig og delvis til virksomhet, se § 2.

5.2.3 Svensk rett

Hyreslagen § 1 definerer hyresavtal som en avtale om bruk av hus eller deler av hus mot vederlag. Dette må presiseres nærmere:

For det første kreves at det foreligger **avtale** og normalt forutsetter det skriftlig kontrakt undertegnet av begge parter – men også etter svensk rett vil en muntlig husleieavtale være bindende for partene.³⁰ Hver part kan etter loven kreve at den muntlige inngåtte avtalen settes opp skriftlig.

For det andre må avtalen **gjelde hus eller deler av hus**, eller såkalt *lägenhet*. Og med lägenhet forstås leiligheter, lokaler, eneboliger, garasje og møblerte rom.³¹ Videre omfatter loven utleie av bolig til ferieformål, likevel er det antatt at loven ikke gjelder avtaler om overnatting på hotell.³² Loven gjelder også såkalte "blandade avtal" – kombinerte avtaler – f. eks. der det leies både bolig og et verkstedlokale under samme avtaleleie. Leie av gårdsbruk, som omfatter jord i tillegg til rett til å bruke bolighus, faller imidlertid utenfor hyreslagen.

Svensk Høyesterett (Högsta domstolen) har uttalt at såkalte "blandade avtal" regnes som leieforhold som omfates av hyreslagen med mindre innslaget av husleie er så vidt underordnet eller rettsforholdet ellers avviker så mye fra det som kjennetegner et husleieforhold, at loven ikke bør få anvendelse, se dom inntatt i NJA 2007 s. 1018.

For det tredje kreves at det skal betales **vederlag**, men det er uttrykkelig sagt at innbefattet i dette er

avtaler som gir rett til rabatterte eller gratis bolig som ledd i eller tilknyttet ansettelsesforhold og arbeidsplikt.

Dersom det ikke betales noen penger eller ytes arbeid for boligen, faller altså rettsforholdet utenfor avtalen.

Et husrom er enten bostadslägenhet (bolig) eller lokal. En bostadslägenhet er et husrom som helt eller for en ikke uvesentlig del brukes til beboelse. Dette innebærer at også kombinerte husrom ofte anses som bostadslägenheter, se § 1.

Distinksjonen mellom bostadslägenhet og lokale har stor betydning i hyreslagen, ettersom reglene er ulike for de to typer husrom. Nedenfor vil vi bare behandle bostadslägenheter.

5.2.4 Finsk rett

Lov om hyra av bostadslegenhets § 1 bestemmer at loven gjelder avtaler om leie av bygning eller del av bygning for bruk som bolig. Loven gjelder også for såkalte kombinerte husrom der det også er f. eks. et butikklokale, dersom retten til bolig er den dominerende bruken. Men loven gjelder ikke ved leie av lokaler eller husrom der den dominerende bruk er som lokale. Da gjelder lag om hyra av affärslokal også fra 1995.

I § 2 er det sagt at loven ikke gjelder avtaler om overnatting på hotell og lignende overnattingssteder. Loven gjør ingen unntak for fritidsboliger og må således gjelde også leie av boliger til ferie- og fritidsbruk.

5.2.5 Islands rett

I følge den islandske husleieloven artikkel 1, første ledd, gjelder loven avtaler om bruk av hele eller deler av en bygning mot vederlag. Loven gjelder både leie av bolig og lokaler, og gjelder også der leietakers vederlag for bruk av boligen helt eller delvis ytes gjennom arbeid eller annet. Loven gjelder videre andre kombinerte avtaler dersom retten til husrommet er det vesentlige elementet i avtalen. Avtalen gjelder ikke leieavtaler som kombinerer bruks av husrom og leie av jord, med mindre det er tale om landbruksjord.

Loven gjelder imidlertid ikke leie av husrom til ferie og fritidsbruk. Dermed unntas leie av rom på hotell, motell og lignende, samt leie av ferieboliger til

³⁰ Bengtson, Hager, Victorin s. 42

³¹ Holmqvist/Thomsson s. 4.

³² Holmqvist/Thomsson s. 6.

feriebruk, internat og lignende bruk, når leien er fastsatt pr dag, uke eller lignende.

5.2.6 Sammenligning

De nordiske lovenes virkeområde defineres i lovenes innledningsparagraf og likhetene er store. Virkeområdet for den norske loven angis å være for husleieavtaler, et begrep som defineres klart i loven gjennom visse krav til avtalens innhold. Husleiebegrepet i den svenske og islandske loven defineres temmelig likt, mens ordlyden i den danske og finske loven må suppleres for å finne den nærmere definisjonen.

Alle lands lover gjelder også dersom leien skal gjøres opp i form av arbeid.

De norske og islandske lovene gjelder ikke for leie til fritidsbruk, mens det motsatte gjelder i Sverige, Finland og Danmark.

Den norske, danske, svenske og finske loven gjelder klart også for kombinerte avtaler – og på Island gjelder loven bare avtaler som kombinerer leie av husrom og landsbruksjord – ikke annen jordleie. I Danmark, Norge og Finland gjelder loven likevel bare dersom retten til husrommet er det dominerende element i avtalen. I Sverige skal det mindre til før avtalen omfattes av hyreslagen: Bare dersom bruksrett til husrommet har bare en underordnet betydning, faller avtaleforholdet utenfor loven.

5.3 Lovgivningens ufravikelighet. Grenser for avtalefriheten

5.3.1 Norsk rett

I følge husleieloven § 1-2 kan det ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår i leieavtale for **bolig** som er mindre gunstige for leietaker enn lovens ordning. Noen presiseringer i dette må likevel gjøres, som må ses i sammenheng med at lovgivers intensjon med ufravikeligheten er å verne leier i den ofte pressede situasjon som foreligger ved inngåelse av leieavtaler:

For det **første** gjelder forbudet bare forhåndsavtaler – altså den leieavtale som inngås før eller i det leier overtar bruksretten. *Etter* at avtale er inngått, kan partene ved enighet avtale ordninger som strider mot lovens ufravikelige ordninger.³³

³³ NOU 1993: 4 s. 102 og nærmere om dette Pærlus/Bragdø-Ellenes s 24.

For det **andre** kan avtalen fravikes i leiers favør. Som eksempel kan utleier således fraskrive seg rett til å justere opp leien.³⁴

For det **tredje** gjør loven en del løpende unntak, der det sies at loven kan fravikes. Se f. eks § 9-6 om oppsigelsesfrist, som i avtale gyldig kan gjøres lenger og kortere.

Ufravikeligheten gjelder leie av **bolig**, men ikke lokale, der reglene er fravikelige med de unntak som er spesifisert i § 1-2, andre ledd.³⁵ For kombinerte leieobjekter – typisk en fellesavtale om leie av butikk med en leilighet, eller et gårdsbruk med bolighus, gjelder at leieforholdet anses som boligleie, se § 1-1, siste ledd, med mindre husrommet bare for en uvesentlig del skal brukes til beboelse.

Dersom en avtale er inngått i strid med bestemmelsen, er avtalevilkårene ugyldige og i stedet gjelder husleielovens bestemmelser.

5.3.2 Dansk rett

I **lejeloven** er det ingen generell bestemmelse om ufravikelighet og utgangspunktet er dermed avtalefrihet mht. hvilke vilkår som gjelder for husleieavtalen.³⁶ Imidlertid finnes det i lovens enkelte kapitler bestemmelser om ufravikelighet: Det er bestemt at visse regler ikke kan fravikes til skade for leier, at leier ikke kan fraskrive seg rettigheter etter en spesiell bestemmelse eller at bestemmelsene overhodet ikke kan fravikes ved avtale. Lovens system fremstår imidlertid som fragmentert og noe uoversiktlig på dette punktet.

I **lov om leje av almenne boliger** § 4 er det bestemt at loven ikke kan fravikes i avtale, med mindre det fremgår uttrykkelig av loven.

Boligreguleringsloven inneholder ikke tilsvarende bestemmelser om ufravikelighet, men loven kan ikke fravikes til skade for leier i det omfang de lejelovsregler, som lovens bestemmelser trer i stedet for eller supplerer, er ufravikelige til skade for leier.³⁷

5.3.3 Svensk rett

I hyreslagen § 1, femte ledd, er det fastsatt at avtalebestemmelser som innskrenker leiers rettigheter

³⁴ Men å avtale at § 4-2 eller § 4-3 om rett for hver av partene til å kreve regulering av leien ikke kan fravikes i avtalen, da dette fratar leier rett til å kunne kreve nedjustering av leien.

³⁵ Følgende bestemmelser er ufravikelige ved leie av lokaler: §§ 1-1 til 1-4, 4-1, 4-4, 4-6, 9-7, 9-8, 9-10, 12-3 og 12-4 og kapittel 13.

³⁶ Grubbe/Edlund, s 70.

³⁷ Grubbe/Edlund, s 75.

etter loven, ikke har rettsvirkninger for leier, med mindre lovens enkelte bestemmelser selv sier at loven kan fravikes ved avtale.

Se f. eks § 7 som regulerer tidspunkt for leiers tilbakelevering av husrom som sier første og andre ledd gjelder ikke *"om annet avtalats"*.

Dersom en eller flere bestemmelser i avtalen strider mot loven, kan leier på disse punkter påberope seg lovens bestemmelser i stedet for den avtalefestede.³⁸

En presisering skal foretas i dette. Visse avvik fra loven kan gyldig avtales mellom utleier og leietakerorganisasjon (kollektivavtale), selv om dette ikke kan gjøres i individuell avtale. Det gjelder f. eks § 19 om at leien skal være fastsatt til et bestemt beløp og § 9 som gjelder boligens tilstand.³⁹

5.3.4 Finsk rett

Den finske husleieloven § 3 bestemmer at loven kan fravikes i avtale, med mindre annet uttrykkelig fremgår i loven eller er forbudt i annen lov. Dette siste tilleggset innebærer etter vårt syn at dersom det f. eks er inntatt en bestemmelse som strider mot straffeloven, er avtalevilkåret ugyldig avtalerettslig – i tillegg til de strafferettslige aspekter.

I loven er det flere slike forbud mot fravikelse av loven og i en del kapitler har man bestemmelse avslutningsvis som beskriver adgangen til fravikelighet i kapitelets bestemmelser. Som eksempel på førstnevnte er § 26 som begrenser adgangen til å fravike lovens regler om krav til husrommets tilstand. Et eksempel på bestemmelse som selv definerer ufravikelighet er § 8 om sikkerhetsstillelse fra leier, som bestemmer at avtale om at det skal stilles større sikkerhet enn for tre måneder er ugyldig.

Videre finnes noen bestemmelser i loven som setter forbud mot visse avtalevilkår vedrørende forhold som ikke loven har bestemmelser om. Som eksempel på dette nevnes § 9 som bestemmer at avtalevilkår om at leier ikke kan motregne i leien evt. krav mot utleier er ugyldig.

³⁸ Homqvist/Thompson s 17.

³⁹ Bakgrunnen for at det er rom for dette, antas å være at elementet av kollektive forhandlinger, der leiersiden er representert ved en sterk forhandlingsorganisasjon, gjør det betryggende at loven likevel fravikes til ugunst for leier. Situasjonen er således annerledes enn ved individuelle avtaler, der utleier normalt vil være den sterke part.

5.3.5 Islands rett

I følge artikkel 2 kan det ikke ved utleie av boliger gjøres gjeldende vilkår som stiller leietaker svakere enn det som følger av loven, i form av økte forplikter eller reduserte rettigheter, med mindre loven uttrykkelig sier at avtalen kan fravikes. Avtalevilkår til gunst for leier kan dermed fritt avtales.

I følge tredje ledd åpnes for å fravike loven til ugunst for leier av bolig dersom det gjelder utleie til spesifikke grupper som eldre, studenter eller funksjonshemmede. Vilkåret er at det foreligger særlige omstendigheter som tilsier at loven fravikes.

5.3.6 Sammenligning

Landene har en noe ulik regulering av partenes avtalefrihet. Mens man i Norge, Sverige og på Island ikke kan fravike avtalen til ugunst for leier, gjelder i Danmark og Finland at loven som utgangspunkt kan fravikes i avtale. I Danmark og Finland er det likevel en del uttrykkelige unntak fra avtalefriheten i loven til vern for leier. Vår oppfatning er likevel at den modell som er valgt i Norge, Sverige og på Island er mer oversiktlig og skader en bedre beskyttelse av leier enn løsningen i Danmark og Finland.

I Sverige har man en interessant ordning ved at avtalevilkår ved kollektive forhandlinger kan fravikes til ugunst for leier. De hensyn til beskyttelse av leier som normalt begrunner ufravikelighet til gunst for leier, gjør seg ikke her gjeldende på samme måte.

5.4 Husleieavtalens varighet – sontringen mellom tidsbestemt og tidsubestemt leieavtaler

5.4.1 Norsk rett

I den norske husleieloven skilles mellom to hovedtyper av leieavtaler når det kommer til leieavtalens varighet: Tidsubestemte leieavtaler og tidsbestemte leieavtaler, se § 9-1.

Lovgivers intensjon har vært at tidsubestemte avtaler er hovedregelen, altså at avtalen ikke løper ut på et bestemt fremtidig tidspunkt, men at leieavtalen løper inntil den sies opp av partene med en viss frist. I dette ligger også at utleiers oppsigelse av leier er undergitt strenge formkrav og krav til oppsigelsesgrunn, at oppsigelsen kan prøves retts-

lig, der også virkningen av oppsigelsen for leietaker skal inngå i vurderingen av om oppsigelsen er saklig og rimelig og dermed er gyldig. Ved tidsbestemt avtale har leietaker ingen krav på forlengelse når avtalen utløper på tid og er dermed svakere vernet enn ved tidsubestemte avtaler. Loven har derfor innført regler som skal bidra til et visst vern av leier.

Lovens system er at partene har valgfrihet med hensyn til om leieforholdet skal være tidsbestemt eller tidsubestemt.

Ved tidsbestemt utleie gjelder imidlertid krav om minste leietid på tre år, se § 9-3, første ledd.⁴⁰

Det er tilstrekkelig til å oppfylle lovens krav og inngå avtale om ett års leietid med ubetinget rett for leier til å forlenge avtalen i ytterligere to år på samme vilkår. Etter vårt syn er ikke dette gunstig, ettersom det kan villedle leier til å tro at han ikke har rett til å leie i mer enn ett år. Spørsmålet er om ikke loven bør presiseres på dette punkt. En bør i sammenhengen også vurdere om tre år er tilstrekkelig som minstetid. Særlig dersom leier en familie, som knytter seg til området gjennom barnehave og skole, kan det argumenteres med at lengstetiden bør være lenger enn tre år.

Men det gjelder modifikasjoner i kravet om at varigheten skal være minst tre år:

For det første er minstetiden bare ett år dersom avtalen gjelder leie av *"lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus"*, se § 9-3, første ledd a). Unntaksregelen gjelder ikke flermannsboliger, dvs. mer en bolig med mer enn tre boenheter, selv om utleier bor i den ene.⁴¹

For det andre gjelder ingen minstetid dersom *"husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller utleieren har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen"*. Unntaket med annen saklig grunn er ment å være snevert og vil typisk kunne omfatte utleiers planlagte salg, ombygging eller riving av boligen. Et annet eksempel er utleiers arbeidssituasjon og behov for boligen på et fremtidig tidspunkt, f. eks. som yrkesmilitær. Lovens forarbeider krever også at husrommet faktisk disponeres i tråd med grunnen til tidsbegrensningen – at det er realitet i tidsbegrensningen. Dersom dette ikke skjer, er tidsav-

grensningen ugyldig og avtale må anses inngått iht. lovens normalordning, som tidsubestemt avtale, se § 9-3, tredje ledd.

Utleier plikter også å gjøre leietaker kjent med begrunnelsen for unntaket senest ved avtaleinngåelse, se andre ledd.

Avtale som er inngått i strid med reglene om minstetiden, skal anses som en tidsubestemt leiekontrakt, se § 9-3, tredje ledd.

Tidsbestemte leieavtaler kan i boligleieforhold sies opp av leietaker, med mindre det er uttrykkelig sagt i kontrakten at leieavtalen ikke kan sies opp, se § 9-2.

Fortsetter leiers bruk av husrommet etter løpetiden har løpt ut, blir leieforholdet å anse som tidsubestemt, med mindre utleier sender skriftlig flytteoppfordring til leier innen tre måneder etter kontrakten løp ut, se § 9-2, siste ledd.

5.4.2 Dansk rett

Den danske lejeloven åpner for inngåelse av både tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Som i norsk rett er avtalen å anse som tidsubestemt med mindre avtalen uttrykkelig bestemmer at den skal være tidsbestemt, se lejeloven §§ 80-81.

Det er ingen forbud mot å inngå tidsbestemte leieavtaler. Lejeloven § 80, stk 3, oppstiller imidlertid en regel om at retten kan tilsidesette en tidsbestemt leieavtale, og dermed gjøre den tidsubestemt, dersom tidsbegrensningen ikke er *"tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold"*. I følge rettspraksis har følgende vært ansett som tilstrekkelig grunn:

- At utleiers skal selge boligen;
- At utleier selv skal ta boligen i bruk til egen beboelse;
- At utleier leier ut i forbindelse med arbeid og utdanning; og
- Omfattende ombygging av utleieeiendommen.⁴²

Tidsbestemte leieavtaler kan ikke sies opp med mindre dette er uttrykkelig avtalt, se § 80, stk 1.

Den tidsbestemte leieavtalen går over til å bli tidsubestemt dersom utleier som har kjent til fortsatt beboelse ikke sender flytteoppfordring til leier

⁴⁰ Se nærmere Pærelus/Bragdø-Ellenes s. 96.

⁴¹ Se nærmere Pærelus/Bragdø-Ellenes s. 97.

⁴² Grubbe/Edlund, s. 384.

innen en måned fra leieavtalens opprinnelige opphør, se § 80, stk 2.

I lov om leie av almene boliger er det også adgang til å inngå både tidsubestemt og tidsbestemt leieavtaler, se § 87 og de ovennevnte modifikasjoner i adgangen til å inngå tidsbestemte avtaler gjelder iht. almenleie-loven også for en stor del almene boliger.

5.4.3 Svensk rett

Også i den svenske husleieloven er det adgang til å inngå både tidsubestemt og tidsbestemt leieavtale, se § 3. En husleieavtale er likevel ansett som tidsbestemt om ikke avtalen må anses inngått for en bestemt tidsperiode.

Det gjelder imidlertid viktige begrensninger i dette utgangspunktet:

En tidsbestemt leieavtale som har vart i mer enn ni måneder, evt. flere kortvarige leieforhold som sammenlagt har vart i mer enn ni måneder, kan leieforholdet bare avsluttes gjennom oppsigelse fra en av partene og med minst tre måneder før avtalen etter sin ordlyd opphører.⁴³ Dersom ikke avtalen sies opp på denne måten, blir avtalen å anse som tidsubestemt, se § 3. Partene kan videre gyldig avtale at husleieavtalen ved slik manglende oppsigelse, i stedet blir å anse som forlenget for en bestemt periode, angitt i kontrakten. Dersom utleier sier opp leieavtalen, har leier som utgangspunkt rett til å kreve forlengelse av avtalen, jf. § 45 f, se nedenfor 5.6.3.

Ovennevnte gjelder avtaler med varighet på mer enn ni måneder. For de helt kortvarige kontrakter, de som er kortere enn ni måneder, gjelder at de opphører ved leietidens opphør uten at avtalene behøver å bli sagt opp. Dersom leier fortsetter å bruke husrommet etter utløp av leietiden, må utleier innen en måned fra avtalen utløp, anmode leier om å flytte. I motsatt fall vil leieforholdet anses forlenget på ubestemt tid. Men også dersom utleier sender slik anmodning, har leier som utgangspunkt krav på forlengelse av leieforholdet.

En tidsbestemt leieavtale kan sies opp, med mindre annet er uttrykkelig avtalt, jf. forutsetningsvis § 4, andre ledd, som fastsetter oppsigelsesfristene for tidsbestemte leieavtaler. Leier kan imidlertid alltid si opp sin tidsbestemte leieavtale med tre måneders varsel, se § 5. Dersom leier dør, kan

dødsboet si opp en tidsbestemt leieavtale med bare en måneds oppsigelsestid.

5.4.4 Finsk rett

I den finske husleieloven § 4 er det fastsatt at en leieavtale enten er tidsbestemt eller tidsubestemt ("gäller tills vidare"). Leieavtalen er å anse som tidsubestemt, med mindre annet fremgår av avtale eller annen lovgivning.

Men også i finsk rett er det begrensninger i adgangen til å benytte tidsbegrensede kontrakter: Det kan kun inngås to tidsbegrensede leieavtaler av høyst tre måneders varighet hver, med samme leietaker. For dersom det inngås en tredje, tidsbegrenset avtale med varighet på mindre enn tre måneder, skal leieforholdet anses som tidsubestemt, se § 4. Regelen synes lett å omgå ved å bruke noe lenger varighet enn tre måneder.⁴⁴

En tidsbestemt leieavtale kan ikke kan sies opp i leietiden, med mindre det er grunnlag i § 55. Bestemmelsen innebærer at leier kan si opp tidsbestemt leieavtale ved visse tilfeller av leier eller familiemedlems sykdom eller handikap, behov for flytting i forbindelse med leiers studier, arbeid, osv., eller annen lignende grunn.

Det er ingen lovbestemmelse om at leieforholdet blir tidsubestemt dersom leier forblir i boligen etter utløp av leietiden og utleier ikke sender flytteoppfordring. Etter det vi forstår oppfattes likevel avtaleforholdet da slik at det gjennom konkludent atferd har blitt omgjort til et tidsubestemt leieforhold.⁴⁵

5.4.5 Islands rett

I følge den islandske husleieloven kan en avtale enten være tidsbestemt (*på áremál*) eller tidsubestemt, se artikkel 10. En avtale skal likevel anses som tidsubestemt med mindre annet er uttrykkelig avtalt.

Leietaker er likevel gitt vern ved at artikkel 51 gir leier av bolig førsterett til videre leie ved utløp av den tidsbestemte avtalen, dersom denne er tilgjengelig for bruk i minst ett år. Det er gjort flere unntak fra bestemmelsen. Førsteretten gjelder bl.a. ikke dersom utleier selv bor i utleieeiendommen, for helt eller delvis møblerte boliger, dersom

⁴³ Leiers oppsigelsesfrist kan ikke gyldig forlenges i avtalen, mens utleiers frist kan gyldig forlenges, se hyreslagen § 5.

⁴⁴ En slik omgåelse kan likevel rammes av alminnelige avtalerettslige regler, ref. innspill fra Ari Saarnilehto.

⁴⁵ Ref. innspill fra Ari Saarnilehto.

utleier selv eller slektninger i opp- og nedstigende linje har behov for boligen.

Leietaker må varsle utleier om at han ønsker å bruke rettighetene etter bestemmelsen minst tre måneder før utløp av leietiden, se artikkel 52. Videre er det slik at husleien ved slik fornyelse ikke fortsetter på samme nivå, men skal fastsettes på nytt etter artikkel 53. Leiefastsettelsen skal ikke være ren markedsleie, men fremstå rimelig og rettferdig overfor begge parter.

En tidsbestemt leieavtale løper til utløp av den avtalte løpetid og kan som utgangspunkt ikke sies opp, se artikkel 58, andre ledd. Partene kan likevel avtale at en tidsbestemt avtale kan sies opp som følge av forhold angitt i kontrakten ("sviktende forutsetninger"), f. eks flytting pga jobb eller utdanning eller omsorg for familie på annet sted, som krever flytting. Men det må også være adgang for utleier til å si opp, f. eks dersom han trenger boligen. Men oppsigelsesgrunnen må altså inntas i kontrakten, slik at dette skaper forutsigbarhet. Oppsigelse etter bestemmelsen må skje skriftlig og oppsigelsesfristen er i så fall tre måneder.

Dersom en tidsbestemt leieavtale varer i mer enn to måneder etter avtalt opphør, kan leier kreve at leieavtalen blir omgjort til tidsubestemt, med mindre utleier innen to måneder sender flytteoppfordring, se artikkel 59.

5.4.6 Sammenligning

Alle de nordiske lands lover anerkjenner både tidsbestemte og tidsubestemte avtaler, men uten klare holdepunkter for noe annet, anses en kontrakt som tidsubestemt.

Alle lands lover har en viss beskyttelse av leier ved tidsbestemte leieavtaler, men ordningene er temmelig ulike. I Norge er virkemiddelet krav til minstetid på tre år, mens man i Danmark har muligheter for å få domstolsprøvd en tidsbestemt leieavtale, som kan omgjøres til tidsubestemt, dersom ikke utleier har tilstrekkelig saklig grunn for begrensningen. Sverige er virkemidlene flere: Både rett til fornyelse på visse vilkår og at avtalen med mindre den sies opp, konverteres til tidsubestemt. I Finland er virkemiddelet at flere kortvarige tidsbestemte avtaler, blir å anse som inngåelse av tidsubestemt kontrakt. På Island er virkemiddelet at leier som utgangspunkt har førsterett til videre leie ved utløp av tidsbestemt leieavtale. Dette synes vi kan være noe å vurdere for Norge. Vi ser få motforestillinger fra utleiers side – så lenge han likevel

skal leie ut videre, bør den leier som har bodd i boligen, har førsterett til å bo videre. En må da også vurdere på hvilke betingelser slik førsterett skal gjelde: Er det fornyelse på samme vilkår eller på nye vilkår, herunder mht. husleiens størrelse.

Hvorvidt en tidsbestemt avtale kan sies opp, er ulikt regulert. I Norge og Sverige er adgangen temmelig fri, men til dels utelukket og mer begrenset i Danmark, Finland og på Island.

Virkningen av at en leier fortsetter å benytte husrommet etter utløpet av leietiden i tidsbestemt kontrakt, er gjennomgående at leieforholdet blir å anse som tidsubestemt.

5.5 Fastsettelse og endring av husleiens størrelse. Mekanismer for prisregulering

5.5.1 Norsk rett

Fastsettelse av leiens størrelse. Tillegg til leien

Husleiens størrelse er etter norsk husleielov som utgangspunkt et **avtalespørsmål** mellom partene med full avtalefrihet. Leien skal likevel alltid fastsettes som et fast beløp pr dag, måned eller år, se § 3-1.

Utleier kan i tillegg til selve leiebeløpet ikke kreve andre tillegg enn følgende utgifter relatert til bruk av husrommet:

- Strøm iht. egen strømmåler eller at leier dekker sin forholdsmessige andel av utgifter til strøm og brensel, dersom disse fordeles på boenhetene; og
- utgifter til vann og avløp når disse utgifterne skal betales etter målt forbruk. Faste renovasjonsavgifter, eiendomsskatt og lignende må utleier dermed selv dekke.

Prisvern. Prisregulering

Det gjelder ikke lenger **prisregulering** av leien slik det gjorde under den opphevede husleiereguleringsloven. Det er riktignok hjemmel for at departementet kan fastsette forskrift om maksimalpris og prisstopp i § 4-6, men hjemmelen har foreløpig ikke vært benyttet.

Et visst vern mot høy husleie ved inngåelse av avtalen har leier likevel gjennom bestemmelsene om **leieprisvern** i husleieloven § 4-1: Det kan ikke avtales en leie som er urimelig sett *"i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår"*. Dette betyr at det kan ikke kreves høyere leie enn det som er antatt markedsleie. Bestemmelsen kan prøves ved domstolene, men vårt inntrykk er at bestemmelsen ikke spiller noen stor rolle i praksis og at leier i Norge har et svakt vern mot stadig økende husleier.

Endring av leien

Utleier kan ikke fritt endre husleiens størrelse i leietiden. Leien kan bare endres gjennom justering med endringer i **konsumprisindeksen** (§ 4-2) og ved tilpassning til **gjengs leie** § 4-3. Det kan ikke gyldig avtales andre justeringsmekanismer, f. eks. at leien øker med et visst beløp pr måned eller år ("trappeleie"), at økning skal skje iht. SSBs byggvarindeks eller annen indeks, eller at boligen skal leietakseres f. eks. etter et år og takstbeløpet anses som ny leie.

Hver part kan kreve leien endret med endringer i Statistisk Sentralbyrås **konsumprisindeks** siden forrige regulering, evt. siden leieforholdet ble inngått. Endringen må varsles med minst en måneds frist før iverksettelse og endringen kan tidligst tre i kraft et år etter leieforholdet ble inngått eller leien sist endret. Indeksen har de siste årene stort sett økt med mellom 1-3 % pr år og leieendringene med hjemmel i denne bestemmelsen er således normalt ikke store.

Endring av leien iht. **gjengs leie** kan derimot medføre større endringer av leienivået. For med hjemmel i § 4-3 kan partene, i praksis utleier, hvert tredje år og med seks måneders forutgående varsel, kreve leien justert i tråd med det som regnes som gjengs leie.⁴⁶ Med gjengs leie forstås ikke ren markedsleie. Gjengs leie vil si "et representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av liknende husrom på liknende vilkår".⁴⁷ En må således ta utgangspunkt i det som er vanlig leie i området for sammenlignbare boliger – både de som er priset til markedspris og de som ligger under markedsleie som følge av at det er lenge siden avtalene ble inngått eller leien regulert – og derfor vil gjengs leie alltid ligge noe under markedsleie.

⁴⁶ Se nærmere Pærelus/Bragdø-Ellenes s. 68.

⁴⁷ NOU 1993: 4 s. 134.

Et viktig forhold ved beregning av gjengs leie er at man ikke skal ta i betraktning leiers innsats og påkostninger på husrommet – dette skal således ikke utleier ha glede av mht. den løpende leie fra leier som for egen regning har påkostet husrommet, se § 4-3, første ledd andre punktum.

Ovennevnte regler gjelder i **løpende** leieforhold. Dersom leieforholdet utløper på tid eller sies opp, står utleier fritt mht den leien han ønsker å oppkreve i det nye leieforholdet, likevel med de begrensninger som vi påpekte innledningsvis om leieprisvern.⁴⁸

5.5.2 Dansk rett

Dansk husleieretts regler om leiefastsettelse og endring av leien er kompliserte og fragmenterte, og nedenstående må bli et overblikk over de sentrale lovreglene.⁴⁹

Leiefastsettelse og tillegg til leien

Ved inngåelse av leieavtalen er utgangspunktet at partene **fritt kan avtale** leiens størrelse – leieloven har ingen begrensninger eller krav til offentlig godkjenning av leien.⁵⁰

Dersom ikke partene har avtalt leiens størrelse – skal leien fastsettes til det leide husrommets leieverdi, se § 4, stk. 3. Leieverdien fastsettes på grunnlag av sammenligning av den leie som er alminnelig gjeldende i området for tilsvarende husrom, se § 47, stk. 2.

I tillegg til leiebeløpet kan det kreves tillegg for leiers forbruk av vann, strøm, oppvarming §§ 36-44, men kun hvor det er særskilt måler,⁵¹ og på visse vilkår, tillegg for tilgang til fjernsynssignaler, kabel-TV og Internett §§ 46c-46d.

Ovennevnte må suppleres av at det i Danmark gjelder **husleieregulering** (streng prisregulering) i et stort antall kommuner, som utgangspunkt i kommunen med mer enn 20.000 innbyggere.⁵² I så fall gjelder at husleien ved inngåelse av avtalen og i løpende leieforhold ikke fastsettes gjennom tilbud/forhandlinger, men basert på omkostningene ved eiendommen, tillagt en viss avkastning på

⁴⁸ Se nærmere Pærelus/Bragdø-Ellenes s. 74.

⁴⁹ Dette illustreres av at Grubbe/Edlund behandler emnet over 127 sider, se s. 174-311.

⁵⁰ Se Grubbe/Edlund s. 176 og 180.

⁵¹ Se avgjørelse fra Dansk Højesteret trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2009, s. 2497.

⁵² Den enkelte kommune har imidlertid myndighet til å gjøre unntak for sin kommune for regulerings virkeområde, og de lokale myndigheter kan innføre regulering i kommuner som ikke har slik regulering, se Grubbe/Edlund s. 177.

eiendommens verdi, jf. Boligreguleringsloven kapittel II.

Boligreguleringsloven har kompliserte regler å anvende for beregning av leie, og vilkår for å øke leien som følge av påkostninger mv, og det er derfor gjort forenklinger i reglene for såkalte småhus, dvs. eiendommer med seks eller færre enheter.

Boligreguleringsloven preges også av at det er lagt inn mekanismer som skal bidra til at det bygges nye leieboliger og at eldre eiendommer moderniseres, tross prisvernet.

For eiendommer oppført etter 1991 gjelder således, at leien kan fastsettes fritt, og der gjelder også særregler for eldre leieforhold, der husrommet er gjennomgripende modernisert. Disse særlige regler omtales ikke i det følgende.

Vi vil nedenfor ikke gå detaljert inn på leiefastsettelse og endring av leien i de regulerte leieforhold, men gi et riss av reglene, sammen med en oversikt over lejelovens alminnelige regler.

Leieprisvern og prisregulering

Selv om utgangspunktet er avtalefrihet mht. leiens størrelse ved inngåelse av avtaler, har vi regler om leieprisvern. Leier kan kreve leien nedsatt, dersom den avtalte leie vesentlig overstiger husrommets leieverdi, jf. §§ 47-49. Leieverdien fastsettes gjennom sammenligning av den leie som er alminnelig gjeldende i området for tilsvarende husrom, se § 47, stk. 2. Leier må fremsette krav om dette innen ett år etter avtalen ble inngått og dersom leien vesentlig overstiger leieverdien, skal leien nedsettes til et beløp som er rimelig under hensyn til leieverdien, se § 49.

Som nevnt har leiere i regulerte kommunen vern mht. leieprisene gjennom boligreguleringsloven. I følge loven § 5 stk 1 skal leien ikke overstige den omkostningsbaserte⁵³ leie med evt. tillegg for forbedring av eiendommen. Leien for et husrom fastsettes basert på eiendommens nødvendige driftsutgifter, jf boligreguleringsloven § 7. Det tas utgangspunkt i driftsregnskap for eiendommen. I tillegg skal det inngå i leien en avkastning på eiendommen basert på 7 % av underliggende eiendomsverdi (normalt fra 1973), se § 9 stk 1.

Endring av leien

Etter lejeloven er det flere bestemmelser som gir adgang til å endre leien. Det er ikke adgang til å **avtale** annen leieregulering enn lovens ordning, likevel slik at det kan avtales såkalt trappeleieregulering iht. § 53 (se nedenfor). Utleier kan imidlertid gyldig gi avkall på sin rett til leieregulering i avtalen.⁵⁴

Ensidig endring av leien kan kreves i følgende tilfeller:

For det første kan partene kreve endring av leien dersom husrommet har fått **økt leieverdi** (§ 47) eller **redusert leieverdi** (§ 49).

Reduksjon av leien basert på leieverdi kan bare kreves dersom leien ligger vesentlig over leieverdien.⁵⁵ Reduksjon må også kreves innen ett år etter avtalen ble inngått eller ny leie ble oppkrevd første gang. Det er adgang til å kreve tilbake for mye betalt leie, se § 49 stk 3.

Økning av leien som følge av økt leieverdi kan bare kreves med to års mellomrom, regnet fra avtalen ble inngått eller forrige leie ble foretatt. Forut for slik økning må leier varsles med minst tre måneders varsel. Dersom leier er uenig i kravet, kan leier fremsette innsigelse innen seks uker fra han mottok kravet, se § 48 stk 3. Det er ingen andre krav til innsigelsen enn at den må oppfattes som en protest mot den varslede økningen. Fremmer leier ikke innsigelse i tråd med ovennevnte, er leien å anse som godtatt og leier kan som utgangspunkt ikke reise innsigelser senere.

For det andre kan utleier kreve endring av leien i tråd med økning i **skatt** og **avgifter** på eiendommen, se §§ 50-52. De skatte- og avgiftsøkninger som kan kreves utlignet på leietakerne er vann- og avløpsavgifter, renovasjonsavgifter, avgifter til feier og lignende avgifter, se § 50 stk 1. Det gjelder krav om at utleier skal varsle økningen med minst tre måneders varsel.

For det tredje kan utleier kreve endring i tråd med en avtalt **trapperegulering**, se § 53. Det vil si at det gyldig kan avtales at leien økes med visse, forhåndsavtalte beløp til visse avtalte tidspunkter. Økning vil også etter denne bestemmelsen begrenses av taket som § 49 setter for leieverdi. Samtidig er det adgang til å regulere leien også etter lovens

⁵⁴ Se *Grubbe/Edlund* s. 192. Det motsatte antas å gjelde i Norge, se *Parelius/Bragde-Ellenes* s. 73.

⁵⁵ Se nærmere *Grubbe/Edlund* s. 228-233.

⁵³ Se nærmere om dette *Grubbe/Edlund* s. 254 f.

bestemmelser i tilfellene der det er avtalt trappeleieøkning.⁵⁶

En avtale om fremtidig **prisindeksregulering** av leien er som utgangspunkt ikke tillat.

Etter **boligreguleringsloven** § 7 kan utleier for leieforhold som omfattes av dette regelsett kreve endring i tråd med økte kostnader, og i tillegg kreve endring ved forbedringer og påkostninger, se boligreguleringsloven § 5, stk 1. Forut for økning må utleier varsle leier om leieførhøyelsen og hvilket beløp det vil utgjøre for den enkelte bolig, se §§ 12-13. Varselet skal også opplyse om at leier kan fremme innsigelser mot kravet innen seks uker, ellers anses kravet akseptert.

5.5.3 Svensk rett

Fastsettelse av leien. Tillegg

I hyreslagen § 19 er det bestemt at husleien skal fastsettes i leiekontrakten som et **bestemt, fast beløp**. Det kan likevel gyldig avtales **tillegg** i leien for kostnader ved boligens oppvarming, bruk av varmtvann, strøm og avgifter til vann og avløp.

Det er et vilkår å kreve slike tillegg at det enten

- a) er tale om en avtale med forhandlingsklausul (se nedenfor),
- b) at det gjelder leilighet i ene- eller tomannsbolig eller eierseksjon, eller
- c) at kostnadene fordeles etter forbruk.

Leienivået bestemmes enten gjennom **individuell** fastsettelse mellom partene eller gjennom å innta i kontrakten en **forhandlingsklausul**, der leien følger den leie som til enhver tid forhandles frem etter kollektive forhandlinger iht. en egen lov (*Hyresförhandlingslagen*). Å knytte leien opp mot en forhandlingsklausul er etter det vi forstår meget utbredt i Sverige.⁵⁷

Ved **fremleie** er det bestemt i § 19, andre ledd, at leien kan angis med referanse til den leie hovedleier betaler, men altså uten å angi leien konkret. Dette formodentlig for å sikre at ikke hovedleier taper leie på utleien, samtidig som fremleier kan sikre at han ikke må betale mer enn den leie som hovedleier betaler.

Leieprisvern og prisregulering

Dersom det er avtalt leie i strid med ovennevnte, kan leier kreve at leien fastsettes til det som er rimelig leie (*"Skäligt belopp"*) hensett til partenes forutsetninger og øvrige forhold da avtalen ble inngått, se § 19, fjerde ledd.

Dersom partene har avtalt leie i henhold til § 19, er leien bindende for partene, med mindre leiens størrelse rammes av avtalslagen § 36, som likner den norske avtaleloven § 36.

I Sverige gjelder ikke lenger såkalt streng **husleieregulering**, som hinder full markedspris på leie av boliger, da husleiereguleringsloven fra 1942 er opphevet. Videre er den prisdempende rolle som de allmännyttiga hyresföretagen har hatt på markedet, jf. § 55, avskaffet fra 1. januar 2011, jf. nedenfor.

At det er meget utbredt å knytte leien opp mot en forhandlingsklausul i Sverige, vil etter vår oppfatning virke noe prisdempende, da en antagelig unngår at enkelte utleiere tar seg for godt betalt, ved at de er bundet opp gjennom balanserte forhandlinger.

Endring av leien i leieperioden

Det gjelder et omfattende sett av regler som gjelder endring av leien, forhandling om leie og overprøving av leien i §§ 53-55 d. Nedenstående gjennomgang må bli en oversikt over lovens regler.

Hver av partene kan kreve at avtalebestemmelsene om leiens størrelse skal **reforhandles**, se § 54. Det må skje gjennom skriftlig melding til den annen part, der kravet fremgår. Dersom ikke partene blir enige, kan det begjæres at *hyresnämnden* avgjør spørsmålet. Slik begjæring kan tidligst fremsettes en måned etter varsel ble levert den annen part. Det finnes ingen lengstefrist for krav om sak for hyresnämnden.⁵⁸ En beslutning fra nämnden blir bindende avtale mellom partene, se § 54, siste ledd.

Krav om endring etter § 54 gjelder mens leieforholdet består. For tidsbestemte leieforhold vil endringen kunne gjennomføres med den frist som gjelder for oppsigelse, dvs. normalt tre måneder, jf § 55 d. Men ved tidsbestemte leieforhold gjelder at endringen først inntreffer fra tidspunkt avtalen kan bringes til opphør - ved opphør av den avtalte leieperiode evt. etter oppsigelse.

⁵⁶ Grubbe/Edlund s 190.

⁵⁸ Se nærmere Holmqvist/Thomsson s. 177.

Når partene er uenige om leiens størrelse, skal beløp fastsettes av hyresnämnden som et rimelig beløp ("skäligt belopp"), se § 55, første ledd. Etter bestemmelsen er leien ikke rimelig dersom den er vesentlig høyere ("påtagligt högre") enn leie for boliger som med hensyn til bruksverdi er sammenlignbare. Sentralt i vurderingen er prisen på sammenlignbare husrom i området – uten hensyn til byggekostnader, utleiers anskaffelseskostnader, driftsutgifter og lignende.⁵⁹ Men sammenligningen skal ikke skje med alle typer husrom. På dette punkt er det nylig skjedd en endring av reglene. Før skulle sammenligningen foretas med andre husrom omfattet av det allmännyttiga beståndet, tilhørende allmännyttiga företag, som drev sin virksomhet uten økonomisk formål, og leienivået var deretter. Fra 01.01.2011 skal sammenligningen foretas med husrom der leien fastsettes gjennom hyresförhandlingslagen. Dette innebærer at sammenligningen nå skal skje også med privateide husrom og en må anta at dette vil gi grunnlag for større økning i leienivået.

Ved avgjørelse av om leien er vesentlig høyere, skal det vektlegges at bestemmelsen ikke er til hinder for en alminnelig prisstigning. Det er også anledning til å vektlegge rene rimelighetsbetraktninger – i mangel av klar prisstatistikk, dersom prisene er nedadgående eller dersom sammenligningsgrunnlaget er usikkert.⁶⁰

Loven § 55 b innebærer at leiers påkostninger og arbeid på boligen ikke skal vektlegges ved leiefastsettelsen etter § 55, første ledd.

Det finnes også en mulighet under visse forutsetninger for å ta høyere leie etter ti årsperiode, se § 55 c.

I tilfellene der husleien fastsettes gjennom kollektive forhandlinger iht. hyresförhandlingslagen, kan også en enkeltleier anmode om endring av "överskommelsen" for sin del, se hyresförhandlingslagen § 23. Leien skal i så fall fastsettes etter hyreslagen § 55. At leien følger kollektivavtale hinder ikke at leier gjør krav gjeldende etter hyreslagens regler, se § 5, fjerde ledd.

5.5.4 Finsk rett

Leiefastsettelse. Leietillegg

⁵⁹ Se nærmere Holmqvist/Thomsson s. 583.

⁶⁰ Se nærmere Holmqvist/Thomsson s. 604.

I den fiske hyreslagen § 27 er utgangspunktet at **leiens størrelse** avtales mellom partene, med mindre annet fremgår av husleieloven eller annen lov. Loven synes ikke å sette noen grenser for hvilke **tillegg til leien** som kan avtales, utover at den samlede leie kan prøves av domstolen etter § 30, se nedenfor.

Dette må ses i sammenheng med at det i henhold til særlover kan gjelde begrensninger på oversiden med hensyn til leiens størrelse, f. eks. som følge av at det er gitt offentlig støtte eller finansiering til boligbygging.⁶¹

Leieprisvern. Prisregulering

Myndighetene har hjemmel til å gi anbefalinger om leienivå i lovens § 28. Det er også gjort, men etter det vi forstår, spiller anbefalingene i dag liten praktisk rolle.⁶²

Vi vil anta at slike anbefalinger medfører at husleie som ligger innenfor det anbefalte leienivå, alltid representere rimelig leie og således ikke kunne prøves, jf. nedenfor.

Leier kan kreve domstolskontroll med leiens størrelse, se §§ 29-31, herunder kan evt. tillegg til leien prøves. Dersom leien vesentlig overstiger gjengs leie for sammenlignbare husrom, kan domstolen nedsette leien.

Endring av leien

Adgangen til å endre leien er som utgangspunkt et avtalespørsmål. Det kan dermed fritt avtales at leien skal endres i tråd med endring i prisindekser og markedsleie. Endring av leien er ikke direkte lovregulert og det er ikke begrensninger i loven i denne adgangen. I § 27 er det likevel visse ufrivillige bestemmelser om fremgangsmåte ved regulering av leien iht. prisindeks.⁶³

Vi antar likevel at retten til å kreve prøving av leien etter §§ 29-31 også må gjelde for husleie som er endret i leietiden, slik at leier kan få prøvd om husleien etter endringen er rimelig.

⁶¹ Se bl.a. Lag om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004) og Lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001)

⁶² Se Statsrådets beslut med rekommendationer om hur hyrorna för bostadslägenheter bör justeras (409/1998)

⁶³ Jfr også Lag om begränsning av användningen av indexvillkor 21.12.2000/1195

5.5.5 Islands rett

Den islandske husleieloven har i artikkel 37 en bestemmelse om at leiens størrelse er et **avtale-spørsmål**, likevel slik at leien skal være naturlig og rettfærdig for begge parter. Denne bestemmelsen kan prøves ved domstolene.

I artikkel 23 er det bestemt at utleier kan kreve **tillegg** til leien for leietakers andel ved bruk av vann, oppvarming og elektrisitet, men ikke for eiendomsskatt og forsikringspremier.

I andre ledd er det en spesialbestemmelse for blokkleiligheter der det fremgår at leier må betale sin forholdsmessige andel av strøm til fellesarealer, herunder oppvarming av fellesarealer og andre fellesutgifter.

Partene kan gyldig avtale at leien kan **endres** i leietiden, men artikkel 37 krever også at leien etter endring er naturlig og rettfærdig for begge parter. Dersom det ikke er avtalt at leien kan endres i leietiden, kan ikke utleier kreve økning av leien.

5.5.6 Sammenligning

Som utgangspunkt gjelder i alle land avtalefrihet med hensyn til leiens størrelse. I Norge, Danmark, Sverige og Island gjelder kvalitative begrensninger på hvilke tillegg til leien som kan kreves, mens dette ikke gjelder i Finland.

Bare Danmark har fortsatt streng husleieregulering. I de andre land er det prøvingsmuligheter, basert på om leien er rimelig, gjengs og lignende vurderingstemaer. Sverige er i en

Reglene om endring av leien er ulike. Både Finland og Island har avtalefrihet, som gjør at partene kan avtale en omfattende rett til regulering, men begrenset av reglene om prøving av om leien er rimelig osv. Norge har sin ordning med konsumprisregulering og regulering til gjengs leie. I Sverige er det innviklede reforhandlingsmekanismer og i Danmark kan det kreves endring basert på endringer i leieverdi eller omkostninger.

I Sverige spiller kollektivavtalene en viktig praktisk rolle, ved at leieavtalene ofte lar leienivå og endring i dette ikke være et individuelt spørsmål, men et spørsmål om forhandlinger mellom utleiende og leieboerorganisasjoner. Etter vår vurdering oppveier dette for den skjevhet i avtaleforholdet som mange ganger foreligger og kan være noe å vurdere i Norge.

5.6 De ulike opphørsgrunnene for husleieavtaler, herunder regler om oppsigelse og heving

5.6.1 Norsk rett

Oversikt

Når det gjelder opphør av husleieavtaler, er det innledningsvis grunn til å skille mellom tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler, se § 9-1.

Tidsubestemte leieavtaler har ingen avtalt tidsbegrensning, og kan bare bringes til opphør ved oppsigelse fra partene eller heving ved den annen parts vesentlige mislighold. Adgangen til oppsigelse fra utleier er strengt lovregulert gjennom formkrav til oppsigelsen og gjennom krav til saklig grunn og at oppsigelsen etter en vurdering ikke må virke urimelig.

Tidsbestemte leieavtaler bortfaller uten videre når den angitte leietid løper ut og kan som andre avtaler bringes til opphør ved heving ved vesentlige mislighold. Tidsbestemte leieavtaler kan også bringes til opphør ved oppsigelse, med mindre det uttrykkelig fremgår av leieavtalen at avtalen ikke kan sies opp, se § 9-2 (2) jf (1). Dersom løpetiden av en tidsbestemt kontrakt er utløpt og utleier ikke har sendt oppfordring til leier om å flytte innen tre måneder fra avtalen opphørte, blir leieavtalen å anse som tidsubestemt og kan dermed bare bringes til opphør ved oppsigelse etter § 9-8, med vanlig oppsigelsesvern for leier, se § 9-2 tredje ledd.

Nærmere om oppsigelse av leieavtaler

Leieavtalen kan sies opp med tre måneders **frist**, regnet fra den første i påfølgende måned, se § 9-6. For utleie av rom i bofellesskap eller hybel med tilgang til annen bolig, er fristen en måned. Partene kan gyldig avtale en kortere eller lenger oppsigelsesfrist.

Det gjelder strenge **formkrav** til oppsigelse fra utleieren, se § 9-7. Oppsigelsen skal for det **første** være skriftlig. Den skal for det **andre** inneholde en begrunnelse for oppsigelsen. For det **tredje** skal det fremgå at leier kan protestere på oppsigelsen innen en måned, ellers vil leier miste retten til å gjøre gjeldende innsigelser mot oppsigelsen. Dersom ikke formkravene er oppfylt, har ikke oppsi-

gelsen rettsvirkning mellom partene (den er ugyldig) og leier kan se bort fra denne. Utleier må i så fall sende en ny, formriktig oppsigelse, med ny oppsigelsesfrist.

Dersom leier ikke protesterer innen fristen, er oppsigelsen bindende for partene. Leier må dermed flytte og utleier kan om nødvendig tvangsfravike leier gjennom Namsmyndighetene.

Dersom leier protesterer plikter utleier å bringe saken inn for retten til overprøving innen tre måneder etter fristen for protest utløp, ellers bortfaller virkningen av oppsigelsen.

Når saken bringes inn for **domstolene**, skal retten vurdere om oppsigelsen er saklig begrunnet og oppsigelsen skal settes til side "dersom retten ut fra en vurdering av begge parter forhold finner at den vil virke urimelig", se § 9-8 (2). Noen videre veiledning for denne vurderingen gir ikke loven, og det er dermed momenter i lovforarbeidene og rettspraksis som gir veiledning om hvordan denne vurderingen skal forstås.⁶⁴ Loven sier riktignok at har leier vesentlig misligholdt sine forpliktelser, kan ikke oppsigelsen settes til side, se § 9-8, andre ledd, siste punktum. Vi finner ikke innenfor nærværende ramme å gå detaljert inn på de momentene som etter forarbeidene og rettspraksis er relevante, da dette ikke vil være en lovstudie..

Det kan likevel konstateres at terskelen for når utleiers oppsigelse av leier gyldig, ligger temmelig høyt. Videre skal noen viktige momenter nevnes: Dersom leier ved en oppsigelse er i reell fare for å bli stående *uten bolig*, skal det mye til fore at oppsigelsen er rimelig. Dersom leier uten hell har *forsøkt å skaffe seg bolig*, skal det også mye til for at oppsigelsen er rimelig, og likeledes dersom oppsigelsen medfører *personlige eller økonomiske belastninger* for leier. Sentralt er også om *andre enn leier* – typisk om vedkommendes barn eller familie – blir skadelidende. Skal oppsigelsen anses rimelig er et viktig moment *utleiers behov for boligen* og et annet er *iving/ombygging* av eiendommen.

Retten til prøving av oppsigelse gjelder ikke for utleie av rom i egen bolig der leier har tilgang til felles bad eller kjøkken med utleier, se § 9-8 (3).

Det som ovenfor er sagt gjelder utleiers oppsigelse. **Leiers** oppsigelse er ikke undergitt reglene om overprøving. Det gjelder heller ingen formkrav til leiers oppsigelse.

Det gjelder en særregel for oppsigelse ved **leiers dødsfall** i § 9-10, som innebærer at både utleier og boet kan si opp avtalen med de alminnelige oppsigelsesfrister, selv om avtalen er tidsbestemt uten oppsigelsesadgang og selv om det er avtalt lenger frist i kontrakten.

Nærmere om heving av leieavtalen

Begge parter kan bringe leieforholdet til opphør ved heving. Heving krever at den annen part vesentlig har misligholdt leieavtalen, f. eks at leier omfattende misligholder sin plikt til leiebetaling eller at utleier tross reklamasjon, ikke utbedrer omfattende mangler ved eiendommen. Heving innebærer at leieforholdet umiddelbart bringes til opphør – det gjelder ingen nærmere frist for opphøret. I praksis gis likevel ofte 14 dagers frist for fraflytning.

Grunnlag for **leiers** etter § 2-12 vil være utleiers mislighold av kontrakten f. eks. i form av omfattende mangler ved eiendommen etter §§ 2-2 – 2-5, som ikke utleier utbedrer eller på annen måte avhjelper. Et annet eksempel kan være mislighold av vedlikeholdsplikten og et tredje at leiers overtakelse av boligen blir vesentlig forsinket, f. eks fordi en tidligere leieboer ikke vil fraflytte eller husrommet er under bygging og overtakelsen ikke kan skje før flere måneder etter avtalt overtakelse.

Bare dersom misligholdet er av en slik karakter og omfang at det etter en konkret vurdering gjør at det er rimelig at leier sier seg fri fra kontrakten, kan heving skje. Vurderingstemaet "vesentlig mislighold" er ikke lovdefinert, men henviser til den alminnelige definisjonen i kontraktsretten.⁶⁵ Sentralt i vurderingen av om det foreligger hevingsgrunnlag, er om hevingen, alle forhold tatt i betraktning, fremstår som en rimelig reaksjon på misligholdet, herunder må en vurdere om andre misligholdssanksjoner er egnet til å avdempe misligholdet. Det gjelder ikke formkrav til leiers hevingserklæring.

Grunnlag for **utleiers** heving er leiers mislighold av kontrakten. I motsetning til vurderingen av utleiers mislighold er de former for leiers vesentlige mislighold som kan gi grunnlag for heving, uttømmende definert i § 9-9, andre ledd:

⁶⁴ Se nærmere om vurderingen Parelius/Bragdø-Ellenes s 209-214.

⁶⁵ Se nærmere om vurderingen Parelius/Bragdø-Ellenes s 124-125.

Alternativ (a) er at leier vesentlig misligholder plikten til å betale leie eller oppfylle andre krav som reiser seg av leieavtalen.

Alternativ (b) er at leieren tross skriftlig advarsel i *"vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige brukere"*.

Alternativ (c) er at leier overlater bruksretten til andre uten hjemmel til det og tross utleiers advarsel ikke avslutter bruksoverlatelsen.

Alternativ (d) er at leier bruker husrommet på en annen måte enn avtalt og tross varsel ikke opphører med bruken.

Alternativ (e) er at leier for øvrig misligholder sine plikter slik at det er nødvendig å bringe avtalen til opphør.

Det gjelder formkrav til utleiers heving. Den skal være skriftlig og begrunnelsen for hevingen skal fremgå, se § 9-9 (3).

Opphør av avtalen på annet grunnlag

Loven har ingen andre bestemmelser om opphør av leieavtalen og loven har ikke videreført tidligere lovs bestemmelse om bortfall av avtale dersom husrommet blir **vesentlig skadet** eller **ødelagt** (husleieloven 1939 § 13, sjette ledd og § 18, femte ledd). I leieavtaler ser man fra tid til annen at det fremgår at kontrakten bortfaller dersom leieobjektet ødelegges ved brann, annet hendelige uhell eller lignende. Etter vårt syn er en slik bestemmelse neppe bindende for leier, da den strider mot lovens opphørsalternativer. Noe annet er at leier i så fall ikke kan kreve naturaloppfyllelse av leieavtalen, altså at utleier retter (gjenoppbygger) husrommet.⁶⁶

En viktig modifikasjon gjelder: Tvangsfullbyrdsloven § 13-2, tredje ledd, innebærer at partene i kontrakten kan avtale er såkalt **utkastelsesklausul**, som innebærer at dersom leien eller andre ytelser ikke betales rettidig, kan utleier kreve tvangsfravikelse på dette grunnlag, forutsatt at han har sendt varsel til leier med krav om oppgjør innen 14 dager og der det fremgår viskingene av utelatt betaling.⁶⁷

Varsling til kommunen

⁶⁶ Se om dette *Parelius/Bragdø-Ellenes* s 224-225.

⁶⁷ Jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2, tredje ledd bokstav a.

I husleieloven § 9-11 er det en bestemmelse om at utleier, dersom det er grunn til det, kan varsle sosialtjenesten i kommunen der husrommet ligger om en kommende fravikelse. Dette er ikke en plikt, men en rett for utleier og leier kan med virkning for utleier instruere utleier om at han ikke skal meddele slikt varsel.

5.6.2 Dansk rett

Oversikt

Lejelovens system er at **tidsbestemte** leieavtaler opphører ved oppsigelse fra hver av partene eller ved heving.

Tidsbestemte leieavtaler opphører alltid ved utløp av den avtalte tidsperiode. Tidsbestemte leieavtaler kan videre bortfalle ved heving. Oppsigelse av tidsbestemte leieavtaler er som utgangspunkt utelukket, med mindre det er uttrykkelig avtalt i leieavtalen at avtalen kan sies opp før den avtalte opphørstid, se lejeloven § 80, stk 1.⁶⁸ Dersom imidlertid en tidsbestemt leieavtale løper en måned etter avtalt opphør og utleier er kjent med dette og ikke sender flytteoppfordring innen en måned, blir leieforholdet å anse som tidsubestemt og kan bare sies opp etter reglene for oppsigelse av tidsubestemt leieavtale (§ 80, stk 2).

Nærmere om oppsigelse

Leier kan alltid si opp leieavtalen, se § 81 stk 1. Likevel kan en leier som er gift ikke si opp en leieavtale for familiens bolig uten ektefelles samtykke, se § 81, stk 2.⁶⁹ Videre kan en av flere leietakere ikke alene si opp med virkning for alle.

Oppsigelsesfristen er tre måneder (se § 86), men en måned for leie av enkeltrom i utleiers bolig. Partene kan gyldig forlenge oppsigelsesfristen i leieavtalen og kan avtaleregulere når oppsigelsen skal løpe i fra. Er det ikke sagt noe om når oppsigelsen løper fra, løper den fra den første virkedag i påfølgende måned, se § 86 stk 1.

Det gjelder ingen formkrav til leiers oppsigelse, og selv om det i kontrakten er sagt at leier må si opp skriftlig, er neppe en muntlig oppsigelse uten rettsvirkning.⁷⁰

Utleiers adgang til oppsigelse er sterkt begrenset og strengt regulert i loven.

⁶⁸ Se *Grubbe/Edlund* s 377.

⁶⁹ Og er det avgitt slik oppsigelse, vil denne være ugyldig, se nærmere om dette *Grubbe/Edlund* s 313.

⁷⁰ Se *Grubbe/Edlund* s 318-319.

Oppsigelsesfristen er som ved leiers oppsigelse som hovedregel tre måneder, men med en måneds frist ved leie av rom i utleiers bolig. For oppsigelse, hvor utleier selv ønsker å benytte husrommet, og ved leie av leilighet i tomannsbolig der utleier selv bebor den andre leiligheten (se § 82 litra b), er imidlertid fristen ett år.

Det gjelder formkrav til utleiers oppsigelse for at denne skal være gyldig (§ 87). Oppsigelsen skal være skriftlig, den skal inneholde en begrunnelse for oppsigelsen og det skal fremgå opplysninger om leiers adgang til å fremme innsigelser mot oppsigelsen. Dersom leier ikke vil godta en oppsigelse, må han skriftlig meddele innsigelse om dette ovenfor utleier innen seks uker etter at leier mottok oppsigelsen (§ 87 stk 2). Utleier må i så fall anlegge sak for boligretten med krav om at oppsigelsen kjennes gyldig.

For visse typer boliger kan utleier si opp uten nærmere begrensninger. Det gjelder leie av rom beliggende i utleiers bolig (se § 82 litra a), leie av leilighet i tomannsbolig der utleier selv bebor den andre leiligheten (se § 82 litra b).

Andre leieforhold enn de nevnte kan utleier bare si opp dersom betingelsene i § 83 stk 1 er oppfylt, og disse bestemmelsene er ufravikelige i favør av leier, se § 92.

For det første kan utleier si opp dersom utleier selv skal benytte husrommet som egen bolig (§ 83, stk 1, litra a). Selv om det er godtgjort at utleier selv skal bo i husrommet, ettersom § 84, litra b, bestemmes at oppsigelsen bare er gyldig dersom den samlet sett er rimelig ut fra en vurdering av både leiers og utleiers interesse, hvor særlig leiers muligheter til å skaffe annen bolig og utleiers eiendomsinteresser er relevante. Det er også et vilkår for slik oppsigelse at utleier fremskaffer erstatningsleilighet til leier, forutsatt en slik blir ledig senest tre måneder etter fraflytning fra den oppsagte leilighet, se § 85, stk. 1.

For det andre kan utleier si opp dersom husrommet skal rives eller ombygges på en slik måte at det leide husrommet ikke lenger vil eksistere (§ 83, stk 1, litra b). Det er også her et vilkår for slik oppsigelse at utleier fremskaffer erstatningsleilighet til leier, forutsatt en slik blir ledig senest tre måneder etter fraflytning fra den oppsagte leilighet, se § 85, stk. 1.

For det tredje kan utleier på nærmere vilkår si opp leieavtale for ansatte/funksjonærer (§ 83, stk 1, litra c-d).

For det fjerde kan utleier si opp dersom leier har gjort seg skyldig i overtredelse av husordensregler og overtredelsens karakter nødvendiggjør leiers fraflytning (§ 83, stk 1, litra e). Terskelen er ment å ligge noe lavere enn terskelen for heving, jf nedenfor.⁷¹

Det er særlig omfattende problemer med støy og naboforstyrrelser, der hensynet til øvrige brukere av eiendommen er viktig, som kan medføre oppsigelsesgrunn.

For det femte kan utleier heve når vektige grunner gjør det særlig maktpåliggende for utleier å bli løst fra leieforholdet (§ 83, stk 1, litra g). Unntaket er ment å være meget snevert, slik også ordlyden tilsier. Eksempler på hva som kan medføre oppsigelsesgrunn etter dette alternativ er utleiers alvorlige sykdom og behov som følge av dette, vesentlig økonomiske interesser for utleier eller offentlige hensyn.⁷²

Nærmere om heving

I følge § 93 kan utleier heve ("opphæve") leiekontrakten ved visse angitte former for leiers mislighold:

- (1) Dersom leier misligholder sine betalingsplikter etter avtalen (§ 93, stk 2)
- (2) Dersom leier bruker på annen måte enn avtalt (f. eks til næringsvirksomhet eller ulovlig formål), se § 93, stk 1 litra b.
- (3) Dersom leier ikke gir utleier adgang til husrommet for ettersyn eller annet som gir utleier rett til å se husrommet, se § 93, stk 1 litra c.
- (4) Dersom leier fraflytter boligen i utide (slik at boliger står tomme), se § 93, stk 1 litra d.
- (5) Dersom leier utsetter husrommet for skader eller fare for skader se § 93, stk 1 litra e.

⁷¹ Se Grubbel/Edlund s 353.

⁷² Se Grubbel/Edlund s 358-359.

- (6) Dersom leier overlater bruken til andre uten hjemmel i loven (§ 93, stk 1 litra f)
- (7) Dersom leier har gjort seg skyldig i overtredelse av husordensregler (§ 93, stk 1, litra g). F. eks vold, seksuelle overgrep, fareforvoldelse, støy, sjikane og hærverk og ulovlig dyrehold.⁷³
- (8) Dersom leier har forsømt arbeidsforpliktelse som inngår i kontraktsforholdet (se § 93, stk 1, bokstav k).
- (9) Dersom leier på annen måte har misligholdt avtalen slik at en fravikelse er nødvendig ("fjernelse er påkrævet"), se § 93, stk 1, bokstav l.

I følge § 94 kan heving bare skje om det anførte mislighold etter en samlet vurdering er å anse som vesentlig mislighold. Videre kan det i de fleste tilfeller ikke heves dersom misligholdet har opphørt forut for hevingen.⁷⁴

For å kunne heve ved betalingsmislighold, kreves at utleier har varslet leier skriftlig om at heving vil skje dersom betaling ikke finner sted. Også ved heving etter § 93, stk 1, litra b, e, f og j kreves at leier er gitt advarsel før heving kan skje. For de andre misligholdstyper er det ikke noe lovkrav før heving, men slike advarsler er likevel naturlig som ledd i utleiers sannsynliggjøring av hevingskravet.

Heving fra leiers side er regulert i lejeloven kapittel III. Etter § 10 kan leier heve ved forsinkelse og etter § 12 har leier rett til å heve avtalen ved mangler ved husrommet, dersom manglene må anses vesentlige.

Annet opphør av leieavtalen

I § 17 er det bestemt at et leieforhold opphører dersom det leide husrommet blir ødelagt ved brann eller annen ulykke. Bestemmelsen må tolkes slik at det kun er dersom boligen totalskades at bestemmelsen får anvendelse.⁷⁵ Blir boligen reparert, bortfaller ikke avtalen.

5.6.3 Svensk rett

Oversikt

De svenske regler om opphør ved heving og oppsigelse skiller seg en del fra den systematikk vi kjenner fra Norge og Danmark, gjennom at leiers vern er gitt gjennom reglene om *besittningsskydd*. Utgangspunktene er likevel like:

En **tidsubestemt** leieavtale kan sies opp av begge parter iht. §§ 3 og 4 i hyreslagen og kan videre bringes til opphør ved heving etter § 42.

En **tidsbestemt** leieavtale kan leier, men ikke utleier si opp etter § 5. Både utleier og leier kan bringe en tidsbestemt leieavtale til opphør ved heving, forutsatt at det foreligger hevingsgrunnlag. Videre finnes i § 3 regler om at tidsbestemte leieavtaler i noen tilfelle må sies opp for å unngå at disse omgjøres til tidsubestemte leieavtaler der leier har oppsigelsesvern, se nærmere 6.3.2.

Utleiers oppsigelse skal imidlertid ikke prøves, slik ordningen er i Danmark og Norge. Imidlertid er leietaker da beskyttet av regler om *besittningsskydd* – **besittelsesbeskyttelse**. Reglene bygger på en interesseavveining mellom leiers og utleiers interesser – der et sentralt siktemål er å beskytte leiers stilling.⁷⁶ Som følge av denne avveiningen er hovedregelen at leier har krav på forlengelse av avtalen ved opphør ved oppsigelse, se § 45 følgende. Videre har utleier søksmålsbyrden dersom leier ikke ønsker å fraflytte, men mener seg berettiget til å forlenge avtalen, ved at utleier plikter å bringe saken inn for hyresnämnden innen en måned, ellers bortfaller oppsigelsen, se § 49.

Nærmere om oppsigelse

En **tidsubestemt** leieavtale kan altså sies opp av begge parter, se § 3, første ledd. Oppsigelsesfristen for bolig er tre måneder regnet fra den første påfølgende måned, men fristen kan forlenges i leieavtalen, men ikke forkortes.

En **tidsbestemt** leieavtale kan ikke sies opp av utleier med virkning at den opphører før utløp av den avtalte leietiden. Leier kan imidlertid si opp avtalen med tre måneders frist, jf. § 5.

Sentralt i den svenske lovens vern av leier i tidsbestemte leieforhold, er at tidsbestemte leieavtaler, der leiers brukstid for husrommet i alt overstiger ni måneder, må sies opp med tre måneders frist før utløp av leieavtalen, hvis så ikke skjer anses avtalen forlenget på ubestemt tid, se § 3, andre ledd. Partene kan imidlertid gyldig avtale at manglende

⁷³ Se om dette Grubel/Edlund s. 463-469.

⁷⁴ Se om dette Grubel/Edlund s. 463-469.

⁷⁵ Se Grubel/Edlund s. 386-387.

⁷⁶ Se Bengtsson, Hager, Victorin s. 61.

oppsigelse i stedet skal lede til at leieavtalen forlenges på bestemt tid med samme varighet som den opprinnelige avtalen. Men ved utløp av denne forlengede avtalen, gjelder fortsatt reglene om oppsigelse for at den tidsbestemte leieavtalen skal opphøre.

Dersom en tidsbestemt leieavtale er utløpt på tid, og leier fortsatt bor i husrommet og utleier ikke innen en måned etter opphører har sendt flytteoppfordring, anses leieforholdet som tidsubestemt og må sies opp for å opphøre, se § 3, tredje ledd nr 2.

Det gjelder særskilte oppsigelsesfrister ved oppsigelse som nevnt. Fristene kan gyldig forlenges, men ikke forkortes, i avtalen, se § 4, andre ledd. Fristene er som følger:

- Dersom leietiden er avtalt til maks to uker, er fristen en dag
- Dersom leietiden er avtalt til maks tre måneder er oppsigelsesfristen en uke
- Dersom leietiden er avtalt til mer enn tre måneder, er oppsigelsesfristen tre måneder

For **dødsbo** gjelder en særlig oppsigelsesrett i både tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler på en måned regnet fra dødsfallet, se § 5, andre ledd.

Det gjelder **formkrav** til oppsigelsen i § 8. Har leieforholdet vart i mer enn tre måneder skal avtalen sies opp skriftlig. En muntlig oppsigelse er likevel gyldig dersom det er leier som sier opp og utleier skriftlig erkjenner mottak av oppsigelsen.

Utleiers oppsigelse må videre være begrunnet.⁷⁷ En oppsigelse fra utleier skal som hovedregel forkynnes for leier, men i visse tilfeller kan den sendes rekommandert. Det gjelder ikke noe krav om at det i oppsigelsen skal inngå at leier må protestere på oppsigelsen, som har sammenheng med at oppsigelsen ikke prøves – men at leier har rett fortsatt leie, jf. prinsippet om besittelsesbeskyttelse, som vi nå skal gi en oversikt over. Nedenstående må bli en oversikt over temaet, som er omfattende behandlet i svensk juridisk teori.⁷⁸

Reglene om besittelsesbeskyttelse i § 46 gjelder ved leie av bolig, men det er gjort unntak etter § 45 ved visse former for fremleie, kortvarig bruks-overlatelse av møblert rom eller fritidsbolig, når

utleier leier ut del av egen bolig og dersom utleier har hevingsrett ved leiers mislighold.

Videre kan partene for visse leieforhold gyldig avtale seg bort fra besittelsesbeskyttelsen etter § 45 a. Unntaket omfatter bl.a. utleie av del av ene-bolig eller tomannsbolig der utleier selv bebor i den øvrige del av eiendommen, ved visse former for fremleie og ved utleie av egen selveierleilighet (som ikke brukes til utleie i næringsvirksomhet). Det kan også gyldig avtales av besittningsskyddet ikke gjelder, dersom hyresnämnden har godkjent dette med hjemmel i § 45 a.

Hovedregelen er at leier ved utleiers oppsigelse av avtalen har rett til å forlenge leieavtalen, se § 46. Det er gjort flere unntak fra dette, som vi skal komme til nedenfor. Har utleier sagt opp leieavtalen og det foreligger tvist om leiers rett etter § 46, mister oppsigelsen sin betydning dersom ikke utleier innen en måned etter utløp av leietiden, har reist **søksmål** for hyresnämnden med krav om at leier ikke har rett til forlengelse etter § 46.

De mest sentrale unntakene fra leiers rett til å forlenge avtalen er:

- 1) For det første dersom utleier gyldig har hevet⁷⁹ leieavtalen (§ 46, stk 1, nr 1)
- 2) For det andre dersom leier har tilsidesatt sine forpliktelser i så høy grad at det er rimelig at avtalen ikke forlenges (§ 46, stk 1, nr 2)
- 3) For det tredje dersom eiendommen der husrommet befinner seg skal rives og det ikke er urimelig at leieforholdet opphører (§ 46, stk 1, nr 3)
- 4) For det fjerde dersom huset skal undergis større ombygging og det ikke er åpenbart at leier kan bli sittende i boligen uten nevneverdige hindringer for bruken til det avtalte formålet (§ 46, stk 1, nr 4)
- 5) For det femte dersom husrommet ikke lenger skal brukes som bolig og det ikke er urimelig at leieforholdet opphører (§ 46, stk 1, nr 5)
- 6) For det sjette dersom avtalen gjelder leilighet i ene- eller tomannsbolig eller innenfor en selveierleilighet og utleien ikke skjer som ledd i forretningsmessig utleievirksomhet, og utleier har en slik interesse

⁷⁷ Se nærmere Holmqvist/Thomsson s. 48-52

⁷⁸ Se bl.a. Holmqvist/Thomsson s. 327-565 og Bengtsson, Hager, Victorin s. 59-90.

⁷⁹ Denne form for heving skiller seg fra "normal" heving etter § 42 ved at avtalen bringes til opphør ved oppsigelse og grunnlaget for oppsigelsen er at det foreligger heving. Utleier kan i stedet velge å heve på vanlig måte, uten å gå veien om oppsigelse, etter reglene i § 42, som vi behandler i 6.3.3.

i eiendommen at det ikke er urimelig at leieavtalen opphører (§ 46, stk 1, nr 6).

- 7) For det syvende dersom det i andre tilfeller ikke strider mot god skikk i leieforhold eller av annen grunn er rimelig at avtalen opphører (§ 46, stk 1, nr 10)

Med unntak av unntaket i nr 1 ovenfor, fungerer besittningsskyddet slik at hyresnämnden skal foreta en interesseavveining der utleiers grunner for å få fristilt husrommet skal veies opp mot leiers behov for husrommet ("skyddsvärda intresse"). Dersom leier trenger husrommet som bolig, har leier normalt en sterk beskyttelse ("starkt besittningsskydd"), mens leier i andre tilfeller sjelden har beskyttelsesbehov – dersom han har annen bolig tilgjengelig.⁸⁰

Selv om et av unntakene ovenfor får anvendelse, har leier likevel rett forlengelse dersom leieavtalen kan videreføres for en del av husrommet, se § 46, 2. ledd.

For det tilfellet at leier må forlate husrommet pga. ombygging, har leier rett til å videreføre leieforholdet i det ombygde huset, dersom dette er mulig, se § 46, 3. ledd.

Besittelsesbeskyttelsen gjelder på visse vilkår ikke bare leier, men også for ektefelle og andre "samhyresgäster", se § 47.

I § 51 er det bestemt på **hvilke vilkår** leier kan forlenge avtalen, dersom leier har rett til forlengelse. Utgangspunktet er at avtalen skal løpe videre på samme vilkår, om ikke partene er enige om noe annet. Utleier har likevel anledning til å medta i saken for hyresnämnden som gjelder om leier kan forlenge, et subsidiært krav om endring av leievilkårene.

Nærmere om heving

Utleier kan heve leieavtalen etter § 42 dersom det foreligger slik hevningsgrunn som angitt i første ledd nr 1 – 9. Heving kan likevel ikke skje dersom leiers mislighold bare er av mindre vesentlig betydning ("ringa betydelse").

De tilfellene der utleier etter § 42 kan heve leieavtalen er følgende:

- 1) Dersom leier er forsinket med leiebetalning mer enn en uke etter forfall. Leier har imidlertid rett til å betale senere etter § 44 og unngå heving
- 2) Dersom leier overlater bruksretten til andre i strid med reglene om fremleie og bruksoverlatelse og ikke uten ugrunnet opphold lar dette opphøre etter varsel fra utleier
- 3) Dersom husrommet brukes i strid med §§ 23 og 41 om bruk av husrommet of delvis fremleie og leier ikke uten ugrunnet opphold lar dette opphøre etter varsel fra utleier
- 4) Dersom leier eller de som gis tilgang til husrommet av leier, ved forsett eller uaktsomhet tilfører skadedyr til eiendommen
- 5) Dersom leier eller de som gis tilgang til husrommet av leier, ved forsett eller uaktsomhet misligholder § 25 om ro og orden og forsvarlig bruk av husrommet
- 6) Dersom leier uten saklig grunn nekter utleier adgang til husrommet for tilsyn etc. etter § 26
- 7) Dersom leier ikke følger andre forpliktelser etter avtalen og det må anses som særlig viktig ("synnerlig vikt") for utleier at forpliktelsene overholdes. Dette hevingsalternativet er ment og anvendes meget strengt.
- 8) Dersom boligen brukes til næringsvirksomhet som er ulovlig, f. eks bordellvirksomhet eller narkotikasalg.

Utleier har rett til erstatning for sitt økonomiske tap fra leier når det foreligger hevingsrett etter bestemmelsen, se § 42, siste ledd.

Dersom leier retter opp i forhold som er hevingsgrunn i § 42 før hevingserklæring fremsettes, bortfaller hevingsretten, se § 43. Dersom imidlertid misligholdet må anses særlig graverende forstyrrelser i beboelsen ("särskilt allvarliga störningar i boendet"), kan utleier heve, selv om leier har rettet forholdet.

En interessant regel sett med norske øyne er at visse medlemmer av leiers husstand eller medleietakere, på nærmere vilkår, har rett til å overta leiekontrakten ved heving, se § 47. Det innebærer at f. eks. ektefelle eller samboer har rett til å overta leiekontrakten som ektefellen eller samboeren har misligholdt, selv om det foreligger hevingsrett.

Utleiers hevingsrett bortfaller videre normalt dersom ikke utleier innen 2 måneder fra han fikk kunnskap om hevingsgrunnen, har hevet kontrakten.

Loven oppstiller formkrav om skriftlighet for utleiers hevingserklæring, jf. § 8..

Leiers hevingsrett er mer fragmentert regulert i loven, i tilknytning til visse former for utleiers mislighold. Etter § 11 og § 16 kan leier heve ved vesentlige mangler ved husrommet og etter § 14 kan leier heve avtalen ved forsinket overtakelse som ikke kan avhjelpes innen rimelig tid (se om dette 12.3.1 nedenfor). Leier kan også si opp leieavtalen etter § 5 med tre måneders frist – både tidsbestemte og tidsubestemte avtaler, og på denne måten har leier anledning til å avslutte leieforholdet uten at det foreligger vesentlig mislighold fra utleier relativt raskt. Loven § 8 gjelder også leiers hevingserklæring, som derfor som utgangspunkt skal være skriftlig, med mindre utleier skriftlig bekrefter leiers muntlige erklæring.

Annet opphør av leieavtalen

I hyreslagen § 10 er det bestemt at avtalen bortfaller dersom husrommet før overtakelse blir så ødelagt at det ikke kan benyttes som avtalt eller forutsatt. Dette vil typisk være tilfellet ved brann og omfattende vannskader/naturskader.

Avtalen faller også bort uten oppsigelse dersom offentlig myndighet beslutter at husrommet ikke kan benyttes til det avtalte formål. Overført til norske forhold antar vi det her siktes til tilfeller der

en brukstillatelse til en eiendom trekkes tilbake eller det nedlegges forbud mot bruk fra offentlig myndighet.

Leier har særlig oppsigelsesrett ved utleiers **konkurs** eller eiendommen **tvangsselges**, se §§ 30 og 29. Fristen er i så fall en måned. Likeledes har utleier rett til å si opp avtalen ved leiers konkurs, se § 31.

5.6.4 Finsk rett

Oversikt

Den finske hyreslagen skiller også mellom opphør av tidsubestemte og tidsbestemte leieavtaler. Loven har i kapitel 7 bestemmelser om opphør av leieavtalen ved oppsigelse og i kapitel 8 bestemmelser om opphør ved heving.

Tidsubestemte leieavtaler kan av begge parter bringes til opphør ved oppsigelse, men er undergitt klare begrensninger, som vi kommer til i 6.4.2 nedenfor.

Tidsbestemte leieavtaler kan med noen mindre viktige unntak bare sies opp i de tilfeller som er bestemt i § 55, og først etter en prøving av oppsigelsen for domstolene. Den part som ikke har fremsatt oppsigelse har krav på rimelig erstatning som følge av kontraktens avslutning. Bestemmelsen skiller mellom leiers oppsigelse og utleiers oppsigelse:

Leier kan bare si opp tidsbestemt leieavtale dersom helsetilstand eller handicap til leieren, eller et familiemedlem av leieren som bor i boligen, innebærer at behovet for boligen ikke lenger er til stede eller vesentlig endres. Videre kan leier si opp dersom leier pga studie eller eget eller ektefellens arbeid, må flytte til et annet sted. Videre kan leier si opp dersom det foreligger annen, sammenlignbar grunn til at avtalen skal opphøre før avtalt utløpsdato.

Utleier kan si opp en tidsbestemt leieavtale dersom utleier selv eller familiemedlem avleier, trenger leiligheten av grunner som ikke kunne tas i betraktning da leieavtalen ble inngått. Videre kan utleier si opp dersom det foreligger annen sammenlignbar grunn som tilsier at det er saklig å avslutte leieforholdet før utløpsdato.

Nærmere om oppsigelse

Det gjelder formkrav til partenes oppsigelser:

Utleiers oppsigelse skal være skriftlig, angi opphørstidspunktet for leieforholdet og det skal gis begrunnelse for oppsigelsen, se § 54, første ledd.

Leiers oppsigelse skal som utgangspunkt også være skriftlig, grunngis og dersom grunnen følger av særlig bestemmelse eller lov, skal den angis, se andre ledd.

For alle oppsigelser gjelder at de skal meddeles den annen part på beviselig måte, hvilket vil si at det enten må innhentes mottakskvittering på en kopi, forkynnes i henhold til sivilprosessuelle regler eller at det sendes med rekkomandert eller annet registrert post.

Dersom oppsigelsen ikke overrensstemmer med formkravene, er oppsigelsen uten rettsvirkning.

En oppsigelse løper fra den siste i den måned oppsigelsen blir gitt. **Oppsigelsesfristens** lengde avhenger av hvem som sier opp. Dersom leier sier opp er fristen en måned, mens fristen er som hovedregel er seks måneder dersom utleier sier opp, se § 52. Dersom leieforholdet har vart mindre enn ett år uten avbrudd, er oppsigelsesfristen for utleier likevel tre måneder.

Hyeslagen § 56 innebærer at domstolene kan prøve utleiers oppsigelse etter krav fra leier, hvilket innebærer at leier har plikt til å reise søksmål. Søksmål reises mens leieforholdet løper og sak må bringes inn for domstolene innen tre måneder etter oppsigelsen ble mottatt. Det er to grunnlag som kan prøves av retten:

For det første om grunnen til oppsigelsen er at leier ikke ville akseptere eller utleier iht. § 30 ikke er gitt medhold i endring av leien eller av andre leievilkår som gjelder vederlaget i strid med loven.

For det andre om oppsigelsen er saklig forankret i leiers forhold eller for øvrig, og det ikke ellers er akseptabelt at oppsigelse gis.

Dersom oppsigelsen ikke er gyldig, fortsetter leieforholdet som før. Men domstolene har kompetanse til å endre vilkårene etter påstand fra leier eller utleier.

Reglene om oppsigelse er ufravikelige til gunst for leier og evt. fravikelser fra lovens regler til ugunst for leier, er ugyldige, se § 60.

Nærmere om heving

Begge parter kan heve leieforholdet, dersom det foreligger hevingsgrunnlag.

I følge § 66 skal **hevingserklæring** gis skriftlig og skal overleveres den annen part på beviselig måte, jf. det som ovenfor er sagt om oppsigelse.

Utleiers hevingsadgang er regulert i § 61 som oppstiller seks tilfeller av hevingsadgang:

Dersom leiers misligholder plikten til å betale leie

Dersom leier overlater bruksretten helt eller delvis til andre i strid med loven

Dersom husrommet brukes på annen måte enn avtalt eller forutsatt

Dersom leier eller noen som han gir tilgang til husrommet, ikke opprettholder ro i husrommet

Dersom leier vanskjøtter boligen

Dersom leier bryter med alminnelige krav til sunnhet og orden i boligen

Videre er det en ytterligere noen hevingsgrunner i loven for øvrig, se § 61, siste ledd. Det praktisk viktigste er at foreligger hevingsrett dersom leier ikke stiller avtalt sikkerhet til rett tid og ikke retter opp i forholdet før heving erklæres, se § 8.

Dersom leier ikke stiller sikkerhet innen rimelig tid, kan utleier heve kontrakten, se § 8, første ledd, andre punktum.

I følge tredje ledd gjelder et vesentlighetskrav før ovennevnte typer av mislighold gir utleier hevingsrett. Det er videre et krav at hevingserklæringen fremsettes innen rimelig tid etter at forholdene kom til utleiers kunnskap. Dette gjelder likevel ikke mislighold nevnt i pk 1,4,5 og 6 ovenfor.

Forut for heving, skal utleier skriftlig varsle leier om at misligholdet vil medføre heving, se § 62 (1). Dette gjelder likevel bare mislighold nevnt i pkt 3-6. Dersom leier retter opp i misligholdet uten opphold, bortfaller hevingsretten.

Leiers hevingsadgang er regulert i § 63 og det er angitt tre hevingsgrunnlag:

Leier kan heve leiekontrakten umiddelbart dersom leier eller noen som hører til hans husstand eller er ansatt hos utleier, utsettes for åpenbar helsefare

når boligen brukes i henhold til det forutsatte formål, se første ledd.

Videre kan leier heve med en månes frist dersom det foreligger forhold av vesentlig betydning for leier, se andre ledd.

Endelig har leier i følge sist ledd hevingsrett der dette fremgår i visse angitte lovbestemmelser. Det vil si dersom utleier krever ulovlig sikkerhet (§ 8), ved vesentlig forsinket overtakelse av husrommet (§ 16), ved visse mangler/manglende vedlikehold §§ 20 og 21, samt ved endelige endringer av leievilkårene i strid med § 42.

I § 64 er det gitt særskilte bestemmelser om erstatning ved heving.

Annet opphør av leieavtalen

I § 67 er det angitt andre opphørsgrunner enn utløp av tidsbestemt avtale, oppsigelse og heving.

For det første er det bestemt at leieavtalen bortfaller dersom husrommet ødelegges, typisk ved brann, naturkatastrofe eller lignende.

For det andre bortfaller avtalen dersom myndighetene forbyr bruk av husrommet som forutsatt i leieavtalen.

Dersom utleier kan lastes for ovennevnte er han i erstatningsansvar overfor leier.

5.6.5 Islands rett

Oversikt

Loven bestemmer at tidsbestemte avtaler kan sies opp av hver av partene etter, se artikkel 55.

Tidsbestemte leieavtaler utløper av seg selv når den avtalte periode er over og uten at den trenger og sies opp, og kan som utgangspunkt ikke sies før utløp av tidsperioden, se artikkel 58. Partene kan likevel gyldig avtale at avtalen kan bringes til opphør ved en form for forutsetningssvikt, se andre ledd. Dersom slik forutsetningssvikt foreligger, kan begge parter si opp avtalen med tre måneders varsel. Det er et krav at begrunnelsen for oppsigelsen medtas i varselet. Dersom en tidsbestemt leieavtale utløper på tid og leier forblir boende i mer enn to måneder, kan hver av partene ensidig kreve at leieforholdet har blitt fornyet som tidsubestemt, se artikkel 59, med mindre utleier innen to måneder etter kontrakten løp ut, anmodet leier om å flytte.

Både leier og utleier har rett til å heve leiekontrakten etter artikkel 60 og 61.

Nærmere om oppsigelse

Det gjelder **formkrav** til oppsigelsen. Oppsigelsen skal være skriftlig og sendes på en dokumenterbar måte – både oppsigelse fra leier og utleier, se artikkel 55, andre ledd. Med dokumenterbar måte må antas en form for rekommandert sending eller annen registrert postsending, evt. at den annen part kvitterer for mottak på en gjenpart av oppsigelsen.

Oppsigelsesfristen er en måned for enkelt beboelsesrom og seks måneder for andre boliger, se artikkel 56. Dersom leier har bodd i boligen i mer enn 5 år, øker oppsigelsesfristens lengde for utleier til 1 år, mens den er seks måneder for leier. Bestemmelsen er ufravikelig i leiers favør, slik at det ikke kan avtales kortere frister, se prinsippet i artikkel 2. Fristen begynner å løpe i den første i påfølgende måned, se artikkel 57.

Hver av partene kan si opp leieforholdet og oppsigelsen er ikke gjenstand for **rettslig prøving**. Leier er like vel gitt et betydelig vern gjennom reglene om fortrinnsrett til leie av husrommet. Artikkel 51 gir leier av bolig førsterett til videre leie ved utløp av oppsigelsestiden, dersom husrommet er tilgjengelig for bruk i minst tolv måneder frem i tid. Det er gjort flere unntak fra bestemmelsen:

Førsteretten gjelder ikke ved utleie av enkeltrom i utleiers bolig eller utleie av selvstendig husrom som befinner seg i en eiendom der utleier selv bor. Fortrinnsretten gjelder heller ikke helt eller delvis møblerte boliger, dersom utleier selv eller utleiers slektninger i opp- og nedstigende linje har behov for boligen. Videre gjelder ikke fortrinnsretten dersom utleier skal selge eiendommen de neste seks måneder etter opphør av leieperioden. Heller ikke gjelder fortrinnsretten dersom det skal foretas vesentlige reparasjoner, vedlikeholdsarbeider eller ombygning de neste seks måneder, som gjør eiendommen uegnet til beboelse i minst to måneder. Fortrinnsrett gjelder heller ikke der leieforholdet er inngått i samband med tjenesteforhold med utleier som nå opphører, at leier utøver vold eller annen kriminalitet mot utleier, dersom leier vesentlig har misligholdt sine forpliktelser eller dersom man etter en interesseavveining mellom leier og utleier finner at leier ikke bør gis prioritet.

Leietaker må varsle utleier om at han ønsker å bruke rettighetene etter bestemmelsen minst tre

måneder før utløp av leietiden, se artikkel 52. Videre er det slik at husleien ved slik fornyelse ikke fortsetter på samme nivå, men skal fastsettes på nytt etter artikkel 53. Leiefastsettelsen skal ikke være ren markedsleie, men fremstå rimelig og rettferdig overfor begge parter.

Nærmere om heving

Leiers adgang til heving er regulert i artikkel 60. Leier kan heve avtalen i følgende tilfeller:

- 1) Dersom utleier ikke utbedrer mangler iht. artikkel 17.
- 2) Vesentlig forsinket overtakelse ved oppstart av leieforholdet;
- 3) Dersom leieobjektet forringes slik at det ikke kan brukes til det avtalte formål eller leier pga sin helsemessige situasjon ikke kan benytte husrommet, forutsatt at dette ikke skyldes leiers forhold;
- 4) Gjentatt mislighold av plikten til vedlikehold fra utleier
- 5) Dersom det foreligger juridiske hindre for den avtalte bruk (offentlige pålegg, forbud, osv).
- 6) Andre brukere av eiendommen på vesentlig måte ikke overholder vanlig ro og orden eller er forstyrrende for leier
- 7) Utleier hindrer leier i sin vanlige bruk av husrommet eller utleier begår straffbar handling mot leier
- 8) Dersom utleier på annen måte vesentlig misligholder avtalen og lovens forpliktelser på en slik måte at det er rimelig og nødvendig å gå fra avtalen.

Hevingsretten som følge av ovennevnte faller imidlertid bort dersom leier ikke gjør krav gjeldende innen to måneder fra han ble kjent med forholdet eller utleiers rettingsforsøk opphørte.

Utleiers kan heve leieavtalen etter artikkel 61 i følgende tilfeller:

- 1) Dersom leier tross varsel ikke betaler husleie eller husleietillegg rettidig, og leier ikke svarer på skriftlig varsel fra utleier innen syv dager, forutsatt slikt varsel først er sendt etter forfall og at det i varselet fremgår at heving vil bli krevd om ikke betaling skjer.
- 2) Dersom leier vesentlig misligholder sin arbeidsytelse, dersom vederlaget helt eller delvis skal betales i form av arbeid for utleier.
- 3) Dersom leier tross skriftlig varsel bruker husrommet på annen måte enn avtalt eller i strid med loven
- 4) Dersom leier fremleier uten hjemmel
- 5) Dersom leier uten hjemmel i lov eller med saklig grunn hindrer utleier rettmessig adgang til eiendommen
- 6) Dersom leier fraflytter husrommet før avtalt tid og ikke i tilstrekkelig grad drar omsorg for husrommets tilstand og sikkerhet
- 7) Dersom leietaker ikke behandler husrommet og eiendommen på tilbørlig vis,
- 8) Dersom leietaker gjør seg skyldig i straffbart forhold mot utleier eller hans familie
- 9) Dersom leier på annen måte vesentlig misligholder avtalen og lovens forpliktelser på en slik måte at det er rimelig og nødvendig for utleier å oppheve avtalen.

Utleier mister sin adgang til å heve dersom han ikke krever heving innen to måneder etter at han ble klar over grunnlaget for hevingen, se artikkel 60, andre ledd.

Vi legger til grunn at ovennevnte vilkår kan prøves av retten, men lover han ingen særskilt regulering av fremgangsmåten og vilkårene for dette. Heller ikke synes loven å oppstille formkrav til hevingserklæringen, eller krav til varsel forut for denne, utover de tilfeller der dette er uttrykkelig sagt i loven.

5.6.6 Sammenligning

Utgangspunktene

Alle nordiske lover har leieformene tidsbestemt og tidsubestemt leiekontrakt og i alle land kan tidsubestemte avtaler opphøre ved oppsigelse fra en av partene på nærmere vilkår.

Når det gjelder tidsbestemte avtaler kan disse sies opp av leier i Sverige og som hovedregel i Norge, med de unntak som er nevnt, mens det motsatte er tilfellet i Danmark, Finland og på Island, med mindre partene har avtalt noe annet. Dersom den tidsbestemte avtale løper ut på tid uten at leier flytter og utleier oppfordrer ham til å flytte, har Norge, Danmark og Island lovregler om at kontrakten blir tidsubestemt. Fristen for å sende flytteoppfordring varierer mellom en og tre måneder. I Finland er det antatt at leieforholdet anses som tidsubestemt leieforhold i disse tilfellene, basert på konkludent atferd. I Sverige er leier også vernet i slike tilfeller, men gjennom de generelle regler om besittningsskydd som gir førsterett til videre leie.

Alle lands lover åpner for heving av avtalen ved den annen parts mislighold, men hevingsgrunnlagene og utformingen er temmelig ulik.

Nærmere om oppsigelse

Oppsigelsesfristene varierer i lovene. For enkeltrom i andre boliger/uselvstendige boenheter er fristene gjennomgående en måned (Norge, Danmark og Island), mens Sveriges alminnelige frist på tre måneder gjelder også her. I Finland er fristen en måned dersom leier sier opp og seks måneder hvis utleier sier opp, men bare tre måneder dersom leieforholdet har vart mindre enn ett år. De samme frister gjelder i Finland andre husrom, mens den er tre måneder i Norge, Danmark og Sverige. På Island er oppsigelsesfristen som utgangspunkt seks måneder, men øker til ett år dersom leieforholdet har vart i mer enn fem år. I Norge kan fristen økes og forkortes i avtalen, mens fristen for utleiers oppsigelse ikke kan forkortes i Sverige. I Danmark kan kun leiers frist for oppsigel-

se forkortes. På Island og i Finland kan ikke fristene fravikes i avtale til ugunst for leier.

Formkravene til oppsigelse varierer. I Danmark og Norge gjelder at den skal være skriftlig, inneholde begrunnelse og fremgangsmåte ved bestridelse av oppsigelsen skal fremgå. I Sverige kreves skriftlighet og at varselet som utgangspunkt forkynnes etter prosessrettslige regler, men det gjelder ikke krav om begrunnelse. I Finland må også oppsigelsen være skriftlig og begrunnet. På Island kreves også skriftlighet, men ikke krav om begrunnelse.

Ulikhetene her må ses i sammenheng med oppsigelsens som virkemiddel for vern av leiers boretts rett er ulikt utformet: I Danmark, Finland og Norge er vernet gitt i form av oppsigelsen skal prøves av retten og settes til side dersom den grovt sagt er urimelig, mens leier i Sverige og Island ikke kan prøve oppsigelsen, men har en fortrinnsrett til å leie det samme husrommet etter oppsigelse, og da er det fortrinnsrettens vilkår og begrensninger som er tvistetemaet for en domstol og ikke oppsigelsen.

I Norge og Finland kan utleier som utgangspunkt **si opp** avtalen, men retten kan sette den til side en rimelighetsvurdering der leiers behov og interesser er særlig fremtredende. I Danmark er utgangspunktet motsatt: Leieforholdet kan ikke sies opp med mindre det foreligger et av de typetilfeller der loven uttrykkelig tillater oppsigelse. Både i Norge og Danmark gjelder unntak fra oppsigelsesvernet ved leie av enkeltrom, bolig i enebolig eller tomannsbolig der utleier selv bor

I Sverige og Island er hovedregelen at selv om leier sies opp og oppsigelsen løper ut, kan leier kreve nytt leieforhold til samme bolig. Herfra gjelder en del unntak, og disse kan prøves av retten.

Vi mener at det for Norges del kan være noe å hente i lovgivningen i Danmark og for så Sverige og Island, selv om modellen er annerledes, i den forstand at oppsigelsesvernets innhold bør være lovregulert i form av typetilfeller. Selv om dagens norske ordning med en bred rimelighetsvurdering er dynamisk, er den lite klargjørende for publikum, ved at en må i forarbeider, teori og rettspraksis for å klargjøre oppsigelsesvernet.

Heving

Alle lovene har hevingsrett, og alle regulerer utleiers hevingsrett for å beskytte leier mot uvesentlig mislighold eller mislighold som ellers ikke har stor betydning. Leiers hevingsrett er mer fragmentert

regulert i lovene i Norge, Danmark og Sverige, mens Finland og Island har egne hevingsparagrafer. Vi oppfatter det som veldig klargjørende å samle hevingsvirkemiddelet i en paragraf og mener dette bør vurderes også i Norge.

Hvorvidt det oppstilles formkrav til hevingserklæringen er varierende.

Annet opphør

Norge og Island har ingen andre opphørsgrunner enn utløp av tidsbestemt avtale, oppsigelse og heving. I Danmark, Sverige og Finland har man regler om opphør av avtalen ved ødeleggelse eller omfattende skade på husrommet, slik man også hadde i Norge under den forrige husleieloven. Etter vår vurdering bør man vurdere å gjeninnføre dette, da det kan virke kunstig og formalistisk å bruke hevingsreglene her. Vi ser også at kontrakter har en slik opphørsklausul og det blir spørsmål om klausulen står seg overfor dagens lov, hvilket vi ikke tror.

Varsling ved fravikelse

I den norske husleieloven er det en bestemmelse om at utleier har rett til å varsle sosialtjenesten i kommunen om en kommende fravikelse av leietaker.

I Sverige gjelder en plikt for utleier til å varsle sosialmyndighetene i kommunen om en kommende tvangsfravikelse pga. betalingsmislighold og bråk/uro, se hhv. hyreslagen §§ 42/44 og 24/25. I Sverige har det videre vært diskutert å innføre en varslingsplikt i alle tilfeller dersom husrommet bebos av barnefamilie, men det foreligger ikke noe lovforslag om dette. De andre nordiske lands husleielover har ikke noen tilsvarende, alminnelig bestemmelse. Men i den danske almenlejeloven gjelder en varslingsplikt i § 92, først når tvangsbegjæring sendes namsmyndighetene, men ikke etter leieloven.

Den norske bestemmelsen, slik den er utformet i dag, gir bare utleier en rett til å gi slik meddelelse, men ingen plikt. Leier kan videre sette en stopper for slikt varsel. Vi ser gode grunner for at det bør gjelde en varslingsplikt, ettersom sosialtjenesten i visse tilfeller har en plikt til å skaffe husrom til vanskeligstilte, i allefall der husrommet bebos av barnefamilie, leiere med sykdom og i andre vanskelige situasjoner.⁸¹ I slike tilfeller vil kommunen

ha en særlig interesse i å kjenne til en mulig fravikelse, og vil nok se seg tjent med å bidra til å unngå fravikelse, ettersom kommunens plikt til å skaffe husrom normalt også gjelder etter en fravikelse og at å unngå en fravikelse ofte vil være det gunstigste.

5.7 Sikkerhetsstillelse i leieforholdet (depositum, garanti, mv)

5.7.1 Norsk rett

Det er **avtalefrihet** etter husleieloven om det skal stilles sikkerhet fra leietakers side.

Noen sikkerhet fra utleiers side har ikke blitt ansett nødvendig, idet leietaker har en løpende sikkerhet mot utleier i form av fremtidig husleie som skal betales og evt. krav mot utleier kan motregnes i denne i henhold til § 2-15.

Utleier kan enten kreve **depositum** etter § 3-5 eller **garanti** etter § 3-6 til sikkerhet for skyldig husleie, skader på husrommet og alle andre krav som følger av leieavtalen. Det er ikke lenger tillatt med **forskuddsleie** på utleiers konto, jf. nedenfor. Summen av sikkerhet som utleier kan kreve er begrenset til seks måneders leie, likevel slik at utleier kan kreve oppjustering av beløpet ved endret leie.

Dersom det skal opprettes depositum, må ordensreglene i § 3-5 følges. Depositum vil si et bankinnskudd i finansinstitusjon og som lyder på leier som innskyter, og renter tillegges kontoen. Ingen av partene kan råde over beløpet mens leieforholdet løper. Ved opphør av leieforholdet kan beløpet rådes over dersom partene er enige om det eller det foreligger dom eller rettsforlik som underbygger krav om frigivelse eller krav mot leier.

Videre kan utleier ensidig kreve utbetaling fra depositumet etter opphør av leieavtalen på visse vilkår, til dekning av skyldig leie. Det forutsetter at partene har avtalt at depositumsbeløp står i samme bank som leien innbetales til, at utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke reiser søksmål innen fem uker etter at banken har varslet leier om utbetaling dersom ikke søksmål reises innen fristen.

⁸¹ Se lov om sosiale tjenester 13.12.1991 nr 81 § 3-4.

Utleieren dekker kostnadene med å opprette depositumskonto, men kan til gjengjeld an vise i hvilken finansinstitusjon depositumskontoen skal opprettes, med mindre dette er til vesentlig ulempe for leieren.

Alternativt kan garanti i form av **bankgaranti** stilles, se § 3-6. Det er ikke gyldig med påkravsgarantier ("on demand"-garanti), idet loven bestemmer at det ikke gyldig avtales at garantisten skal ha rett til å utbetale garantien uten hensyn til leierens innsigelser mot utleierens krav. Dette for å sikre at leier kan reise innsigelse mot utleiers krav. Dermed vil banken bare kunne utbetale garantien ved avtale mellom partene eller dom/rettsforlik.

Annen sikkerhet enn ovennevnte er ikke tillatt etter husleieloven § 3-7. Sikkerhet i form av leieforskudd på utleiers egen konto er derfor ikke tillatt – utleier kan kun kreve forskuddsleie en måned frem i tid.

5.7.2 Dansk rett

I lejeloven § 34 er det bestemt at utleier kan kreve sikkerhet i form av **depositum** oppad begrenset til tre måneders leie. Depositumet er stilt til sikkerhet for alle leiers forpliktelser etter avtalen, ikke bare husleie.⁸² Det er viktig å merke seg at depositumet beror på utleiers konto og kan disponeres av ham, og ordningen skiller seg således mye fra den norske. Leier kan ikke kreve renter på innskuddet, med mindre dette er uttrykkelig avtalt.⁸³ Videre kan det kreves **bankgaranti** – selv om ikke dette er nevnt i loven, men i så fald må garantien tre i stedet for en kontant innbetaling av depositum og være begrenset til tre måneders leie.⁸⁴

Det er adgang til å kreve **forskuddsleie**, oppad begrenset til tre måneders leie, se §§ 33 og 34. I tillegg kan utleier kreve leie for en termin, slik at det i praksis kan kreves inntil seks måneders leie.⁸⁵

Depositum og forskuddsbetalt leie kan kreves regulert i takt med stigninger i den månedlige leie.

5.7.3 Svensk rett

Hyreslagen § 28 a setter ingen begrensninger i utleiers adgang til å kreve sikkerhet i form av depositum, forskuddsleie, garanti, pant, osv.⁸⁶ Imidlertid kan kreve om unormalt stort depositum eller

annen sikkerhet rammes av § 65 om forbud mot betaling for leierett og likeledes har det i rettpraksis forekommet i flere saker at avtalevilkår om omfattende sikkerhet har blitt ansett som urimelig og dermed ugyldig etter allmenn avtalerett, når det ikke har vært konkrete grunner for krav om sikkerhet.⁸⁷ Videre innebærer § 28 a løpende garantier og pant kan sies opp av den forpliktete.

5.7.4 Finsk rett

Den finske husleieloven § 8 innebærer at det kan avtales at leier skal stille passende sikkerhet for oppfyllelse av leieavtalen. Bestemmelsen setter innen annen begrensning mht sikkerhet som kan kreves at partene ikke kan avtale større sikkerhet enn tilsvarende tre måneders leie.

Dersom leier ikke stiller sikkerhet innen rimelig tid, kan utleier heve kontrakten, se § 8, første ledd, andre punktum.

5.7.5 Islands rett

I den islandske husleieloven artikkel 39 er det bestemt at utleier kan kreve sikkerhet for leietakers plikter før leietaker overtar husrommet. Det er flere alternative former for sikkerhet; se artikkel 40:

- Bankgaranti
- Personlig garanti fra tredjemann
- Oppfyllelsesgaranti for leien fra anerkjent forsikringsselskap
- Depositum
- Annen sikkerhet som partene er enige om

Loven oppstiller en del begrensninger for de nevnte sikkerhetsformene – vi vil her nøye oss med å påpeke følgende. For alle gjelder en beløpsbegrensning tilsvarende tre måneders leie. For depositum er det bestemt at utleier ikke kan råde over depositumet uten samtykke fra leietaker, likevel kan en part ensidig råde over depositumet når det foreligger dom som gir parten medhold i et krav mot den annen part.

5.7.6 Sammenligning

I alle land kan utleier kreve sikkerhet, og med unntak av i Sverige, gjelder beløpsbegrensning for sikkerheten begrenset til tre måneder (Danmark, Finland, Island), mot Norges seks måneder, selv om så høy sikkerhet etter vår vurdering sjelden kreves i praksis – for da mister utleier konkurransedyktig-

⁸² Grubbe/Edlund s 168 med henvisninger.

⁸³ Se Grubbe/Edlund s 166.

⁸⁴ Se Grubbe/Edlund s. 167

⁸⁵ I lov om leje av almene boliger § 44 er det også en bestemmelse som innebærer at utleier kan kreves forskuddsleie med inntil tre måneders leie.

⁸⁶ Holmqvist/Thomsson s. 245.

⁸⁷ Se Holmqvist/Thomsson s. 247.

het. Norge fremstår med de mest velutviklede reglene om depositum og kontroll med pengene sett fra leiers ståsted, men Norge har sammenlignet med de andre land få og samtidig kostbare sikkerhetsformer. Gebyrer ved etablering av depositumskonto og garantier løper fra ca kt 500 til kr 1.250,-. Samtidig er det etter vår vurdering mulig man bør se på å gjeninnføre forskuddsleie på mer enn en måned, f. eks inntil to måneder, som alternativ sikkerhetsform i Norge. Dette er enkelt og praktisk, og med en begrensning på to måneder, er leiers risiko ved forskudd til utleier relativt begrenset.

5.8 leiers bruk av leieobjektet og krav til tilstand ved tilbakelevering av husrommet

5.8.1 Norsk rett

Bruk av leieobjektet

I følge husleieloven § 5-1 (2) har leietaker en plikt til å behandle husrommet med tilbørlig **aktsomhet** og for øvrig i **samsvar med avtalen**. Dette er en plikt til å bruke husrommet og tilhørende fellesarealer på en forsvarlig måte og med normal forsiktighet.

Videre plikter leier bare å benytte husrommet til **avtalt formål**, se § 5-1 (3). Dette vil si vanlig beboelse – til et antall person som står i rimelig forhold til boligens størrelse og fasiliteter. Dette hindrer leier fra å bruke en bolig til omfattende næringsvirksomhet, ulovlig virksomhet og f. eks til overnattingsvirksomhet mot vederlag. Bruk av husrommet til f. eks. hjemmekontor, til hjemmesalgsmøter og dagmammavirksomhet vil derimot være lovlig, med mindre avtalen har forbud mot slik virksomhet og som er saklig begrunnet.⁸⁸

Leietaker, og de han gir tilgang til husrommet, plikter videre å overholde **ro og orden** i husrommet, se § 5-2. Dette vil si at leier plikter å holde det normalt ryddig og rengjort, samt ta hensyn til øvrige beboere og naboer ved sin livsutfoldelse, mht. musikk, festing og støy. I dette ligger også at leier også plikter å følge vanlige husordensregler fastsatt av utleier evt. sameie der boligen befinner seg og følge påbud fra utleier mht bruk, se § 5-3 (1).

Når det gjelder husdyr, er likevel ikke leier bundet av forbud mot sådanne dersom det foreligger *"gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen"*, se § 5-3 (2).

Leier kan ikke uten samtykke fra utleier foreta **bygningmessige forandringer** på husrommet eller eiendommen for øvrig, se § 5-4 (2). Som utgangspunkt omfattes enhver forandring, også beskjedne, av dette forbudet og det gjelder ikke noe krav om at utleier bare kan nekte ved saklig grunn. Dersom utleier samtykker i forandring kan han gyldig sette vilkår for dette, f. eks at leier ikke har krav på vederlag for påkostning etter den fravelige bestemmelsen i § 10-5.

Brudd på ovennevnte bestemmelse, f. eks. i form av at leier skader husrommet ved uforsiktighet eller at leier foretar forandringer i husrommet uten samtykke, er at leier er erstatningsansvarlig etter § 5-8, enten når leier har vært uaktsom eller vilkårene for kontrollansvar foreligger.

Krav til tilstanden ved tilbakelevering

Husleieloven § 10-2 regulerer de krav som stilles boligens tilstand ved tilbakelevering. Dersom ikke partene har avtalt annet, skal husrommet med tilbehør være *"ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre"*. Hva innebærer dette?

For det første skal husrommet være **ryddig og rengjort**. Dette innebærer at skrot kastes og at det ikke gjensettes løsøre eller søppel på eiendommen og at boligen er normalt rengjort og vasket. Det kreves mer enn det som utføres under en vanlig husrengjøring, men det kan neppe kreves full nedvask av tak og vegger.⁸⁹ Bestemmelsen kan fravikes til gunst for leier ved at det avtales at det ikke skal skje rydding eller rengjøring, f. eks fordi boligen skal ombygges eller rives, eller fordi utleier ser seg tjent med rutinemessig å bruke byråer til nedvask.

For det andre skal husrommet være i **samme stand som ved overtakelsen**, unntatt forringelse som skyldes **vanlig slit og elde**. Skader som følge av tidens tann er følgelig ikke mangler ved husrommet, f. eks slitasje på parkett eller gulvbelegg, eller at maling gulnes og vinduer er punktert. Slik for-

⁸⁸ Se Parelius/Bragdø-Ellenes s. 134.

⁸⁹ Se nærmere Parelius/Bragdø-Ellenes s. 230-231.

ringelse kompenseres delvis av leien som betales. Mangler er det derimot at det er skader på f. eks skyvedørskap og vindusrute knust ved leiers ufor-siktig bruk. Grensedragningen går normalt ved at følger av skader og slitasje som skyldes leiers for-svarlige og vanlige bruk ikke er mangler – mens følger av uforsvarlig bruk normalt er mangler.⁹⁰ Leier plikter videre å utbedre forringelse som skyl-des manglende vedlikehold fra leier etter § 5-3. Det er utleier som har risikoen for skader som ikke noen kan lastes for – f. eks naturens herjinger eller tilfeldig skade.

Dersom leier har **foretatt endringer** i husrommet, f. eks lagt teppe oppå et flislagt gulv eller et fast-montert en hylle på badet, kan utleier som ut-gangspunkt ikke kreve at leier forestår tilbakefø- ring av arbeidene på husrommet, se § 10-2, tredje ledd. Har derimot utleier satt dette som vilkår for tiltaket, kan utleier kreve tilbakeføring. Dersom imidlertid en slik avtalt tilbakeføring medfører uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, skal tilbakeføring likevel ikke skje. Dette gjelder både der leier har fått tillatelse på vilkår av at det skjer tilbakeføring og der endringen er skjedd uten samtykke. Er endringen foretatt uten samtykke, kan utleier likevel kreve erstattet even- tuell verdireduksjon på eiendommen som følge av endringen.⁹¹

Det følger av husleieloven § 10-3 andre ledd at utleier har krav på **erstatning** dersom det er mang- ler ved tilbakelevering av husrommet. Dette om- fatter f. eks nødvendige utgifter til rydding, vas- king og utbedring av skader som hefter for. Leiers erstatningsansvar er objektivt – altså det kreves ikke at leier har vært uaktsom eller at det forelig- ger kontrollansvar. Det er et krav for erstatning at utleier reklamerer innen rimelig tid etter at han oppdaget manglene – noe som normalt må oppfat- tes som en 14 dagers frist, selv om det skal foretas en konkret vurdering.⁹²

5.8.2 Dansk rett

Leiers bruk av leieobjektet

Utgangspunktet i lejeloven § 26, stk 1, er at leier ikke uten samtykke kan bruke husrommet på an- nen måte enn **avtalt** eller **forutsatt** ved inngåelse av leieavtalen. Dette innebærer at en bolig bare

kan brukes til beboelse og ikke kan brukes hoved- sakelig til næringsvirksomhet. Det er imidlertid adgang til begrenset næringsvirksomhet, i form av f. eks hjemmekontor og lignende.⁹³

I følge § 27 plikter leier videre å overholde almin- nelige **husordensregler**, se § 27, stk 2. Etter tredje ledd skal leier påse at også andre som gis tilgang til husrommet følger husordensreglene. Er det ikke fastsatt husordensregler for utleieeiendommen, gjelder de husordensregler som er angitt i lejelo- ven § 79a, se nedenfor. Videre gjelder husordens- reglene i § 79a dersom utleiers fastsatte husor- densregler må bortsensureres dersom disse påleg- ger leier restriksjoner som går utover det som er normalt eller som strider mot lov eller ærbarhet.⁹⁴

Husordensreglene i § 79 a er på tolv punkter og rammer noe forenklet sagt:

- 1) at leier utøver vold eller truer med vold mot bl.a. utleier og andre beboere i eiendommen
- 2) at leiers atferd er til fare for eiendommen eller dens personer
- 3) at leier generer andre eller skaper utrygghet, forråelse av eiendommens miljø eller sunnhet
- 4) at leier sjikanerer andre
- 5) leier utøver uakseptabelt støy til vesentlig sje- nanse for andre
- 6) at leier ødelegger eiendommen eller løsøre eller fellesareal
- 7) at leier vanskjøtter eiendommen
- 8) at leiers dyrehold er til vesentlig sjeanse for andre
- 9) annen sjenerende atferd fra leier som går inn under pkt 5,
- 10) annet sjenerende husdyrhold
- 11) annen sjenerende atferd fra leier

I følge § 25, stk 1, skal leier behandle det leide husrom og tilhørende løsøre og fellesarealer på forsvarlig måte. I denne omsorgsforpliktelsen lig- ger at leier plikter å renholde det leide husrom, plikter å melde fra til utleier om evt. skader og en

⁹⁰ Se Parelius/Bragdø-Ellenes s. 232.

⁹¹ Se nærmere om dette Parelius/Bragdø-Ellenes s. 233-234.

⁹² Se Parelius/Bragdø-Ellenes s. 134.

⁹³ Se Grubbe/Edlund s 110-111.

⁹⁴ Se Grubbe/Edlund s 127-128.

plikt til ikke å beskadige det leide.⁹⁵ Etter andre ledd er leier erstatningsansvarlig for skader som måtte oppstå som følge av brudd på denne omsorgsforpliktelsen, dersom leier eller personer, som han har gitt adgang til det det leide, har vært uaktsom.

Tilstanden ved tilbakelevering av bolig

I lejeloven § 98 regulerer tilstanden ved tilbakelevering av leid bolig. Utgangspunktet er at leier skal tilbakelevere den leide bolig og tilbehør i **samme stand** som da leier overtok, med unntak av forringelse som kan tilskrives **vanlig slitasje og elde**. Skillet mellom vanlig slitasje/elde og mangler, må trekkes ved at forringelsen oppstått ved aktsom bruk fra leier ikke medfører mangelfull tilstand, men har derimot leier utvist uaktsomhet som skadeårsak, foreligger mangel.⁹⁶ Loven gjør noen modifikasjoner:

For det første plikter leier å utbedre forringelse som skyldes leiers **manglende vedlikehold**, der leier har overtatt ansvar for dette gjennom avtale.

For det andre plikter leier å **utbedre skader** som er oppstått i leietiden og som han er ansvarlig for etter § 25.

For det tredje plikter leier å tilbakeføre visse **endringer** som leier har gjort på husrommet etter § 99. Leier kan ikke fjerne foretatte endringer, f. eks et fastmontert skap eller et vegg-til-vegg teppe, dersom det medfører at husrommet ikke er i samme stand som da han overtok, f. eks fordi det skaper skader eller merker i gulv. Dersom leier likevel gjør dette, foreligger mangelfull tilbakelevering. Leier plikter videre å tilbakeføre endringer som er foretatt uten samtykke fra utleier og dersom så ikke er gjort, foreligger også mangel. Har utleier derimot samtykket i en endring, kan han ikke kreve tilbakeføring og heller ikke er det en mangel som kan kreves kompensert.

Det gjelder likevel den begrensning i ovennevnte at det ikke gyldig kan avtales, at husrommet skal være i **bedre stand** enn ved innflytning, se § 98, stk 1, 3. pkt. Leiers ansvar ved tilbakelevering omfatter således ikke f. eks mangler som forelår ved innflytning, men som leier ikke har reklamert over.

Utleier kan alltid kreve at leier tilbakeleverer husrommet i vanlig god **ryddig og rengjort** stand,

med mindre annet er avtalt, se § 19 som er en løpende forpliktelse til renhold og rydding.⁹⁷

Dersom det foreligger mangler ved tilbakeleveringen, er leier erstatningsansvarlig for nødvendige kostnader og lidt tap som utleier påføres uten hensyn til leiers skyldforhold.⁹⁸ Imidlertid er det antatt at leier har rett til selv å utbedre skader, likevel begrenset av at har leier tilbakelevert nøkkelene husrommet, kan ikke utbedring skje mot utleiers vilje.⁹⁹

Leier er likevel bare ansvarlig for forhold som utleier **reklamerer** over innen 14 dager fra fraflyttingsdagen, med mindre en lengre frist er avtalt, se § 98, stk 2.

5.8.3 Svensk rett

Leiers bruk av husrommet

I § 23 er det fastsatt at leier ikke kan bruke husrommet til annet **formål** enn det som er avtalt. En leilighet leid for beboelse kan dermed bare benyttes til dette og ikke til næring. Det er imidlertid sagt at utleier likevel ikke kan sette seg i mot at leier bruker boligen på annen måte dersom dette er uten betydning for utleier. Dette åpner for at boligen kan brukes til begrenset næringsvirksomhet (hjemmefirma, som kontor for advokatpraksis¹⁰⁰, osv). Omfattende næringsvirksomhet vil utleier normalt kunne motsette seg pga fare for økt støy, trafikk av mennesker og økt slitasje/fare for husrommet.

Etter § 24 har leier en plikt til å dra **omsorg** for husrommet og dets tilbehør i leietiden, altså en omsorgsforpliktelse for leier. Leier blir erstatningsansvarlig overfor utleier for skader som husrommet og eiendommen påføres som følge av leiers uaktsomhet eller forsett. Likt med leiers forhold er uaktsomhet eller forsettlig skader fra noen som leier har gitt tilgang til husrommet. Ansaret omfatter også skadedyr, se tredje ledd. Leier plikter også å melde fra om skader til utleier.

I henhold til hyreslagen § 25 plikter leietaker å bruke husrommet på en slik måte at omgivelsene ikke utsettes for urimelige forstyrrelser ("utsatts för störningar") som kan påvirke helse og bomiljø-

⁹⁵ Se Grubbe/Edlund s 133.

⁹⁶ Se Grubbe/Edlund s 393.

⁹⁷ Se Grubbe/Edlund s 394.

⁹⁸ Dette fremgår bare delvis av loven, se § 25 som bare regulerer skader på husrommet som følge av leiers uaktsomhet. Se nærmere Grubbe/Edlund s 397-399.

⁹⁹ Heller ikke dette fremgår direkte av loven, se Se Grubbe/Edlund s 401.

¹⁰⁰ Se rettsavgjørelsen i NJA 1920 s. 581, omtalt hos Holmqvist/Thomsson s. 192. Bruk til dagmammavirksomhet har derimot blitt ansett å ha betydning for utleier.

et i eiendommen og hos naboer. Leier plikter også i det øvrige å iakttå det som kreves for å bevare sunnhet, orden og utvise vanlig folkeskikk ("gott skick") ved sin bruk av husrommet.

Med hjemmel i § 25 ligger en plikt til å følge rimelige påbud fra utleier om bruk av eiendommen, både i form av individuelle advarsler og krav, men også i form av **husordensregler** ("ordningsföreskrifter").¹⁰¹

Leier har rett til å foreta visse endringer uten samtykke fra utleier, jf. § 24 a. For egen kostnad kan leier normalt få utførte maling, tapetsering og derved likestilte tiltak på husrommet. Øvrige endringer krever utleiers samtykke.

Tilstanden ved tilbakelevering av bolig

Loven har ingen egen bestemmelse om krav til husrommet ved tilbakelevering av boligen. Leier hefter som nevnt for skader som er oppstått som følge av brudd på omsorgsforpliktelsen etter § 24, men leier er aldri ansvarlig for skader som skyldes vanlig bruksslitasje.¹⁰² Dersom leier har foretatt endringer av boligen i form av maling, tapetsering osv etter § 24 a, og dette medfører forringelse, blir ikke leier ansvarlig for kostnadene ved retting, men blir erstatningsansvarlig for et beløp som svarer til husrommets nedsatte bruksverdi.

5.8.4 Finsk rett

Leiers bruks av husrommet

I § 17 første ledd forutsettes at husrommet skal benyttes som **bolig** av leier og de som har felles husstand med ham. Utover dette har ikke loven bestemmelser mht. hvilken bruk leier kan gjøre seg av husrommet og heller ikke husordensregler er lovregulert. Vi oppfatter derfor at loven ikke er til hinder for at det i avtalen kan inntas bestemmelser om **vanlig ro og orden** (som vel også er forutsatt i § 17) og at leier er bundet av fastsette, rimelige **husordensregler** som kan begrense bruken, med de grenser som følger av § 26.

I § 25 er det fastslått at leier skal behandle husrommet **omsorgsfullt**. Leier blir erstatningsansvarlig for skader som skyldes leiers forsett eller uaktsom bruk av husrommet, se andre ledd. Likestilt med leiers forsett og uaktsomhet er samme atferd fra personer som leier har gitt adgang til husrommet, se § 25, andre ledd. Unntatt herfra

igjen er skader forvoldt av firma eller person som på vegne av utleier gjør arbeid på eiendommen.

Tilstanden ved tilbakelevering av bolig

Loven har ingen regler om krav til boligens tilstand ved opphør av leietiden. Likevel er det i § 25, første ledd, fastsatt at leier ikke er ansvarlig for forringelse i form av **sedvanlig slitasje** som skyldes at leiligheten brukes til det formål som er fastsatt i leieavtalen. Videre er leier bare ansvarlig for annen forringelse og skade dersom leier eller noen han har gitt tilgang til husrommet har vært **uaktsom eller forsettlig**, jf. § 25, andre ledd.

5.8.5 Islands rett

Leiers bruk av husrommet

I artikkel 27 er det fastslått at leier ikke kan benytte boligen til andre **formål** eller på **annen måte** enn det som følger av avtalen, likevel slik at utleier ikke kan motsette seg mindre avvik som ikke har nevneverdig betydning for utleier eller andre brukere av eiendommen.

Artikkel 28 bestemmer at leier ikke kan foreta **endringer** i husrommet, dets tilbehør eller utrustning, uten samtykke fra utleier og uten at partene avtaler om endringen skal medføre noe økonomisk oppgjør mellom partene ved opphør av leieforholdet.

I følge artikkel 29 og 30 skal leier å bruke husrommet på **forsiktig, aktsom måte** og følge vanlige regler om hygiene. Videre plikter leier å følge vanlige normer for god oppførsel. Videre plikter leier å følge fastsatte husordensregler for eiendommen.

Dersom leier eller noen som leier gir tilgang til boligen påfører **skader på husrommet**, er dette leiers ansvar (se art. 19) og leier plikter å utbedre disse så snart som mulig. Oppfyller ikke leier denne forpliktelsen, kan utleier **utbedre for leiers kostnad**. Utleier må imidlertid i så fall først gi leier en måneds frist for utbedring. Ved slik utbedring fra utleiers side har utleier rett til å få tilgang til husrommet og det skal ikke ytes leieavslag, se art. 18 siste ledd,

Tilstanden ved tilbakelevering

Det er ingen egen bestemmelse om kravene til tilstand ved tilbakelevering av boligen. Men leier har som nevnt både en omsorgsforpliktelse og vedlikeholdsplikt mens leieforholdet varer, og utleier kan derfor kreve at leier enten retter slike

¹⁰¹ Se Holmqvist/Thomsson s. 218.

¹⁰² Se Holmqvist/Thomsson s. 202 f.

skader eller forsømt vedlikehold, eller kreve erstatning etter artikkel 62 for utbedringskostnadene. I denne bestemmelsen er det også hjemmel for erstatning for tapt leie som følge av f. eks at utbedring tar noe tid og utleier taper leie i denne perioden.

Videre bestemmer artikkel 28 at dersom leier har foretatt endringer i husrommet uten å ha avtalt med utleier om det skal foretas tilbakeføring eller betales kompensasjon, tilfaller endringene utleier vederlagsfritt. Alternativt kan utleier kreve at leier foretar tilbakeføring.

5.8.6 Sammenligning

Bruk av husrommet

Alle de nordiske lands lover bestemmer at husrommet bare kan brukes til det avtalte formål, dvs. beboelse, men lovene åpner samtidig for en beskjeden næringsvirksomhet i husrommet. Felles for alle lovene er videre at det oppstilles en omsorgsforpliktelse for leier ved hans bruk av husrommet, og at uaktsom skadeforvoldelse medfører at leier plikter å utbedre skadene, og dersom så ikke skjer, er leier erstatningsansvarlig overfor utleier for kostnadene ved å utbedre disse. Videre gjelder i alle lovene en temmelig lik plikt for leier til ro og orden og til å følge husordensregler.

Rett til endringer i husrommet er gjennomgående avhengig av samtykke fra utleier, men i Sverige har leier rett til å foreta visse endringer uten samtykke. Etter vårt syn kan dette være noe å vurdere også for Norge – at leier har rett til å male og tapetsere og lignende mindre endringer – men at evt forringelse av husrommet som følge av dette må erstattes.

Krav ved tilbakelevering av husrommet

Den norske og den danske loven har en egne bestemmelse om krav til tilstanden ved tilbakelevering. Innholdet i pliktene i de andre nordiske land synes likevel temmelig sammenfallende med de norske, selv om systematikken er annerledes: Leier plikter å tilbakelevere husrommet i samme stand som ved overtakelse – minus vanlig slitasje og elde knyttet til aktsom, vanlig bruk av husrommet. Leier er gjennomgående erstatningsansvarlig for de skader han har påført uaktsomhet om som han ikke har utbedret før tilbakelevering.

5.9 vedlikeholdsansvar og ansvar for skade på husrommet

5.9.1 Norsk rett

Utgangspunkt: Utleier har vedlikeholdsplikten

I følge husleieloven § 5-3 er det utleier som i leietiden har plikt til å vedlikeholde husrommet – innvendig og utvendig – samt til vedlikeholde utleieeiendommen og fellesarealer. Det vil si at utleier plikter og foreta såkalt konservativt vedlikehold – dvs. å holde eiendommen i vanlig god stand slik at den ikke forringes. Videre vil det si at utleier som utgangspunkt har ansvaret for skader som oppstår på husrommet. I dette ligger at utleier har plikt til å gjennomføre arbeidene og dekke kostnadene ved dem.¹⁰³

Unntak og presiseringer

Fra dette utgangspunktet gjelder viktige modifikasjoner, gjennom at visse vedlikeholdsplikter hviler på leier og at partene ved avtale kan overføre omfattende vedlikeholdsplikter til leier:

For det første plikter leier å forestå og bekoste vedlikehold av *"dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen"*.¹⁰⁴

For det andre plikter leier plikter å *"foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr"*.

For det tredje kan partene gyldig avtale en annen ordning for vedlikehold og dette gjøres ofte i praksis ved å øke leiers vedlikeholdsansvar, både i individuelt utformede kontakter og i visse standardkontrakter.¹⁰⁵ Dette er det adgang til og bare ekstremer tilfeller der leier pålegges urimelig store forpliktelser, er det tale om at leiers vedlikeholdsplikt rammes av delvis ugyldighet/sensur etter avtl. § 36.

Leiers vedlikeholdsplikt er begrenset slik at dersom gjenstander, f. eks varmtvannsbeholder eller wc

¹⁰³ Se nærmere om dette Pærlus/Bragdø-Ellenes s. 138-143.

¹⁰⁴ Se nærmere om dette Pærlus/Bragdø-Ellenes s. 143-145.

¹⁰⁵ Dette er bl.a. gjort i standardkontraktene "Huseiernes Landsforbunds leiekontrakt for bolig" og "Regent leiekontrakt bolig".

som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.

Videre er utbedring av **tilfeldig skade** ikke å anse som vedlikehold etter annet ledd, og ikke noe leier har ansvar for.

Skader forårsaket på husrommet ved **leiers uaktsomme forhold eller forsettlig**, vil leier være erstatningsansvarlig for dersom han ikke selv besørger og bekoster dette utbedret. Dette vil typisk si hærverk og skader som skyldes leiers uforsvarlige bruk av innretninger eller husrommet som sådan, se §§ 5-1 (2) og 5-8.

Leier plikter å **melde fra** om skader til utleier, se § 5-5. Videre plikter leier å avverge skader som å redusere skadens omfang og utleiers tap, og dersom skaden ikke har sin årsak i leiers forhold, kan leier kreve er rimelig vederlag for sin innsats ved slike tapsbegrensende tiltak.

Leiers sanksjoner ved utleiers mislighold av vedlikeholdsplikten fremgår i § 5-7 og gir ham krav på å kreve retting, prisavslag, holde tilbake leie for å dekke sitt krav, erstatning og vil kunne medføre hevingsrett, se §§ 2-10 til 2-15 (behandlet nedenfor i pkt 10.1).

Leier kan altså ikke selv igangsette vedlikehold for utleiers regning.

Et opprinnelig forslag fra Kåre Lilleholt, Leder av lovutvalget som fremla NOU 1993: 4 om husleieavtaler, var en bestemmelsen om at kommunen kunne igangsette vedlikehold som utleier har for sømt. Vil kåret var at utleier selv ikke hadde foretatt vedlikeholdet innen rimelig tid og leier hadde sendt varsel til utleier om manglende vedlikehold. I slike tilfeller kunne leier overfor kommunen begjære at kommunen igangsatte vedlikehold for utleiers regning og kommunen var gitt legalpantrett i eiendommen for dekning av disse kostnadene. I Sverige finnes slike regler, se nedenfor.

5.9.2 Dansk rett

Innledning

Den danske lejeloven skiller mellom vedlikehold av boenheten innvendig (maling og tapetsering) og alt øvrig vedlikehold, noe misvisende i loven kalt "*udvendig vedligeholdelse*", som altså også omfatter en lang rekke arbeider innendørs.

Ytre vedlikehold

I følge lejeloven § 19 har utleier plikt til å holde hele eiendommen inklusive det leide husrommet, forsvarlig ved like mens leieforholdet løper. Enkelte vedlikeholdspplikter er positivt angitt, som plikten til å holde innretninger og avløp for vann, elektrisitet, varme, osv., i god og brukbar stand og korridorer og oppganger skal være sedvanlig belyst og renholdte. Men plikten rekke lenger: Den kan beskrives som en plikt til løpende utbedre sporene etter slit og elde, slik at ikke bare installasjoner men også bygningen og bygningens omgivelser til enhver tid er i god og bruksbar stand.¹⁰⁶

Det gjelder likevel noen modifikasjoner:

For det første må det skilles mellom vedlikeholdsplikte og fornyelsesplikt. En leier kan ikke med § 19 i hånd, kreve at utleier oppgraderer standen på boligen gjennom å tilføre nye installasjoner/innretninger eller ved å erstatte f. eks et tre-gulv på kjøkken med fliser med varmekabler. Leier kan dog kreve utskiftning med tilsvarende bygningsdeler, når de ikke lenger lar seg reparere. Det gjelder særlige regler i § 58 om at utleier på visse vilkår kan kreve leieøkning ved slike tiltak – men dette skjer bare på utleiers initiativ.

For det andre påhviler visse vedlikeholdspplikter på leier, bl.a. vedlikehold av låser og nøkler (se § 20)

For det tredje kan det i leieavtalen gyldig avtales at leier skal overta vedlikeholdsansvar, se § 24. Loven angir ikke nærmere grenser for hvilke plikter som kan pålegges leier, men det gjelder klart grenser for dette, som er fremkommet i rettspraksis, men yttergrensene synes etter vår oppfatning som romslige for utleier.

Utleier har dermed ansvar for å utbedre og bekoste tilfeldige og andre **skader** på eiendommen, unntatt skader som kan ha sin årsak i uaktsomt eller forsettlig forhold fra leier eller noen leier har gitt tilgang til boligen, se § 25.

Dersom utleier forsømmer sin vedlikeholdspplikte kan leier gjøre gjeldende **misligholdssanksjoner** i form av avslag i leien, erstatning og heving ved vesentlig mislighold. I tillegg kan leier kreve natu-raloppfyllelse, altså at leier selv utbedrer mangle eller får pålagt utleier å gjøre det ved å reise krav gjennom husleienevnden, som kan pålegge utleier

¹⁰⁶ Uttrykket er hentet fra Grubbe/Edlund s 97.

å gjennomføre forsømt vedlikehold. Se nærmere om dette i pkt 12 nedenfor.

Indre vedlikehold av husrommet

Utgangspunkter er også at utleier av boliger har vedlikeholdsplikten innvendig i det leide husrommet, men dette ansvaret kan overføres på leier gjennom avtale, noe om ofte gjøres. Når utleier har vedlikeholdsplikten, skal det opprettes en vedlikeholdskonto etter lejeloven §§ 21-23, se nærmere nedenfor.

Hva som ligger i "indre vedlikehold", i motsetning til ytre vedlikehold, er ikke fullstendig klargjort i loven, men synes å være begrenset til maling, sparkling og tapetsering, og som praktisk hovedregel pga. leiekontraktformularer også gulvbehandling.¹⁰⁷ Imidlertid kan omfanget utvides ved avtale.

Videre kan det avtales at leier skal ha besørge og bekoste det indre vedlikehold, og loven setter ingen nærmere grenser for dette.

Dersom utleier har vedlikeholdsansvaret innvendig, skal det i følge § 22 avsettes et beløp av leien til vedlikeholdskonto. Beløpet reguleres årlig, men var for indre vedlikehold i 2011 DKR 41,- pr kvadratmeter pr mnd. Det gjelder ikke krav om vedlikeholdskonto for ytre vedlikehold, med mindre det gjelder regulerte leieforhold.¹⁰⁸ Beløpet skal ikke holdes atskilt fra utleiers øvrige midler, men leier kan kreve regnskap. Av denne kontoen dekkes indre vedlikehold.

Dersom leier helt eller delvis har overtatt vedlikeholdet ved avtale, kan beløpet kreves nedsatt eller bortfalt.

Ved forsømmelse av innvendig vedlikehold kan ikke leier fremtvinge naturaloppfyllelse, men vil ha sine **alminnelige kontraktsbruddssanksjoner** som verktøy, se pkt. 12 nedenfor. Herunder har leier anledning til å fremme krav overfor husleienevnden om at utleier plikter å foreta vedlikehold og det avsies i så fall dom på vedlikeholdsplikt. Leier kan også ensidig rette for utleiers regning etter § 11.

Krav til husrommet ved tilbakelevering av husrommet

I følge lejeloven § 98 plikter leier å tilbakelevere boligen i samme stand som da den ble overtatt,

med unntak av forringelse og skader, som følger av sedvanlig bruk av husrommet i tråd med avtalen. Utleier har et erstatningskrav mot leier dersom så ikke skjer, i form av sine kostnader ved å utbedre mangler og evt. tap av leie i en periode frem til ny utleier først kan skje pga utbedringsarbeider, jf § 25. Leier har selv en utbedringsrett frem til han gir fra seg nøkler (tilbakelevering).

5.9.3 Svensk rett

Etter hyreslagen § 15 har utleier **innvendig og utvendig** vedlikeholdsplikt, ved at utleier i leietiden plikter å holde boligen i en stand som må anses som full brukbar for beboelse, jf. § 9. Dersom leier etter avtalen har rett til å bruke ytre rom og utenomhusareal, gjelder utleiers vedlikeholdsplikt også disse.

Vedlikeholdsplikten omfatter også en plikt til med passende mellomrom å **fornye** tapet og maling og sedvanlige reparasjoner for å unngå at boligen forringes ved bruk og alder. Sistnevnte gjelder ikke dersom noe annet er avtalt i kontrakten, men en slik avtalebestemmelse gjelder bare ved leie av bolig i familiehus, leie av selveierleilighet og der det er avtalt en såkalt forhandlingsklausul, der leien følger forhandlinger og ikke individuell avtale/ending. I disse tilfellene kan altså en annen vedlikeholdsordning **gyldig avtales** i leieavtalen.

Utgangspunktet i loven er at utleiers vedlikeholdsplikt også omfatter å utbedre **skader** som oppstår i leietiden, se § 16. Det samme gjelder utryddelse av skadedyr, se § 17. Det er gjort unntak for utleiers ansvar for skader forårsaket av leier eller noen som leier har gitt tilgang til husrommet (§ 24), dersom det foreligger uaktsomhet eller forsett (se 8.3.1 ovenfor).

Leier har **kontraktsbruddssanksjoner** til rådighet etter § 11, se § 16, første ledd. Det vil si rett på prisavslag, erstatning og heving. Leier kan også kreve retting fra utleiers side, selv foreta retting for utleiers kostnad og begjære åtgärdsföreläggande, jf nedenfor.

I §§ 18a-18c følger regler om opprustningsföreläggande, som kan oversettes med **vedlikeholdsbeslutning**. En leier av bolig kan kreve at hyresnämnden tar stilling til om en leilighet holder minste godkjente standard og evt. kan nämnden pålegge utleier opprustning/vedlikehold. Dersom det gis vedlikeholdsbeslutning skal den sette tidsfrist for når utbedring skal skje. Videre skal det vurderes om opprustningen gir grunnlag for økt leie. Regle-

¹⁰⁷ Grubbel/Edlund s 102.

¹⁰⁸ Se boligleiereguleringsloven §§ 18 og 18b.

ne om vedlikeholdsbeslutning gjelder ikke leie av møbler rom eller fritidsbolig, og heller ikke for leilighet i ene- eller tomannsbolig eller selveierleilighet, og heller ikke ved utleie av en del av utleiers bolig, se § 18 g.

Etter § 24 har leier en plikt til å dra omsorg for husrommet og dets tilbehør i leietiden, altså en omsorgsforpliktelse for leier. Leier blir erstatningsansvarlig overfor utleier for **skader** som husrommet og eiendommen påføres som følge av leiers uaktsomhet eller forsett. Likt med leiers forhold er uaktsomhet eller forsettlig skader fra noen som leier har gitt tilgang til husrommet. Ansvaret omfatter også skadedyr, se tredje ledd. Leier plikter også å melde fra om skader til utleier. Hendelige uhell og andre skader som leier ikke kan lastes for, som f. eks en plutselig vannlekkasje fra akvarium¹⁰⁹ eller skader fra en oppvaskmaskin¹¹⁰ som leier hadde gått fra uten tilsyn, blir leier normalt ikke ansvarlig for. Men et eksempel på slikt ansvar er dom fra Högsta domstolens av 30. juni 2011 i mål nr T 2966-09”.

Leier har også **meldeplikt** overfor utleier ved skader på husrommet, se § 24, andre ledd.

5.9.4 Finsk rett

Den finske loven § 20 innebærer at utleier har ansvar for å utføre og bekoste at husrommet i leietiden har en slik tilstand som leier med rimelig kan forvente ut fra eiendommens alder, områdets bebyggelse og andre lokale forhold, med mindre noe annet er avtalt. Utleiers plikt omfatter dermed både **indre og ytre vedlikehold**, men uten særlig hjemmel i loven for noe annet, må dette være begrenset til såkalt konservativt vedlikehold, ikke plikt til fornyelse og modernisering.

Det er uttrykkelig bestemt at vedlikeholdsplikten for husrommet kan overføres til **leier**, se § 20, første ledd, andre pkt. Også ytre vedlikehold synes og kunne overføres til leier gjennom avtale, se andre punktum.

Brudd på vedlikeholdsplikten vil kunne gi leier rett på prisavslag og erstatning, se §§ 20, andre ledd og § 23. Likeledes er det regulert i samme bestemmelse at utleier plikter å forestå arbeider på eiendommen på en for leier så hensynsfull og lite skaderende måte som mulig.

En viktig modifikasjon i utleiers vedlikeholdsplikt er at det etter § 25 er fastlagt at leier og de som leier gir tilgang til eiendommen, må behandle husrommet med tilbørlig **aktsomhet** og dersom det oppstår skade som følge av brudd på bestemmelsen, kommer leier i erstatningsansvar. Alminnelig slit og elde er leier likevel ikke ansvarlig for.

I følge § 24 plikter leier å **melde fra** til utleier om skader som oppstår på eiendommen, uten ugrunnet opphold.

Loven har ingen egen bestemmelse om kravene til tilstand ved **tilbakelevering**, men § 25 innebærer at leier bare hefter for skader og forringelse som skyldes uforsvarlig bruk, og ikke for alminnelig slit og elde eller forhold leier ikke kan lastes for.

5.9.5 Islands rett

Utleier plikter å forestå og bekoste **indre og ytre vedlikehold**, se lovens artikkel 19, første ledd. I følge fjerde ledd kreves at utleier sørger for at husrommet er skikket for utleie, som inkluderer plikt til å sørge for å male husrommet med passende mellomrom, skifte gulver, tepper og skifte andre overflater. Det gjelder noen unntak fra dette:

For det første plikter **leier** å forestå og bekoste vedlikehold av låser, vannkraner, stikkontakter og ”andre småting”, se tredje ledd.

For det andre kan partene **avtale** at leier skal ha innvending vedlikehold helt eller delvis, se § 22. Dette forutsetter imidlertid at leien reduseres i en slik grad at den gjenspeiler at leier har overtatt dette ansvaret og det kreves videre at kontrakten klart presiseres hvilket vedlikehold leier skal utføre.

For det tredje omfatter ikke utleiers vedlikeholdsplikt **skader** på husrommet forårsaket ved uaktsomhet eller forsett fra leier eller andre som leier har gitt tilgang til husrommet, se artikkel 19, andre ledd.

Leier har **meldeplikt** ved skader og plikt til å avverge skade, se artikkel 18.

Dersom utleier misligholder sin vedlikeholdsplikt, skal leier reklamere over forholdet. Dersom utleier ikke forestår vedlikeholdet innen to måneder deretter, kan leier utføre vedlikeholdet for utleiers regning, og kan motregne i fremtidig leie, se artikkel 20. Før leier går i gang med slikt vedlikehold,

¹⁰⁹ Se dommen i NJA 1991 s 476.

¹¹⁰ Se Holmqvist/Thomsson s. 204-205.

plikter han å kontakte en bygningsingeniør og få hans godkjenning på kostnadene.

I artikkel 21 følger en regel om at utleier plikter å gjennomføre vedlikeholdsarbeid så raskt og effektivt som mulig, slik at leier forstyrres minst mulig. Ved langvarig vedlikeholdsarbeid som skyldes at arbeidene ikke utføres med tilbørlig hurtighet, kan leier kreve prisavslag/erstatning.

Artikkel 63 bestemmer at husrommet ved opphør av leietiden skal **tilbakeleveres** i samme tilstand som da husrommet ble overtatt. Leietaker er ansvarlig for all forringelse av eller skade på husrommet som ikke har sin årsak i vanlig, forsvarlig bruk av husrommet eller i forhold som leier ikke har vært involvert i. Utleier plikter å fremme krav om kompensasjon for mangler ved husrommet innen to måneder fra tilbakelevering, evt. to måneder etter de ble oppdaget, hvis det først skjedde senere, se artikkel 64. Manglende reklamasjon medfører at evt. krav mot leier bortfaller. Hvis partene ikke enes om kompensasjonens størrelse, skal en bygningsingeniør kontaktes og han skal fastslå kompensasjonens størrelse, se artikkel 65. Hver av partene kan også kreve en taksering gjennom rettsoppnevnt takstnemnd, ikke ulik den norske takstnemnda.

5.9.6 Sammenligning

Alle lovene bygger på at utleier har indre og ytre vedlikehold, i den forstand at utleier plikter å forstå og bekoste dette. I noen land (Norge og Island) hviler imidlertid noen mindre omfattende vedlikeholdsplikter på leier. Videre innebærer alle lover at vedlikehold av boligen kan overføres leier, i varierende grad fra indre vedlikehold (Norge, Danmark, Sverige og Island) til også å omfatte ytre vedlikehold (Finland). Gjennomgående er det videre slik at utleier har risikoen for skader på eiendommen, som ikke kan henføres til leiers eller noen han gir tilgang til husrommet, sin uaktsomme bruk av husrommet. Videre har leier plikt til å melde fra om skader til utleier. Så langt er lovene temmelig like.

Når det gjelder sanksjoner ved mislighold av utleiers vedlikeholdsplikt, er reglene ulike. I Norge har leier de alminnelige kontraktsbrudssanksjonene til rådighet (prisavslag, heving og erstatning), mens leier i Danmark, Sverige, Finland og Island, i tillegg til disse sanksjonene, også på nærmere vilkår, kan igangsette vedlikehold for utleiers regning.

Lovene har i ulik grad en særlig lovregulering av kravene til tilstand ved tilbakelevering av husrommet. Norge, Danmark og Island har dette, men ikke lovene i Finland og Sverige. Innholdet i kravene synes sammenfallende: Husrommet skal tilbakeleveres i samme stand som da det ble overtatt, unnatt forringelse som skyldes vanlig, aktsom bruk av husrommet. Skader som har sin årsak i uforsvarlig bruk, er leier ansvarlig for og det gjelder regler om erstatningsplikt. Det synes i ulik grad å gjelde reklamasjonsplikt for utleier – noen land har ikke en slik plikt for å unngå at kravet tapes – andre har.

Med henblikk på reform av den norske loven, bør en igjen vurdere en rett for leier til på nærmere, betryggende vilkår, å ha rett til å utføre forsømt vedlikehold. En kunne f. eks la dette først behandles i husleieutvalget, som vi foreslår gjøres til en nasjonal ordning, jf. pkt 13.6 nedenfor.

5.10 Leiers opptak i husstanden, fremleie og personsifte både på leie- og utleiesiden i leietiden

5.10.1 Norsk rett

Husleieloven kapitel 7 regulerer leiers rett til å ta opp personer i husstanden og rett til fremleie, og kapitel 8 regulerer permanente endringer på personsiden (personsifte) både på leier- og utleiersiden.

Opptak i husstanden

Utgangspunktet er at bruksretten under en husleieavtale er personlig – det er bare leier som er berettiget til å bruke boligen. Men dette modifiseres gjennom reglene om opptak i husstanden.

Med opptak i husstanden menes at andre enn leier bebor husrommet utover vanlige besøk, som alltid er tillatt. Leier har alltid rett til, uten utleiers samtykke, å ta opp i sin husstand "*sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn*", se husleieloven § 7-1. Retten til å oppta ektefelle og samboer gjelder selv sagt uavhengig av vedkommendes kjønn, rase, tro og lignende, jf. prinsippet i § 1-8 (nedenfor 11.1). Like klart er at adoptivbarn og stebarn omfattes av bestemmelsen.

Leier kan ikke oppta **andre personer** i sin husstand uten godkjenning fra utleier. Utleier kan likevel

bare nekte godkjenning dersom *”vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket”*. Dersom utleier ikke innen en måned har gitt tilbakemelding på leiers anmodning om godkjenning, anses opptaket uansett som godkjent, se § 7-6.

Etter dette har leier en bred adgang til å ta opp andre i husstanden – både pga rett til opptak av de prioriterte personene angitt i første punktum, men også fordi andre personer kan tas opp med mindre utleier har saklig grunn til å nekte det eller det medfører overbefolkning.

Fremleie

Utgangspunktet i husleieloven er et forbud mot at leier fremleier husrommet – helt eller delvis. Leier kan altså ikke overføre rettigheter og plikter under avtalen til andre. Unntak følger av at utleier kan gi samtykke til fremleie, fremleie er avtalefestet eller at leier uten samtykke eller avtale har rett til fremleie i visse sammenhenger etter husleieloven. Vi vil nå se på lovens unntak og presiseringer i utgangspunktet:

For det første kan en leier som selv skal bo i boligen, **fremleie en del av boligen**, med godkjenning fra utleier. Utleier kan bare nekte ved saklig grunn – dvs. at fremleietakers forhold gir saklig grunn til å vegre seg mot fremleie – eller dersom husrommet blir klart overbefolket, se § 7-3. I praksis vil derfor en leier av en leilighet eller et hus med flere soverom, kunne fremleie ledige soverom med tilgang bad/kjøkken.

For det andre kan leier ved **midlertidig fravær** pga. arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, fremleie i inntil to år, se § 7-4. Dette forutsetter utleiers godkjenning, men igjen kan utleier bare nekte ved saklig grunn eller dersom husrommet blir klart overbefolket.

For det tredje vil leier kunne fremleie husrommet for **gjenværende leietid** av en tidsbestemt leieavtale. Igjen må utleier godkjenne dette. Dersom utleier nekter godkjennelse uten å ha saklig grunn i fremleietakers forhold eller at husrommet blir klart overbefolket, kan leier si opp med de frister som gjelder i husleieloven § 9-6.

Dersom utleier ikke innen en måned har gitt tilbakemelding på leiers anmodning om fremleie, anses fremleien som godkjent, se § 7-6.

Personskifte på leiersiden

Utgangspunktet er at leier ikke kan overføre sine rettigheter etter avtalen permanent til andre uten utleiers samtykke eller det er bestemt i husleieloven, se § 8-1. I loven er det gjort flere unntak fra utgangspunktet:

For det første vil alltid en avdød leiers ektefelle, barn, barnebarn, osv. som hadde felles husstand med avdøde leier siste seks måneder før dødsfallet og andre som ved dødsfallet hadde felles husstand¹¹¹ med leier, ha rett til og tre inn i leieavtalen § 8-2 (1). Dersom flere vil overta, har ektefellen fortrinnsrett og de øvrige har deretter innbyrdes lik rett, se andre ledd.

For det andre har den ektefelle som har bodd sammen med leier rett til og tre inn i avtalen ved samlivsbrudd, se § 8-3. Det betyr at den av ektefellen som partene blir enige om skal bo videre i boligen, har rett til å bli leietaker, selv om kontrakten skulle lyde i den annens navn.

For det tredje har samboer og annet husstandsmedlem rett til og tre inn i avtalen dersom det foreligger sterke grunner, slik dette er definert i husstandsfellesskapsloven § 3 nr 1, se § 8-3, tredje ledd.

I § 8-5 er det gitt regler som løser de sentrale praktiske utfordringer ved gjennomføring av leierskifte.¹¹²

Personskifte på utleiersiden

Et personskifte på utleiersiden vil foreligge ved overdragelse av eiendommen leiekontrakten knytter seg til, gjennom f. eks. frivillig salg, arv, gave eller tvangssalg. Husleieloven § 8-6, første ledd, innebærer at utleier ved overdragelse kan overføre leieavtalen til ny eier. En leier kan på sin side kreve at leieavtalen overføres til ny eier, slik at leieavtalen løper videre som før og de samme vilkår, bare med ny person eller nytt foretak som kontraktsforholdets utleier.

I visse tilfeller kan leier kreve at den opprinnelige utleier, avhenderen, forblir ansvarlig for oppfyllelse av leieavtalen, se § 8-6, andre ledd. Dette forutsetter at ny utleiers forhold gir saklig grunn til det. Leier må ha noenlunde sikre holdepunkter for at den nye utleieren ikke er i stand til å oppfylle sine

¹¹¹ Forutsatt at de fyller vilkårene i lov av 4. juli 1991 nr. 45 om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører, § 1.

¹¹² Se nærmere Parelius/Bragdø-Ellenes s. 188-191.

forpliktelser etter leieavtalen.¹¹³ Avhenders medansvar bortfaller dersom han stiller betryggende sikkerhet for forpliktelsene, dvs. selvskyldnerklausjon fra finansinstitusjon. Det er et vilkår for at avhenderen blir medansvarlig for oppfyllelse at leier fremmer krav om dette innen seks måneder fra leier fikk eller burde få kjennskap til overdragelsen.

5.10.2 Dansk rett

Opptak i husstanden

Lejeloven bygger også på prinsippet om at leieavtalen er personlig for leier og hans eller hennes husstand, se § 26, andre ledd.

Etter bestemmelsen kan ikke utleier nekte leier å oppta i sin husstand visse personer. Kretsen er ikke nærmere angitt i loven, og virkeområdet synes noe uavklart, men omfatter iht. teori og rettspraksis leierens nærmeste familie, dvs. ektefelle, samboer, registrert partner, samt barn, stedbarn¹¹⁴ og venner.¹¹⁵ Det kreves reelt at det er felles husstand, altså et visst fellesskap mht. husholdning og mat – bestemmelsen åpner ikke for etablering av rene bofellesskap av studerende. Videre omfattes antagelig retten til opptak også adoptivbarn og kjærester, foreldre og svigerforeldre, mens det er mer usikkert mht. barnebarn, søsken og svigerbarn.¹¹⁶

Fremleie

Lejeloven har bestemmelser om delvis fremleie i § 69 og fullstendig fremleie i § 70.

Leier har rett til **delvis fremleie** etter § 69 for bolig dersom maksimalt halve husrommets areal benyttes av andre enn leier og det samlede antall personer i husrommet ikke overstiger antall beboelsesrom. Og antall beboelsesrom er de som forefantes ved leieforholdets inngåelse eller som utleier senere har samtykket i å etablere, f. eks. ved skillevegg.¹¹⁷ Det kreves at fremleieavtalen skal inngås skriftlig og at leier innen fremleieforholdet tar til, skal sende en kopi av fremleieavtalen til utleier (§ 69, tredje ledd). Leier kan ikke fraskrive seg rett etter bestemmelsen i leieavtalen.

Fullstendig fremleie av bolig er betinget av flere vilkår (§ 70). Fremleiemålet må ha maksimal varighet på to år, leiers fravær skal være midlertidig,

eiendommen skal omfatte 13 eller flere boenheter, det samlede antall beboere i fremleieforholdet må ikke overstige antall beboelsesrom i husrommet og utleier må ikke ha rimelig grunn til å motsette seg fremleie. Det kreves at fremleieavtalen skal inngås skriftlig og at leier innen fremleieforholdet tar til, skal sende en kopi av fremleieavtalen til utleier.

Personskifte på leiersiden

Utgangspunktet for dansk leielovgivning er at leier ikke uten utleiers samtykke kan overføre sine retter og plikter etter leieavtalen til andre. Men loven har flere unntak fra dette.

For det første kan **avdødes** ektefelle overta leieavtalen uten krav til utleiers samtykke (§ 75, 1. ledd). Dersom avdøde ikke hadde ektefelle, kan annen person som har hatt felles husstand med leier siste to år, overta leieavtalen (2. ledd). Dette vil typisk omfatte samboer, barn eller annen slektning, men antagelig også venner dersom det er felles husholdning.

For det andre kan den **ektefelle** som eventuelt ikke står som leier, overta leieretten ved skilsmisse eller separasjon (§ 77).

For det tredje kan **samboer** overta leierett ved samlivsbrudd, selv om leieavtalen lyder på den andre part (§ 77 a).

Bestemmelsene her kan leier ikke gyldig **fraskrive** seg i avtale.

Etter § 73 har leier bytterett mht. bolig i anden utleieeiendom, på nærmere vilkår.¹¹⁸ Det betyr at utleier ikke kan motsette seg at leiere i forskjellige utleieeiendommer bytter boliger med hverandre, dersom vilkårene er oppfylt.

Vilkårene for bytte fremgår i § 73, andre ledd bokstav a-d, og er utformet slik at utleier gyldig kan nekte bytte dersom et av følgende vilkår ikke er oppfylt: a) Dersom utleier selv bor i utleieeiendommen og denne har færre en syv boenheter. B) Dersom den fraflyttende leier ikke har bebodd leiligheten i tre år eller mer. C) Dersom husrommet etter bytte vil bli overbefolket (dvs. bebodd av mer enn en person pr. beboelsesrom). D) utleier har annen rimelig grunn til å motsette seg byttet.

Personskifte på utleiersiden

¹¹⁸ Bytterett hadde leier i Norge under husleieloven 1939 § 32 a, men ordningen spilte ikke stor praktisk rolle og reglene er ikke videreført.

¹¹³ Pærellus/Bragdø-Ellenes s 191.

¹¹⁴ Se Grubbel/Edlund s 112.

¹¹⁵ Jf. Danmarks Højesterets afgørelse av 25. august 2011

¹¹⁶ Se Grubbel/Edlund s 115-116.

¹¹⁷ Leier kan derfor ikke øke mulighetene for fremleie ved å sette opp skillevegg uten utleiers samtykke, se Grubbel/Edlund s 117.

Lejeloven har ikke bestemmelser som hindrer utleiers adgang til å overdra utleieeiendommen og dermed leieavtalen til andre, ved salg, arv, kreditorervert, osv. Etter alminnelig kontraktsrett har utleier adgang til å overdra eiendommen og tilhørende leieavtaler uten å innhente samtykke fra leierne. Til gjengjeld inntreier utleier som hovedregel i den tidligere utleiers forpliktelser over for leierne, jf. lejelovens § 7.

I visse tilfeller har eiendommens leiere i leieloven §§ 100-105 en lovbestemt **forkjøpsrett** til å overta eiendommen, såfremt utleier ønsker at selge den.

5.10.3 Svensk rett

I hyreslagen § 41 har vi bestemmelser om opptak i husstanden, mens fremleie er regulert i §§ 39-40. Samtidig synes ikke den svenske loven å skille så sterkt begrepsmessig mellom opptak i husstand og fremleie slik vi er vant til i Norge – i Sverige er det enten fremleie eller partiell fremleie (opptak i husstanden).

Opptak i husstanden

Opptak av husstand der leier forblir bruker av husrommet helt eller delvis, er regulert i § 41. Leier har en vidtrekkende rett til å oppta andre i husstanden. Loven bygger på at utgangspunktet er at leier fritt kan oppta andre beboere, så lenge dette ikke medfører "men" for utleier – som må oppfattes som et krav om ikke ubetydelige ulemper eller negative konsekvenser. Det kan se ut som det skal mye til for utleier å nekte husstandsutvidelse med hjemmel i § 41.¹¹⁹

Fremleie

Leiers rett til fremleie reguleres i §§ 39-40.

Utgangspunktet i § 39 er et alminnelig forbud mot at leier fremleier eller på annen måte overlater bruksretten til andre uten etter samtykke fra utleier. Det gjelder visse unntak fra dette:

For det første kan kommunen som leier bolig, overlate bruksretten til andre uten samtykke, men plikter å meddele utleier snarest om dette, se § 39, andre ledd.

For det andre kan leier med samtykke fra hyresnämnden fremleie dersom leier på grunn av alder, sykdom, arbeid eller studie på annet sted, lengre utenlandsreise, særlige familieforhold eller

annen sammenlignbar grunn har nevneverdig grunn for slik bruksoverlatelse (§ 40, andre ledd nr 1) og utleier ikke har saklig grunn til å nekte slik overlatelse.

Fremleie etter § 40 skal tidsbegrenses (normalt til ett år)¹²⁰ og utleier kan sette vilkår for fremleien. Eksempler på vilkår som utleier gyldig kan stille er krav om solidaransvar for fremleier og hovedleier.¹²¹

Personskifte på leiersiden

Personskifte på leiersiden reguleres i hyreslagen §§ 32-38.

Etter § 32 i hyreslagen gjelder et alminnelig forbud mot at leier kan overlate leieavtalen til andre uten utleiers samtykke eller hjemmel i §§ 34-37.

Leier kan imidlertid alltid si opp avtalen, dersom utleier ikke samtykker i overlatelse av leieretten til andre og på denne måten komme ut av kontraktsforholdet, selv om det er tidsbestemt, jf. § 5.

I § 33, første ledd, er forbudet også gjelder ved skifte, både dødsboskifte og ved skifte av ektefelles bo ved skilsmisse/separasjon, men det er gjort visse modifikasjoner i §§ 33, andre ledd. En gjenvende ektefelle eller samboer kan alltid overta leieavtalen ved ektefellens/samboers død og det samme kan den ektefelle eller samboer som iht. skifteavtale eller dom skal bli boende i husrommet etter opphør av ekteskapet/samboerforholdet. Videre kan en av flere leiere kreve å overta leieforholdet etter § 47, typisk der den av brukerne som kontrakten lyder på, flytter ut.

Etter § 34 kan videre **visse andre nærstående** til leier, som har hatt varig bosted sammen med avdøde, overta leieavtalen. Bestemmelsen gjelder også ved overlatelse fra **dødsbo**, se § 43, andre ledd. For at bestemmelsen kommer til anvendelse er det visse vilkår: For det første må det ha vært reelt felles husstand mellom personen og leier og for det andre må utleier samtykke, likevel slik at utleier bare kan nekte, dersom han har rimelig grunn til det.¹²² Dersom utleier nekter, kan Hyresnämnden gi samtykke. Utleier kan imidlertid stille vilkår for slik overlatelse, f. eks. i form av krav om sikkerhetsstillelse.

¹²⁰ Holmqvist/Thomsson s. 325.

¹²¹ Holmqvist/Thomsson s. 325.

¹²² Se nærmere Holmqvist/Thomsson s 268-283.

¹¹⁹ Se Holmqvist/Thomsson s. 326, med henvisning til dom i NJA 1931 s. 165.

I følge § 35 har leier rett til å foreta **boligbytte** på nærmere vilkår. For det første må utleier godkjenne byttet, men godkjenning skal gis om leier har nevneverdig grunn for byttet og byttet kan gjennomføres uten store vansker for utleier og at ingen nevneverdige grunner taler mot byttet. Dersom utleier nekter, kan Hyresnämnden gi samtykke. Bytteretten gjelder likevel ikke ved fremleie, bolig i enebolig eller tomannsbolig, eller selveierleilighet som leies ut på varig basis, eller det leid er møblert rom i bolig eller fritidsbolig, se § 35, andre ledd nr 1-5.

I § 37 er det en særbestemmelse som gir **kommunen** som leietaker rett til å overlate leieavtalen til andre. Vilkåret er at Hyresnämnden samtykker og samtykke skal gis dersom overføringen kan gjøres uten nevneverdig ulempe for utleier. Utleier kan kreve at det settes vilkår, f. eks. i form av sikkerhetsstillelse.

I § 38 er det bestemt at når utleier samtykker i overføring, bortfaller den **opprinnelige leiers ansvar** for oppfyllelse av kontrakten. For krav som gjelder tiden før overføringen, hefter både tidligere leier og ny leier solidarisk. Dette gjelder likevel som utgangspunkt ikke ved bytte av boliger.

I § 31 er det regler om leierettens stilling ved leiers konkurs.¹²³

Ved slik overføring av leierett som her er beskrevet er det ikke tillatt å kreve vederlag fra utleiers side, se § 65. Dette er dessverre et praktisk problem i Sverige.

Personskifte på utleiersiden

Utleier kan fritt overdra sine forpliktelser og rettigheter etter leieavtalen gjennom salg og annen overføring av den faste eiendom. (gave, arv, tvangsfullbyrdelse og konkurs).¹²⁴

Hva gjelder leiers rettigheter i så fall finnes regler i 7. kapittel §§ 11-14 i jordabalken. Hovedpunktene er slik: Dersom leier har en skriftlig avtale og leier har tiltrådt bruken, så gjelder husleieavtalen overfor enhver som overtar eiendommen (7 kap., § 13 jordabalken). Det samme gjelder dersom avtalen er tinglyst i fastighetsregistret. I andre tilfeller gjelder leieavtalen overfor erverver av eiendommen dersom selger har tatt forbehold om dette eller kjøper er i ond tro med hensyn til leierettene.

Vedrørende tvangssalg og konkurs finnes egne, kompliserte regler i 7 kap. § 16 i jordabalken, samt 12 kap §§ 33 og 39 i utsökningsbalken.

Hyreslagen har visse spesialregler om aspekter ved utleierskifte (bl.a. tvangssalg av eiendommen § 29 og utleiers konkurs § 30). Reglene innebærer at leier i slike tilfeller får særskilt oppsigelsesrett.

5.10.4 Finsk rett

Opptak i husstanden

Hyreslagen § 17 innebærer at husrommet kan brukes som hjem for leier selv og hans ektefelle, samboer i ekteskapsliknende forhold, og de barn som hører til familien. Dermed har leier rett til opptak av disse personene uten videre.

Med mindre utleier påføres nevneverdige ulemper eller forstyrrelse, har leier videre rett til å oppta i husstanden leiers ellers ektefellens/samboers nære slektninger eller inntil halve husrommet til andre til bruk som bolig.

Utover dette kan ikke utleier overlate bruksretten helt eller delvis vil andre uten utleiers samtykke.

I § 19 er det en bestemmelse som i realiteten innebærer at både leier og de som er gitt tilgang etter § 17-18 har ansvar overfor utleier for skader og andre forpliktelser etter avtalen.

Fremleie

Hyreslagen § 17, andre ledd, innebærer at leier kan fremleie inntil halve husrommet som bolig til annen, dersom ikke utleier påføres nevneverdige ulemper eller forstyrrelse. Dette er såkalt delvis fremleie.

Rett til fremleie av **hele husrommet** har leier etter § 18 på nærmere vilkår. For det første er fremleie begrenset til inntil to år og for det andre må fremleien ha sin årsak i at leiers arbeid, studie, sykdom eller annen lignende årsak, nødvendiggjør en flytting. For det tredje må ikke utleier ha saklig grunn for å motsette seg en slik fremleie.

Leier plikter å varsle utleier om fremleien, senest innen en måned etter overlatelse til fremleietaker (se § 18, andre ledd). Dersom ikke utleier godkjenner fremleien, skal utleier innen 14 dager etter han mottok leiers varsel, bringe saken inn for domstolene for prøving av nektelsen.

¹²³ Se nærmere *Holmqvist/Thomsson* s 250-257

¹²⁴ Se *Bengtsson, Hager, Victorin*, s. 186-187.

Annen fremleie synes ikke lovregulert, men utgangspunktet må være at annen fremleie enn nevnt her, krever utleiers samtykke og utleier trenger ingen saklig grunn for å nekte.

Personskifte på leiersiden

Hyseslagen § 44 oppstiller et alminnelig forbud mot at leier overfører leieavtalen til andre, med mindre utleier samtykker i dette eller fremgår i lovens kapittel 6.

Dersom ikke utleier svarer på leiers anmodning innen en måned, har leier rett til å si opp avtalen, selv om den er tidsbestemt, med en måneds frist regnet fra tidspunktet da fristen for utleiers svar utløp (§ 44, andre ledd).

Etter § 45 har leier uten samtykke rett til å overføre leieavtalen til ektefelle og barn og til foreldre/svigerforeldre, forutsatt at vedkommende hører til husstanden og utleier ikke har saklig grunn til å motsette seg overførselen. Bestemmelsen om oppsigelse ved utleiers manglende svar i § 44, andre ledd, gjelder også her. Dersom utleier vil motsette seg samtykke, plikter utleier innen en måned å bringe saken inn for retten til prøving av om vilkårene for personskifte foreligger (§ 45, tredje ledd).

Dersom leier dør, har den som har leid husrommet sammen med avdøde (flere leietakere), rett til å fortsette leieforholdet, med mindre utleier har saklig grunn for å nekte det (§ 46, andre ledd). Samme rett har avdødes ektefelle, barn i familien, samt leiers foreldre eller svigerforeldre. Den som ønsker å fortsette leieforholdet må skriftlig varsle utleier om dette innen tre måneder etter dødsfallet. Dersom utleier vil motsette seg personskiftet, må han innen en måned etter at han mottok melding om inntreden, bringe saken inn for domstolene med krav om prøving av spørsmålet.

Avtalebestemmelser som begrenser §§ 44-46 er ugyldige, se § 47.

I § 49 er regler om leierrettens stilling ved leiers konkurs.

Personskifte på utleiersiden

Dersom en eiendom eller aksjene i et selskap som eier en eiendom som innbefatter leieforhold, skifter eier frivillig (dvs. ved salg, gave og arv), overtar ny eier forpliktelsene og rettighetene under de leieforhold som løper på eiendommen, se § 38.

Dette gjelder likevel bare dersom enten

- leier før eierskiftet gjennomføres har overtatt boligen, eller
- leieforholdet er beskrevet i overdragelsesavtalen, eller
- det gjelder obligasjonslignende leieforhold (leier har ytt lån til utleier).

Overdragelse av en utleid eiendom på **tvangsauksjon** eller **tvangssalg**, hindrer ikke at leieforholdet består, se § 39 forutsetningsvis, som gir leier oppsigelsesrett i slike tilfeller.

5.10.5 Islands rett

Opptak i husstanden

Etter artikkel 44 kan ikke leier overlate sin bruksrett til andre. Leier har likevel rett til å oppta i sin husstand ektefelle, samboer, barn, slektninger og andre som utgjør medlemmer av leiers husstand, forutsatt at dette er rimelig av hensyn til boligens størrelse og boligens art og utforming.

Fremleie

Etter artikkel 44 kan leier ikke fremleie helt eller delvis uten samtykke fra utleier. Overlatelse av bruksretten til andre i husstanden er ikke fremleie, jf. artikkel 44.

Personskifte på leiersiden

Leier kan ikke uten utleiers samtykke overdra sine rettigheter og forpliktelser etter kontrakten, se artikkel 44. Det er imidlertid noen unntak fra dette utgangspunktet:

Etter artikkel 45 kan likevel leiers avdøde ektefelle og barn og slektninger som hadde felles husstand med leier, overta kontrakten, med mindre utleier har saklig grunn for å nekte dette.

Dersom et ektepar som har bodd sammen i boligen opplever samlivsbrudd, har hver av ektefellene rett til å fornye leieavtalen etter artikkel 47. Etter artikkel 46 har ektefellen av leier også rett til å overta leieforholdet dersom den andre ektefellen, som kontrakten lyder på, flytter ut.

Personskifte på utleiersiden

Utleier har **rett til å overføre** sine rettigheter og forpliktelser under leieavtaler til andre ved overdragelse av eiendommen som husrommet befinner seg i, se artikkel 42. Ved overdragelse, beholder

leieren sine rettigheter og forpliktelser under leieavtalen – med den endring at det er en ny utleier som forpliktet og berettiget på utleiersiden.¹²⁵

Selger (opprinnelig utleier) plikter innen 30 dager etter kjøpekontrakt er inngått, å varsle leierne om eierskiftet. I varselet skal fremgå ny utleiers navn, personnummer, adresse og kontonummer for leie (se artikkel 43).

5.10.6 Sammenligning

Retten til opptak i husstand er ulikt regulert i lovene. I Norge, Danmark, Sverige og Finland, har leier ubetinget rett til å ta opp i sin husstand ektefelle, samboer og nær familie. I Island har man det samme, men det forutsetter hhv. at utleier ikke påføres klare ulemper og at opptaket er i samsvar med boligens størrelse og art.

I Sverige kan man imidlertid oppta alle andre i boligen, så lenge dette ikke er til klar ulempe for utleier. I Norge kan man også gjøre det, så lenge ikke utleier har saklige innvendinger mot personene som opptas og det ikke leder til overbefolkning. I Danmark, Finland og på Island har man ikke rett til å ta opp andre enn de foran nevnte, uten samtykke fra utleier, som kan nekte dette uten saklig grunn.

I alle lovene er utgangspunktet at det ikke kan fremleies uten samtykke fra utleier. I alle andre lover enn den islandske, er det imidlertid en del tilfeller som åpner for at leier fremleier med samtykke fra utleier eller hyresnämnd osv, der leier har en saklig grunn til fremleie (f. eks. studier eller arbeid som nødvendiggjør flytting). I noen land (Danmark og Finland) gjelder tidsbegrensning på fremleien på to år.

Alle land har videre et utgangspunkt om at leier ikke kan overføre sitt kontraktsforhold permanent til andre, uten samtykke fra utleier. Det er gjort unntak i lovene for husstandsmedlemmer av avdød ektefelle, overføring av leieavtale ved samlivsbrudd/skilsmiss og

I Danmark og Sverige har leier på nærmere vilkår bytterett, dvs. en ensidig rett til å bytte til annen bolig som utleier leier ut, slik man også hadde i Norge etter den forrige husleieloven. Vi ser få argumenter mot å ha en slik ordning også i Norge, og spørsmålet er om ikke dette på ny bør vurderes innført.

¹²⁵ Særlige regler fremgår av annen lovgivning der utleier går konkurs eller eiendommen tvangs selges, se art. 42 siste ledd.

Utleier har gjennomgående rett til å overdra sine forpliktelser og rettigheter etter avtalen til andre. På Island har man en meldeplikt for utleier, til innen 30 dager å melde overdragelsen til leier, herunder oppgi nytt konto for betaling av leien. En tilsvarende regel bør vurderes for Norge, som en praktisk og informativ plikt for utleier.

5.11 Diskrimineringsregler i husleieforhold.

5.11.1 Norsk rett

I husleieloven § 1-8 er det innført et særlig forbud mot diskriminering i husleieforhold på grunnlag av kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, livssyn, seksuell orientering og nedsatt funksjonsevne.¹²⁶ Forbudet kommer i tillegg til det alminnelige forbud mot diskriminering f. eks i lov om likestilling.¹²⁷ Men bestemmelsen er mer enn et forbud.

I følge § 1-8 andre ledd andre punktum vil det å vektlegge kjønn, etnisitet, osv. aldri være saklig grunn for å nekte opptak i husstanden (§ 7-1), fremleie (§§ 7-2 til 7-5), personskifte (§§ 8-1 til 8-4) eller være relevant ved opphør av leieforholdet (oppsigelse eller heving). Heller ikke kan utleier vektlegge forhold som anses som usaklig diskriminering ved inngåelse av leieavtalen – typisk ved valg mellom leietakere eller i sin annonsering.

Det er videre bestemt i tredje ledd at foreligger omstendigheter som gir grunnlag for å anta at det foreligger slik diskriminering, skal diskriminering anses bevist, med mindre utleier sannsynliggjør at diskriminering ikke har skjedd, såkalt omvendt bevisbyrde.

Ved diskriminering kan den som er utsatt kreve erstatning etter vanlige erstatningsregler, se § 1-8, fjerde ledd. Det vil si at det kreves ansvarsgrunnlag i form av utleiers uaktsomhet, økonomisk tap og årsakssammenheng.¹²⁸

Endelig skal Likestillings- og diskrimineringsnemnda føre tilsyn med og medvirke til gjennomføringen av forbudet bestemmelsen oppstiller.

¹²⁶ Se om temaet *Parelius/Bragdø-Ellenes* s. 36-39

¹²⁷ Lov om likestilling av 03.06.2005 nr 33. Se bl.a. § 4 som stiller et alminnelig forbud mot usaklig diskriminering og § 15 som straffesanksjonerer usaklig diskriminering og § 14 som gir krav på erstatning.

¹²⁸ Se nærmere om erstatning hos *Parelius/Bragdø-Ellenes* s. 38-39

5.11.2 Dansk rett

I lejeloven er det ingen særskilte forbud mot eller regler om diskriminering. Derfor gjelder grunnprinsippet i den danske *grundlovens* § 70 supplert med regler som kan utledes av de internasjonale konvensjoner som Danmark har tiltrådt.

5.11.3 Svensk rett

Hyreslagen har ingen bestemmelser om forbud mot diskriminering i husleieforhold. Det er imidlertid klart at forbudet mot diskriminering på grunnlag av etnisitet og seksuell legning i straffelovgivningen (brottsbalken 16 kapittel 9) også gjelder ved inngåelse og opphør av leieavtaler.¹²⁹

5.11.4 Finsk rett

Heller ikke den finske hyreslagen har egne regler om diskriminering.

5.11.5 Islands rett

Den islandske loven har ikke et alminnelig forbud mot diskriminering.

5.11.6 Sammenligning

Det er foreløpig kun den norske loven som har egne regler om diskriminering i husleieforhold.

5.12 Regler og sanksjoner ved mislighold av leieavtalen.

5.12.1 Norsk rett

Oversikt

I husleieloven har begge parter vidtgående misligholdssanksjoner til rådighet ved den annen parts mislighold av avtalen. Vi velger å fremstille disse fordelt på leier og utleier, og vil herunder se på reklamasjonsregler.

Leiers misligholdssanksjoner

Mangler og forsinkelse

Ved mangler ved husrommet, herunder også rettsmangler (§ 2-16) og ved forsinket overlevering av husrommet, har leier en rekke misligholdssank-

sjoner til rådighet.¹³⁰ Nedenstående bestemmelser gjelder både mangler som forelår ved leieforholdets start og mangler som oppstår i leietiden, se § 5-7:

Leier kan for det første alltid **kreve rett oppfyllelse** iht. avtalen. Ved forsinkelse betyr det at leier kan kreve å overta husrommet selv om det ikke overtas til rett tid, se § 2-9. Ved mangler kan leier kreve at utleier for egen regning og snarest mulig foretar retting av mangler, se § 2-10. Retter ikke utleier manglene innen rimelig tid, kan leier for utleiers regning selv få utført utbedring, se siste ledd.

Leier kan for det andre kreve prisavslag (**leieavslag**) etter § 2-11. Ved forsinket overtakelse er avslaget normalt totalt – leier skal ikke betale noen leie før brukes kan tiltres – avkortet per dag eller annen tidsenhet forsinkelsen varer. Men forholdsmessig prisavslag kan være aktuelt dersom leier kan overta deler av husrommet og dette har en bruksverdi for leier. Ved mangler ved husrommet skal leien nedsettes forholdsmessig, dvs. at leier har krav på et avslag i leien *”slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt leie svarer til forholdet mellom husrommets leieverdi i mangelfull og kontraktsmessig stand”*.

Leier kan for det tredje kreve **erstatning** for sitt økonomiske tap som følge av forsinkelse eller mangler, se § 2-13. Bestemmelsen innebærer ikke at utleier er objektivt ansvarlig for tap – det kreves ansvargrunnlag. Loven foreskriver et såkalt kontrollansvar, som innebærer at utleier er erstatningsansvarlig bare dersom utleier ikke godtgjør at forsinkelsen eller mangelen *”skyldes en hindring utenfor utleierens kontroll som utleieren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av”*.

Erstatningsansvaret omfatter bare direkte tap i form av mer direkte og synbare konsekvenser som utgifter til retting, leie av lager til møbler ved forsinkelse, osv – ikke indirekte tap, jf. § 2-14 – typisk mer indirekte følger av misligholdet. Leier kan likevel kreve erstattet indirekte tap dersom utleier har vært forsettlig eller uaktsom.

Leier kan for det fjerde **heve kontrakten** dersom forsinkelsen eller mangelen gjør at det foreligger vesentlige kontraktsbrudd fra utleier, se § 2-23 (se om dette pkt. 6.4.4 ovenfor).

¹²⁹ Se Holmqvist/Thomsson s 17

¹³⁰ Se nærmere Parelius/Bragdø-Ellenes s. 117-130.

Til **ivaretagelse** av sine krav, kan leier motregne sine krav mot utleier i leien (§ 2-15) og leier har også rett til å holde tilbake husleie i slikt omfang at det sikrer de krav leier har mot utleier, se § 2-15. En evt. kontraktsbestemmelse som hindrer at leier har slike rettigheter, er ugyldig.

Leier taper sin rett til å gjøre gjeldende misligholdssanksjoner ved mangler dersom han ikke **reklamerer** innen rimelig tid etter at han oppdaget mangelen, se § 2-8. Med rimelig tid åpner loven for en individuell vurdering, men i mange tilfeller vil omkring to uker være å anse som rimelig tid.¹³¹ Selv om leier ikke har reklamert, tapes ikke leiers krav dersom utleier har vært grovt uaktsom eller forsettlig.

Annet mislighold

Det kan tenkes at det oppstår **annet mislighold** fra utleier enn hittil gjennomgått. Eksempelvis kan det dreie seg om en utleier som oppkrever en høyere leie enn han har krav på etter loven eller at utleier f. eks tar seg inn i leiers husrom uten samtykke eller hjemmel i loven § 5-6 eller kontrakten. Et annet eksempel er utleiers utilbørlige atferd mot leier, f. eks. ved trakassering, vold, trusler, urettmessig fravikelse fra husrommet, osv.

Det finnes noen særlige misligholdssanksjoner i loven, se bl.a. § 4-4 der leier kan kreve tilbake ulovlig leie tillagt renter etter forsinkelsesrentelovens sats. Andre tilfeller, som f. eks. utleiers ulovlige fravikelse eller trakassering, vil være underlagt bakgrunnsretten i form av alminnelig obligasjonsrett. Dette gjør at leier f. eks kan heve avtalen med hjemmel i bakgrunnsretten forutsatt at misligholdet er vesentlig kontraktsbrudd. Antagelig må det også kunne kreves prisavslag i analogi med § 2-11.

Utleiers misligholdssanksjoner

Utleiers misligholdssanksjoner er ikke på samme måte som for leier nedfelt i husleieloven. Utleiers misligholdssanksjoner er likevel flere:

For det første kan utleier **heve leieavtalen** ved leiers vesentlige mislighold, jf. § 9-9 (som er gjennomgått nærmere ovenfor 6.4.5),

For det andre vil utleier kunne **si opp leieavtalen** etter § 9-5. Da gjelder imidlertid at leier kan kreve prøving av oppsigelsen, og retten kan sette den til side som usaklig/urimelig, men dersom det forelig-

ger vesentlig mislighold fra leier, kan ikke oppsigelsen settes til side, se § 9-8 (2) andre punktum.

For det tredje kan det uten hinder av husleieloven, avtales i kontrakten bestemmelser om **særlig tvangsgrunnlag**, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, tredje ledd, som innebærer at leier kan fravikes dersom leien ikke betales rettidig, forutsatt at utleier har sendt varsel (§ 4-18-varsel).¹³²

For det fjerde kan utleier kreve **erstatning** for sitt økonomiske tap ved leiers mislighold av avtalen. Dette følger av bakgrunnsretten, men er delvis lovfestet, se bl.a. § 5-8 og § 10-3.

For det femte kan utleier kreve **renter** etter forsinkelsesrenteloven ved forsinket betaling av leie eller andre ytelser.

5.12.2 Dansk rett

Leiers misligholdssanksjoner

Utleiers hovedforpliktelser under leieavtalen er å stille husrommet til leiers disposisjon til rett tid og i den stand leier etter lov og avtale kan kreve, og underveis i leieforholdet har utleier visse plikter til bl.a. å vedlikeholde eiendommen. Leiers sanksjoner ved utleiers mislighold fremgår av leieloven kapitel 3.

a. Forsinkelse

Ved **forsinket** overtakelse av husrommet kan leier for det første kreve at avtalen oppfylles (selv om dette ikke fremgår direkte av loven).

For det andre kan leier kan kreve prisavslag for den periode leier ikke får benyttet husrommet helt eller delvis (§ 10, andre ledd, første punktum).

For det tredje kan leier kreve erstatning ved forsinkelse for sitt økonomiske dersom utleier ikke godtgjør at forsinkelsen ikke skyldes forhold som utleier er ansvarlig for (§ 10, andre ledd, andre punktum).

For det fjerde kan leier heve dersom det foreligger vesentlig forsinkelse, dvs. forsinkelsen må anses som vesentlig kontraktsbrudd (§ 10, første ledd).¹³³ Selv om ikke vesentlighetskravet er oppfylt, kan leier heve dersom tidligere leieboer ikke fraflytter og utleier ikke uten ugrunnet opphold igangsetter

¹³¹ Se Parelius/Bragdø-Ellenes s. 118.

¹³² Se nærmere Parelius/Bragdø-Ellenes s. 292-302.

¹³³ Vesentlighetskravet fremgår ikke av ordlyden, men det er klart at ikke enhver forsinkelse gir hevingsrett og at det må foretas en vesentlighetsvurdering, se Grubbe/Edlund s. 478.

skritt for å fjerne den tidligere leietaker fra husrommet (§ 10, andre ledd, andre punktum).

b. Mangler

Ved **mangler** ved husrommet kan leier for det første kreve at utleier retter manglene for egen regning, se § 11 forutsetningsvis. Dersom ikke utleier retter manglene "straks" (dette må nok oppfattes mer som "innen rimelig tid"), kan leier for utleiers regning selv foreta den nødvendige retting via håndverkere og om nødvendig få hjelp av namsmyndighetene til å gjennomføre dette, se § 11, første ledd. Anvendelse av bestemmelsen medfører risiko for at leier helt eller delvis ender opp med regningen, dersom leier ikke i ettertid kan godtgjøre at det forelå mangel og at vilkårene etter § 11 var til stede.¹³⁴ I stedet for selv å foreta utbedring, kan leier bringe saken inn for huslejenævnden til avgjørelse.

For det andre kan leier kreve forholdsmessig prisavslag så lenge det foreligger en mangel som forringer husrommets bruksverdi (§ 11, andre ledd). Er husrommet ubrukelig skal avslaget svare til 100 %. Dersom husrommet har en viss bruksverdi nedsettes avslaget skjønnsmessig fra 100 %. Det oppstilles ikke noe vesentlighetskrav mht. manglene for krav om prisavslag, så lenge leieverdien er redusert.¹³⁵

For det tredje kan leier kreve erstatning etter § 13 dersom manglene har sin årsak i at egenskaper tilsikret av utleier ved avtaleinngåelsen ikke foreligger eller utleier har vært svikaktig. Rekkevidden av bestemmelsen ut fra ordlyden er usikker, men i teorien oppfattes bestemmelsen slik at leier kan kreve erstatning for mangler dersom det foreligger ansvarsgrunnlag, dvs. uaktsomhet eller forsett fra utleier.¹³⁶

For det fjerde kan leier heve avtalen dersom husrommet er beheftet med vesentlige mangler eller dersom utleier har handlet svikaktig (se § 12).

Vi kan ikke se at loven har regler om tilbakeholdsrett for leier eller motregningsrett, men dette følger av alminnelig obligasjonsrett, med mindre avtalen innebærer at disse prinsippene er gyldig fraveket.¹³⁷

Det gjelder ingen alminnelig reklamasjonsbestemmelse. Kun ved mangler som forelå ved overtakel-

se er det en forutsetning for å gjøre gjeldende misligholdssanksjoner at leier reklamerer til utleier innen 14 dager etter at mangelen ble oppdaget (§ 14). Unntak er gjort dersom utleier erkjenner mangelen eller dersom utleier har vært svikaktig.

c. Annet mislighold

Lejeloven har ikke regler for annet mislighold fra utleier, bortsett fra tilfeller med rettsmangler, jf. lejelovens §§ 15 og 16, men leier vil her ha misligholdssanksjoner i kraft av den alminnelige obligasjonsretten og i analogi med bestemmelsene i lejeloven §§ 10-14.

Utleiers misligholdssanksjoner

Utleier har flere misligholdssanksjoner ved leiers mislighold.

Ved betalingsmislighold kan utleier kreve påkravsgebyr, begrenset til kr 259,- pr leiertermin, se lejeloven § 93, andre ledd. Utleier kan også kreve morarenter av for sent betalte beløp.

Ved betalingsmislighold og annet mislighold fra leier, har utleier følgende midler til rådighet:

Dersom leiers mislighold er vesentlig, kan utleier heve leieavtalen, dersom vilkårene i § 93 er oppfylt (se nærmere 6.2.3 ovenfor).¹³⁸

Videre kan utleier si opp avtalen dersom leier har gjort seg skyldig i overtredelse av husordensregler og overtredelsens karakter nødvendiggjør leiers fraflytning (§ 83, stk 1, litra e). Terskelen er ment å ligge noe lavere enn terskelen for heving, jf nedenfor.¹³⁹

Endelig kan utleier kreve erstatning etter alminnelige obligasjonsrettslige regler for sitt tap som følge av leiers mislighold og også lejeloven § 95. Det kreves på vanlig måte ansvarsgrunnlag i form av uaktsomhet/forsett fra leier og at utleier har lidt økonomisk tap, samt at det foreligger årsakssammenheng. Erstatning vil typisk være tap av leie, ekstraavgifter ved nytt leieforhold og kostnader ved å rette skader som skyldes leiers uaktsomhet.

¹³⁴ Grubbe/Edlund s. 480.

¹³⁵ Se Grubbe/Edlund s 483.

¹³⁶ Grubbe/Edlund s 484-485.

¹³⁷ Om motregning, se Grubbe/Edlund s. 443-451.

¹³⁸ Se om dette Grubbe/Edlund s 417-443.

¹³⁹ Se Grubbe/Edlund s 353.

5.12.3 Svensk rett

Leiers misligholdssanksjoner

Vi vil her se på de viktigste virkemidlene som leier har til rådighet ved mislighold fra utleiers side.¹⁴⁰

a. Opprinnelige mangler

Vi vil først se på mislighold i form av at det foreligger **mangler** ved husrommet som forelå før overtakelse. Det skilles da mellom vesentlige mangler som gjør at boligen ikke kan bebos eller er ødelagt (§ 10) og mindre vesentlige mangler (§ 11).

Etter § 10 bortfaller avtalen dersom husrommet ødelegges eller det nedlegges forbud mot bruk fra myndighetene. Dersom utleier kan lastes for forholdet (ved uaktsomhet eller forsett), har leier krav på erstatning.

Ved andre opprinnelige mangler etter § 11 har leieren flere sanksjoner som kan gjøres gjeldende:

For det første kan leier kreve at utleier retter og dersom utleier ikke retter innen en rimelig frist gitt av leier, kan leier selv for utleiers regning bekoste utbedring av manglene (§ 11, første ledd, nr 1).

For det andre kan leier kreve leieavslag (§ 11, første ledd, nr 3).

For det tredje kan leier kreve erstatning dersom utleier har vært uaktsom eller forsettlig (§ 11, første ledd, nr 4).

For det fjerde kan leier si opp leieavtalen dersom mangelen er vesentlig (§ 11, første ledd, nr 2).

For det femte kan leier kreve åtgärdsföreläggande. Det vil si at leier henvender seg til hyresnämnden som så overfor utleier krever at mangelen rettes.

b. Forsinket overtakelse

Dersom husrommet ikke kan overtas til **avtalt tid** har hyreslagen § 14 bestemmelser om at leier har rett på prisavslag, helt dersom husrommet overhodet ikke kan brukes og delvis dersom husrommet delvis kan overtas.

Videre kan leier kreve erstatning etter § 14, andre ledd, dersom utleier ikke godtgjør at forsinkelsen ikke skyldes utleiers forsømmelse.

Leier kan også si opp avtalen dersom utleier ikke kan overvinne forsinkelsen innen rimelig tid.

c. Mangler som oppstår i leietiden

Hyreslagen § 10-12 gjelder hovedsakelig også ved mangler som oppstår i leietiden, se § 16. Det vises derfor til fremstillingen i bokstav a ovenfor.

Utleiers misligholdssanksjoner

Utleier har ulike sanksjoner dersom leier misligholder avtalen.

Når det gjelder mislighold av plikten til **betaling av leie** etter § 20 og evt. tillegg til leien, er utleiers sanksjoner heving etter § 42, i tillegg til at det kan kreves renter og omskotninger ved for sen betaling. Det gjelder som tidligere nevnt formkrav før heving kan skje og leier kan ved å betale skyldig leie etter § 44, unngå heving.

Ved heving kan utleier også kreve erstatning etter § 42, sjettede ledd, forutsatt at leier har vært forsettlig eller uaktsom.

Utleier kan også heve og kreve erstatning etter § 42 ved **andre misligholdsformer**, forutsatt at det foreligger vesentlig mislighold og utleier har iaktatt formkravene i bestemmelsen. Brudd på en kontraktsfastsatt plikt til å betale vil gjennomgående være uaktsomt, med mindre det foreligger ekstraordinære og unnskyldelige grunner til at leien ikke ble betalt.

Et særtrekk ved den svenske hyreslagen er at leiers avtalebrudd kan medføre at leier mister sitt besittningsskydd, jf. § 46. I stedet for at leieforholdet sies opp på vanlig måte, hvor leier har rett til forlengelse av leietiden, kan utleier si opp leieforholdet med den virkning av besittelsesbeskyttelsen bortfaller og dermed forlengelsesretten. Det kreves at leier vesentlig har misligholdt sine forpliktelseser. Forskjellen på heving og oppsigelse med opphør av besittelsesbeskyttelsen, synes å være at leier ved heving må flytte ut snarest, mens leier ved oppsigelse kan bebo husrommet i oppsigelsestiden.¹⁴¹

5.12.4 Finsk rett

Leiers misligholdssanksjoner

Ved **forsinket** overlevering fra utleier til leier, kan leier heve etter § 16 dersom forsinkelsen medfører

¹⁴⁰ Vi bygger her på gjennomgangen hos Bengtsson, Hager, Victorin, s 192-210.

vesentlig ulempe for leier. Leier kan også kreve erstatning etter § 23, tredje ledd, dersom forsinkelsen skyldes utleiers uaktsomhet eller forsett og prisavslag i leien, § 23, andre ledd.

Dersom husrommet har **opprinnelige mangler** kan leier etter § 20, andre ledd, kan leier kreve at utleier retter manglene, og dersom utleier ikke uten ugrunnet opphold retter manglene, kan leier rette manglene for utleiers kostnad.

Leier kan også heve kontrakten dersom manglene har vesentlig betydning for leier, se § 20, andre ledd, men også dersom det foreligger helsefare for leier eller annen i husstanden, se § 63

Leier kan også kreve prisavslag ved mangler, se § 23, andre ledd og erstatning ved utleiers uaktsomhet eller forsett, se § 23, tredje ledd, jf også § 64.

Det er et vilkår etter § 24, første ledd, at leier snarest og uten ugrunnet opphold, reklamerer over mangler ved leieobjektet.

Utleiers misligholdssanksjoner

Etter § 61 kan utleier heve avtalen dersom

- 1) leier ikke betaler leien til avtalt tid;
- 2) dersom bruksretten overlates andre enn leier i strid med lov og avtale;
- 3) dersom husrommet brukes til annet formål eller i strid med avtalen;
- 4) dersom leier fører eller tillater et støyende liv i boligen;
- 5) dersom leier vanskjøtter husrommet;
- 6) dersom leiers liv bryter med normer for sunnhet, god helse og alminnelig livsførsel.

Utleier kan også heve dersom leier ikke stiller avtalt sikkerhet (§ 8) og ved leiers konkurs (§ 49). Det forutsettes at det foreligger vesentlig mislighold fra leier.

Utleier har også krav på erstatning fra leier dersom det foreligger hevingsgrunn (se § 64, første ledd), forutsatt leiers uaktsomhet eller forsett. Utleier har også rett på erstatning ved uaktsomhet eller forsett ved annet mislighold, som ikke leder til heving, i tråd med alminnelig obligasjonsrett.

5.12.5 Islands rett

Leiers misligholdssanksjoner

Ved **mangler ved husrommet** kan leier kreve at utleier retter disse. Dersom utleier ikke har rettet manglene innen en måned, kan leier for utleiers regning selv utbedre manglene og motregne utleggene i fremtidig leie, se artikkel 17. Leieren kan også heve avtalen dersom utleier ikke rettet manglene innen to måneder, dersom leier ikke velger å rette selv, jf ovenfor. Leietaker har også rett på forholdsmessig prisavslag, se 17. Art. Dersom utleier ikke oppfyller sin **vedlikeholdsplikt**, kan også leier selv utbedre, jf. artikkel 20. Leier må reklamera til utleier innen 14 dager etter at han oppdaget manglene, se artikkel 16, andre ledd.

Leier kan kreve forholdsmessig prisavslag ved mangler etter artikkel 17, tredje ledd. Avslagens størrelse skal fastsettes av en bygningsingeniør, men hver part har rett til å kreve takstmannsavgjørelse via den faste klagekomiteen, se pkt 13.5 nedenfor. Leier kan også heve kontrakten ved annet vesentlig mislighold fra utleier, bl.a. forsinkelse, se artikkel 60, som ble gjennomgått ovenfor (6.4.3).

Videre har leier å ha krav på erstatning iht. bakgrunnsretten eller alminnelig erstatningsrett, se artikkel 60, siste ledd.

Det finnes videre en bestemmelse i artikkel 15 om at dersom husrommet viser seg å være uegnet til formålet med kontrakten, er leieavtalen ugyldig. Avtalen bortfaller i så fall uten videre. Leier kan i så fall kreve erstatning, dersom utleier har vært uaktsom eller ikke har overholdt opplysningsplikten overfor leier.

Loven synes ikke å ha sanksjonsregler ved **forsinkelse**.

Utleiers misligholdssanksjoner

Utleier har hevingsrett i de tilfeller som fremgår av artikkel 61, se ovenfor 6.4.3.

Utleier kan også kreve erstatning i en del typetilfeller i loven, se bl.a. artikkel 62, om erstatning for tapt leie ved leiers mislighold.

Videre kan utleier kreve forsinkelsesrenter dersom leier er mer enn syv dager forsinket med leien, se artikkel 33, siste ledd.

5.12.6 Sammenligning

Lovene har et omfattende sett sanksjoner ved den annen parts mislighold av avtalen.

Leier kan i alle land kreve retting ved mangler, prisavslag i den tid boligen er mangelfull, kreve erstatning og heve kontrakten. Alle lands lover gir leier rett til, for utleiers regning, å sørge for utbedring av mangler som ikke utleier innen nærmere angitt tid får utbedret. På Island finnes en bestemmelse om at avtalen ikke er gyldig, dersom boligen ikke er beboelig.

Kontraktsbruddssanksjonene ved forsinkelse er ikke alltid lovregulert, men det er på det rene at leier i alle land kan fastholde kontrakten, kreve erstatning og heve. Rett til prisavslag for den perioden husrommet er forsinket er i noen land lovfestet – i de andre land må dette underforstås.

Leiers sanksjoner ved andre misligholdsformer er i liten grad lovregulert. Som reformforslag mener vi det bør vurderes å lage egne, generelle sanksjonsbestemmelser i loven for andre former for mislighold enn de loven omfatter. Det gjelder både på leier og utleiersiden.

5.13 Behandling av husleietvister, egne domstolsorganer eller lignende

5.13.1 Norsk rett

Oversikt

I Norge behandles alle tvister om husleie som hovedregel i de ordinære domstoler, det vil si forliksrådet og tingretten. Der tvistesummen er under kr 125.000 skal saken alltid begynne i forliksrådet, selv om begge parter har advokat, med ankemulighet til tingretten. Tvister over dette beløp skal også gå for forliksrådet, med mindre begge parter har vært bistått av advokat – da kan saken anlegges direkte for tingretten (tvisteloven § 6-2).

Det er to unntak fra dette.

For det første erstatter **Husleietvistutvalget** forliksrådets behandling av tvister dersom det er opprettet Husleietvistutvalg i kommunen der leieboligen ligger.

For det andre kan visse tvistesporsmål kreves avgjort av en **takstnemnd**. Ordningen med takstnemnd gjelder hele landet.

Nærmere om husleietvistutvalget

Kort sagt er Husleietvistutvalget et særskilt tvisteløsningsorgan som er kompetent til å megle i og

avgjøre alle tvister etter husleieloven.¹⁴² Og finnes husleietvistutvalg for kommunen eiendommer ligger i, erstattet husleietvistutvalget forliksrådets rolle. Det finnes husleietvistutvalg i **Oslo, Bergen og Trondheim**. Utvalget i Oslo dekker også alle kommuner i **Akershus** fylke. Ordningen gjelder kun leieboliger i disse kommunene.

Dersom en tvist dreier seg om under kr 125.000,-, skal tvisten alltid bringes inn for Utvalget som førstestans, som dermed erstatter Forliksrådet. Videre skal tvister som dreier seg om mer enn kr 125.000 også bringes inn for Utvalget, dersom ikke begge parter er representert ved advokat eller dersom en av partene bringer saken inn for husleietvistutvalget. Dermed er begge parter bundet av det tvisteløsningsorganet som er valgt og saken kommer ikke til tingretten før saken er ferdig i husleietvistutvalget og saken ikke endte med forlik. I så fall kan hver av partene bringe inn saken for tingretten ved dom – det er ingen automatikk i at tingretten overprøver husleietvistutvalgets avgjørelse.

Utvalget har saksbehandlingsregler og kompetanse som ligger nær opp til domstolenes behandling, men generelt gjelder at Utvalget har større fleksibilitet mht sakens fremdrift, herunder utstrakt adgang til å megle mellom partene på alle stadier av saken.¹⁴³ Gjennom sakskonsentrasjonen om husleietvister oppnås etter vår vurdering også en nyttig spesialisering, som skaper en særlig kompetanse i husleietvistutvalget, sammenlignet med både forliksråd og tingrett.

Dersom ikke partene blir enige, avsier utvalget vedtak (dom) i sakene, som kan bringes inn for tingretten gjennom stevning.

Virkningene av et vedtak i Utvalget er også gjennomgående som en ordinær dom.¹⁴⁴

Nærmere om takstnemnd

Hver av leieavtalens parter kan kreve at en takstnemnd¹⁴⁵ oppnevnt av tingretten skal ta stilling til tvister om leiens størrelse og leiers krav om vederlag for forbedringer på husrommet. I motsetning til husleietvistutvalget gjelder ordningen hele landet.

¹⁴² Se Husleieloven § 12-5 og forskrift 28.09.2000 nr 1020.

¹⁴³ Se nærmere Pærlis/Bragdø-Ellenes s 277-285.

¹⁴⁴ Som eksempler nevnes at å bringe saken inn for Utvalget avbryter foreldelse, det har rettskrafts- og litispensensvirkning.

¹⁴⁵ Se nærmere Pærlis/Bragdø-Ellenes s 270-277.

Vår oppfatning er imidlertid at ordningen foreløpig ikke har fått stor utbredelse i praksis.¹⁴⁶

Takstnemnda trer i kraft når en av leieavtalens parter krever det gjennom henstilling til tingretten der boligen ligger. Takstnemnda skal bestå av personer med faglig bakgrunn som eiendomsmeglere eller takstmenn.

Takstnemnda kan kun behandle følgende husleietvister:

- a. Uenighet i de sjeldne tilfeller der avtale om leie er inngått, men der prisen ikke er avtalt, se husleieloven § 3-1
- b. Hva som skal anses som gjengs leie, jf. § 4-3
- c. Omfanget av leiers krav på vederlag for utbedringer etter § 10-5.

En takstnemndsavgjørelse kan ankes til tingretten.

Voldgift

Voldgift er ikke særskilt regulert i husleieloven, utover at partene ikke gjennom forhåndsavtale kan binde seg til voldgiftsbehandling.¹⁴⁷ Gjennomgående er voldgiftsbehandling lite velegnet for boligleieforhold, da kostnadene knyttet til slik behandling normalt er store, og dette ikke kan forsvares ut fra tvistegjenstandens verdi og partenes økonomi.

5.13.2 Dansk rett

I den danske lejeloven er det lagt opp til at tvister med utspring i leieavtalen enten behandles av **huslejenævnen** eller av **boligretten**.

Boligretten

Boligretten vil si tingretten, men kalles boligretten i tvister som har utspring i husleieavtaler (§ 107). Boligretten skal behandle alle tvister med utspring i leieavtale, som ikke etter lejeloven skal behandles av lejenævnen, se nedenfor.

Boligretten kan foruten med rettens formann (juridisk dommer) settes med lekdommere. Dersom det finnes utleier- og leietakerforeninger på stedet, skal det oppnevnes en meddommer fra hver av disse. I andre tilfeller skal det velges fra en liste. Det er likevel et krav etter lejeloven § 109 at de

som skal dømme i boligretten må "*være kendt med bolig- og huslejeforhold*".

Huslejenævnen

Lejeloven § 106 og boligreguleringsloven gir *lejenævnen* (leienemnden) kompetanse til å behandle og ta stilling til sentrale tvistesporsmål i husleieforhold. Sakstypene er til dels presisert i § 106, stk 2 og omfatter de fleste sentrale tvistesporsmål:

- 1) Tvister om fastsettelse og regulering av leien.
- 2) Tvister om depositum, forskuddsleie og sikkerhetsstillelse.
- 3) Tvister om oppfyllelse av utleiers plikt til renhold, vedlikehold og fornyelse.
- 4) Tvister om leiers renhold, vedlikehold og fornyelse.
- 5) Tvister om økning av leien etter reglene om forbedringer.
- 6) Tvister om leieavtaler inngått under reglene om fri leiefastsettelse.
- 7) Tvister om leiers betaling for varme og lignende
- 8) Tvister om leiers rett til at installere hjelpemidler
- 9) Tvister om utleierens rett til at råde over "udenomsrum"
- 10) Tvister om en leiers tilsidesettelse av pliktene til ro og orden etter §§ 79 a-79 c mv, som innbringes for huslejenævnen etter § 79 c, 1. pkt.

Etter at tvist er oppstått, kan partene velge å avtale at saken bringes direkte inn for boligretten. Dette kan ikke forhåndsavtales, se § 106 stk 2.

5.13.3 Svensk rett

Svenske husleietvister behandles enten av **tingsrätten**, med ankemulighet til hovrätt eller Högsta Domstolen (Høyesterett), eller i **hyresnämnden, med ankemulighet til Svea Hovrätt**.¹⁴⁸ I følge den svenske hyreslagen § 68 er det opprettet hyresnemnder som dekker alle län i Sverige (som kan sammenlignes med Fylke), for tiden er det åtte hyresnemnder. Hyresnemnden kan også vedtas som voldgiftsdomstol.

Nærmere bestemmelser om hyresnämnderna er gitt i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, se bl.a. § 4 som regulerer hy-

¹⁴⁶ Hvorvidt dette skyldes at ordningen er av yngre dato og lite kjent blant brukere og mange advokater, eller om det er lite behov for ordningen, vites ikke.

¹⁴⁷ Se husleieloven § 12-1.

¹⁴⁸ Gjennom å legge alle ankesakene til en ankeinstans, oppnås formodentlig en spesialisering og kompetanseoppbygging gjennom at mange lignende saker behandles av samme domstol.

resnämndens oppgaver og §§ 5-5 som regulerer sammansetningen. Hyresnämnden skal normalt bestå av en "lagfaren domare" og to meddommere.

Ordningen er slik at enten skal en sak behandles av hyresnemnden eller av tingsretten: Nemndene skal behandle hyrestvister, mens tingsretten behandler øvrige tvister. Grensedragningen synes ikke klar og kan tidvis være tvilsom.¹⁴⁹ Sentralt i begrepet Hyrestvist er i følge forarbeidene spørsmål rettighetens bestående (om avtale er inngått eller ikke), innholdet i avtalen, bruk og utøvelse av rettighetene.¹⁵⁰ I en del tilfeller klargjør hyreslagen virkeområdet for hyresnämnden direkte i paragrafene.

5.13.4 Finsk rett

I den finske husleieloven finnes ingen særdomstol eller tvisteløsningsordning. Tvistespørsmålene er henvist til ordinær domstolsbehandling, f. eks krav om leien er rimelig etter § 19 og om det er grunnlag for endring av leien, se § 30.

5.13.5 Islands rett

Også på Island har man et dobbeltsporet system – men her kan den som reiser sak, velge domstol eller en særlig tvisteløsningsordning i husleieforhold. I følge artikkel 85 kan partene alene eller sammen bringe inn spørsmål om innhold og anvendelse av husleieavtalens plikter og rettigheter for den faste **klagekomiteen**. Det er opprettet en klagekomité på tre personer, der to skal være jurister, se artikkel 84. Her kan tvistesaker bringes inn gjennom klage, men komiteen kan også igangsette sak på eget initiativ f. eks etter tips fra andre. Den annen part skal gi tilsvarende svar og komiteen kan treffe vedtak. Kommer komiteen til at brudd er foretatt, kan de pålegge en part å rette et forhold, f. eks betale leie eller foreta utbedring av mangler.

Ordningen synes ikke å erstatte eller forhindre at en part velger ordinær rettsbehandling, men nærmest være et supplement til ordinær prosess.

Den islandske husleieloven har videre en ordning med **fast boligkomité**, se artikkel 83. Boligkomiteen skal drive informasjonsarbeid og veiledningsarbeid, overvåke boligmarkedet og kan megle i husleietvister, men synes ikke å ha domskompetanse.

5.13.6 Sammenligning

Alle nordiske land utenom Finland har en form for særlige tvisteløsningsorganer i husleietvister. I Norge er ordningen med husleietvistutvalg rett nok ikke landsdekkende.

I Sverige og Danmark har man viktige husleienemnder for hele landet, som er pliktig tvisteløsningsorgan i sentrale tvistesporsmål, som ikke er lagt alene til domstolene, og vårt inntrykk er at nemndene spiller en meget sentral rolle i partenes håndhevelse av rettigheter og plikter etter loven. I Danmark behandler boligretten de spørsmål som skal til de ordinære domstoler. Dette er den ordinære domstol, men kan forsterkes med fagkyndighet fra leier- og utleiersiden, og vi har inntrykk av at domstolen tilføres spesialkompetanse ved dette og ved at husleietvistene fordeles dommerne som fra tid til annen arbeider med husleietvister.

I Norge har vi husleietvistutvalg i en del sentrale strøk, men ikke ellers. Etter vårt syn bør ordningen utvides til hele landet, ved at det opprettes fylkesvise utvalg, evt. kan man for fylker som ligger til rette for det, f. eks Agder-Fylkene ha ett felles tvisteutvalg.

På Island har man en ordning med fast boligkomité som særlig skal overvåke markedet, og kan være en premissleverandør og et organ som kan spille inn reformbehov til myndighetene. Etter vårt syn kan dette være noe å vurdere også for Norge.

Videre kan det være noe og hente i den danske boligrettsordningen – ikke i navn og organisering generelt – men at man innførte obligatorisk meddommerordning med en representant fra leier- og en fra utleierorganisasjon. Slik er ordningen i Norge i arbeidstvister og det bidrar til å styrke fagkompetansen og kan være nyttig i rettens vurdering – som i sentrale spørsmål f. eks om oppsigelse – vil være en interesseavveining mellom partene.

5.14 Betydningen av EU- og EØS-retten for husleieavtaler

5.14.1 Generelt

Fast eiendoms rettsforhold, herunder husleierett og boligpolitikk har tradisjonelt blitt ansett å ligge utenfor det fellesskapelige samarbeidsprosjekt i EU, se bl.a. EF-traktaten artikkel 295. Oppfatningen i EU har vært at regelharmonisering på husleierettens område har liten betydning for de fire friheter

¹⁴⁹ Holmqvist/Thomsson s. 813.

¹⁵⁰ Se prop. 1968:91 Bihang A s. 354.

– det frie varebytte, utveksling av kapital, tjenester og arbeidskraft.

Etter vårt syn kan det stilles spørsmålstegn ved dette utgangspunktet, i alle fall når det gjelder prinsippet om fri bevegelse for personer i EU/EØS-retten, se bl.a. EØS artikkel 28. Fri bevegelse av arbeidskraft forutsetter tilgjengelige boliger for de som skal arbeide og da er det relevant at arbeidstakere fra andre medlemsland ikke diskrimineres og at det er tilstrekkelig antall boliger tilgjengelig til en akseptabel pris for arbeidssøkende. Dette tilsier etter vårt syn økt fokus på husleieretten som en del av boligpolitikken. I europeisk akademia kan det virke som det er økt interesse for å diskutere en EU rettslig husleierett (EU rental law), idet vi gjennom Internett registrerer en del artikler og seminarer om temaet.

Det finnes også direktiver som indirekte har betydning på husleierettens område. Det vises til direktiv 2005: 116, 2007: 18 og 2007: 73 som regulerer ulike former for statsstøtte ved kjøp av eller oppføring av boliger og konkurranserettslige aspekter ved ulike former for støtte til boligbygging. I Sverige ledet dette til en omfattende utredning, SOU 2008:38 (369 sider).

5.14.2 Særlig om PECL/Unidroit

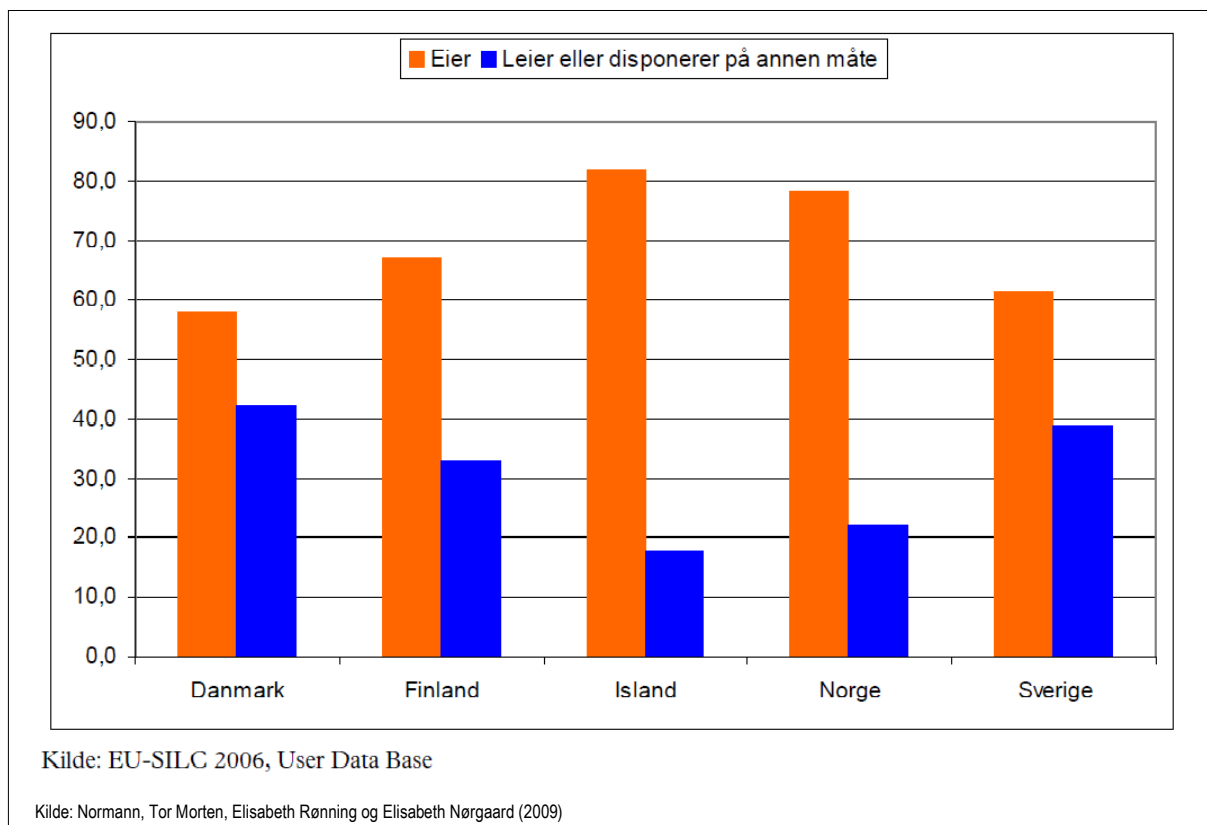
En egen arbeidsgruppe av akademikere og tidligere politikere har utarbeidet de såkalte "PECL" – Principles of European Contract Law.¹⁵¹ Siktemålet til gruppen synes å ha vært at prinsippene skal danne grunnlag for en felles europeisk kontraktsrett, noe som Europaparlamentet uttalte i et vedtak allerede i 1989. I 2001 tok kommisjonen i EU til orde for at man arbeidet for en felles europeisk obligasjonsrett og det er nærliggende å ta utgangspunkt i PECL. PECL kan også ha betydning som tolkningsmoment i den nasjonale kontraktsrett allerede nå dersom den nasjonale løsning er usikker.¹⁵² Etter vår vurdering vil imidlertid PECL neppe ha stor betydning på husleierettens område, ettersom husleielovgivningen er gjennomgående detaljregulert og hensynet til forbrukervern er vesentlig som moment mot løsninger som ikke har hjemmel i loven.

¹⁵¹ Den såkalte Lando-kommisjonen, oppkalt etter den danske professor Ole Lando.

¹⁵² Hagstrøm, Obligasjonsrett, s 63.

Vedlegg

Figur 13: Andel husholdninger som eier eller leier bolig, Norden 2006



Figur 14: Boliger, etter eie-/leieform, bygningstype og bruksareal. 3. november 2001. Prosent

	Boligen eies			Boligen leies					På an vi
	I alt	I alt	Selveier alene eller gjennom sameie	Gjennom borettslag eller aksjeselskap	I alt	Av privatperson	Av boligselskap	Av kommunen	
	Prosent								
I alt	1 961 548	76,7	62,5	14,1	23,3	13,0	2,5	3,8	1,0
Bygningstype									
Frittliggende enebolig eller våningshus i tilknytning til gårdsdrift	1 119 844	82,4	81,7	0,6	17,7	12,6	0,4	1,0	0,6
Hus i kjede, rekkehus, terrassehus eller vertikaldelt tomannsbolig	248 694	81,6	55,9	25,8	18,4	7,0	2,1	5,7	1,4
Horisontaldelt tomannsbolig eller annet boligbygg med mindre enn 3 etasjer	166 374	58,1	44,1	14,0	41,9	26,0	3,9	7,4	1,2
Blokk, leiegård eller annet boligbygg med 3 etasjer eller mer	360 770	71,2	22,3	48,9	28,8	10,7	7,3	6,2	1,7
Forretningsbygg mv. eller bygg for felleshusholdning	65 866	37,9	28,0	9,9	62,1	21,4	9,9	20,4	2,4
Bruksareal									
Under 30 kvm	57 677	22,4	12,8	9,5	77,6	39,3	10,3	13,6	3,9
30-49 kvm	108 297	31,8	11,8	19,9	68,2	33,9	9,6	16,3	2,9
50-79 kvm	430 369	59,3	28,7	30,6	40,7	23,0	5,0	8,3	1,1
80-99 kvm	310 659	80,4	59,5	20,9	19,6	11,9	1,8	2,1	0,9
100-139 kvm	457 047	87,5	77,7	9,7	12,5	7,3	0,8	0,9	0,8
140-199 kvm	356 210	92,0	89,7	2,3	8,0	4,6	0,3	0,4	0,5
200 kvm eller mer	241 289	92,8	92,4	0,3	7,2	4,0	0,2	0,3	0,5

Kilde: SSB, <http://www.ssb.no/emner/02/01/fobbolig/tab-2002-09-23-05.html>

Kilde: SSB, <http://www.ssb.no/emner/02/01/fobolig/tab-2002-09-23-05.html>

Leiemarkedsundersøkelsene 2006-2011

		2006	2007	2008	2009	2010	2011
		Utleiekategori andel i prosent	Utleiekategori andel i prosent	Utleiekategori andel i prosent	Utleiekategori andel i prosent	Utleiekategori andel i prosent	Utleiekategori andel i prosent
Oslo	Slekt	7,7	7,3	6,2	7,5	6,1	5,8
	Venner	3,5	1,9	1,9	2,9	2,6	2,9
	Annen privat person	34,7	34,3	32	32,2	34,6	35,6
	Privat gårdeier/gårdselskap	31,7	32,8	35,9	35,6	35,2	36,6
	Kommune	10,1	12,7	11,4	12,2	11,4	8,5
	Arbeidsgiver	3,5	2,6	3,8	2,8	2,6	1,9
Bergen	Studentsamskipnad/studentstiftelse	4,3	5	6,4	6,3	5,7	7,1
	Slekt	12,4	6,5	6,2	9,2	8,2	6,3
	Venner	1,8	4,6	2,5	3	3,9	3,4
	Annen privat person	40,6	44	43,3	44,1	40,6	47,8
	Privat gårdeier/gårdselskap	24,6	22,9	25,9	23,8	29,2	24,5
	Kommune	11,2	11,5	14,6	14,8	12,1	8,8
Trondheim	Arbeidsgiver	2,3	2,2	2,2	1,4	1,8	1,7
	Studentsamskipnad/studentstiftelse	2,3	2,8	1,2	2,8	2,1	4,8
	Slekt	10,8	5,4	10,8	5,5	6,1	7,3
	Venner	1,9	1,5	1,2	1,4	2,9	1,8
	Annen privat person	39,8	41,3	45,9	45,9	40,1	37
	Privat gårdeier/gårdselskap	22,4	22,6	18,1	23	23,4	25,4
	Kommune	13,9	16,6	14,5	14,2	15,1	13,1
	Arbeidsgiver	1,9	0,6	0,9	1,4	0,6	1,5
	Studentsamskipnad/studentstiftelse	6,6	9,3	4,6	7,7	7,4	11,6

Stavanger	Slekt	10,7	6,6	6,6	6,6	10	8,3
	Venner	2	4,9	3	4,2	3,3	0,6
	Annen privat person	52,4	61,8	52,7	53	47,2	51,9
	Privat gårdeier/gårdselskap	6,7	4,9	6	7,2	15,6	9,6
	Kommune	19,5	11,5	20,9	17,5	14,4	17,9
	Arbeidsgiver	6	4,9	3	6	2,8	3,8
	Studentsamskip- nad/studentstiftelse	2	3,8	5,4	4,2	5	5,8
Tromsø	Slekt	9,5	6,8	15,2	8,8	13	9,3
	Venner	2,9	5,2	4,4	6,6	3,8	0
	Annen privat person	44,8	45,1	47,1	50,7	45	58,9
	Privat gårdeier/gårdselskap	12,4	8,3	8,7	8,8	11,5	8,4
	Kommune	8,6	9	10,9	8,1	9,9	8,4
	Arbeidsgiver	9,5	8,3	6,5	6,6	3,8	1,9
	Studentsamskip- nad/studentstiftelse	5,7	14,3	5,8	8,1	9,2	13,1
Kilde: SSB, leiemarkedsundersøkelsene 2006-2011							

Litteraturliste

Juridisk Litteratur

Bertil Bengtsson, Richard Hager og Anders Victorin: *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, Stockholm 2007

Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret*, København 2008

Viggo Hagstrøm, *Obligasjonsrett* (2003)

Housing Law in the Nordic countries, TemaNord 1998:571, Copenhagen 1998

Line A. Parelius og Sverre Bragdø-Ellenes: *Husleieavtaler*, Oslo 2011

Holmqvist/Thomsson Leif Holmqvist og Rune Thomsson: *Hyreslagen. En kommentar*. 9. upplagen, Stockholm 2009

Litteratur - om samfunn og husleiemarked

Annaniassen, E. 2006. "Norge – det socialdemokratiska ägarlandet", i Bengtsson(red.) *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historisk ljus*, Malmö.

Bengtsson, Bo (ed.), Annaniassen, Erling, Jensen, Lotte, Ruonavaara; Hannu & Sveinsson, JónRúnar 2006: *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus*. Égalite: Malmö.

EU (2010). *Housing Statistics in the European Union*, The Hague: Ministry of the interior and Kingdom relations.

Karlberg, B. & Victorin, A. (2004): "Housing Tenures in the Nordic Countries", 57-78 i Lujanen, M. (ed.): *Housing and Housing Policy in the Nordic Countries*. Nordic Council of Ministers. Nord 2004:7.

Langsether, Åsmund og Hans-Christian Sandlie (2006a): "Boforhold i leiemarkedet i Gulbrandsen", Lars (red). *Bolig og levkår i Norge 2004*. NOVA-rapport 3/06.

Langsether, Åsmund og Hans Christian Sandlie (2006 b): *Hva sier loven – hva tror folk? – En kartlegging av befolkningens kjennskap tilhudsleieloven*. NOVA Rapport 6/06.

Langsether, Åsmund, Gulbrandsen, Lars og Annaniassen, Erling (2003): *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. NOVA-rapport nr. 2/2003, Oslo.

Martti Lujanen (ed.) 2004: *Housing and Housing Policy in the Nordic Countries*. Nordic Council of Ministers: Copenhagen

Norden i tal 2010, Nordiska ministerrådet, Ulla Agerskov och Leila L. Hjulgaard, Danmarks Statistik

Nordic statistical yearbook 2010, vol. 48 / edited by Ulla Agerskov.

Normann, Tor Morten, Elisabeth Rønning og Elisabeth Nørgaard (2009): *Utfordringer for den nordiske velferdsstaten– sammenlignbare indikatorer*. NOSOCO Nordisk Socialstatistisk Komité 41:2.

NBO (2010): Boligpolitikk i Norden. Rapport til NBOs årskonferanse 2010 – boligpolitiske artikler og NBO-statistikk. Lastet ned oktober 2011 fra: <http://www.nbo.nu/publikationer-och-konferenser.html>.

NBO (2011): Diverse landrapporter 2011. Danmark, Norge, Island, Sverige og Finland. Lastet ned november 2011 fra: <http://www.nbo.nu/publikationer-och-konferenser.html>.

Per Medby, Kim Astrup og Susanne Søholt (2009): *Konsekvenser av mulige endringer i husleieloven*. NIBR-rapport: 2009: 31

Søholt, Susanne og Kim Astrup: *Etniske minoriteter og forskjellsbehandling i leiemarkedet*. NIBR-rapport:2009:2

Tronstad, Kristian (2008). "Kap. 20. Opplevd diskriminering". I Blom og Henriksen (red). "Levekår blant innvandrere i Norge 2005/2006". Rapporter 2008/5. Statistisk sentralbyrå, Oslo – Kongsvinger.

Offentlige Utredninger:

Norsk offentlige utredning 1993: 4 *Om ny husleielov*

NOU 2011:15. *Rom for alle. En sosial boligpolitikk for framtiden*. Utredning avgitt til Kommunal og regionaldepartementet august 2011.

Den svenske Regeringens proposition 2009/10:185 om *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler*

SOU 2008:38: *Betänkande av Utredningen om allmännyttans villkor, Stockholm 2008*

SOU 2008:94 om *tillval i hyresrätt*.

Lover:

Norge:

Lov om husleie nr 26.03.1999 nr 17

http://www.lovdato.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/app/gratis/www/docroot/all/nl-19990326-017.html&emne=husleie*&&

Lov om husleie 16.06.1939 nr 6 (opphevet)

<http://www.lovdato.no/oll/nl-19390616-006.html>

Finland

Lov om hyra av bostadslägenhet 31.3.1994 nr 481

<http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1995/19950481>

Sverige

Jordabalk, kap 12 om hyre

<https://lagen.nu/1970:994>

Danmark

Lov om leje

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=132875#KI>

Island

Rent Act, No 36/1994 (engelsk oversettelse)

PDF-versjon

Den engelske oversettelsen av loven kan lastes ned her:

<http://eng.velferdarraduneyti.is/acts-of-Parliament/nr/965>

Lest og lastet ned november 2011.

Sentrale departementer samt statistikkbyrå

Her kan man finne linker og oversikt over de ulike departementene i de nordiske landene, se:

<http://www.norden.org/no/fakta-om-norden/de-nordiske-landenes-departementer>

Norge

Ministry of Local Government and Regional Development

http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/tema/bolig- og_bygningspolitikk.html?id=943

Statistisk sentralbyrå (SSB)

<http://www.ssb.no/bygg/>

Danmark

Denmark

Ministry of Social Affairs

Holmens Kanal 22

DK-1060 København K

www.social.dk

Danmarks statistik

<http://www.statistikbanken.dk/statbank5a/default.asp?w=1280>

Sverige

Ministry of Sustainable Development

Division for Housing, Building and Planning

Tegelbacken 2

S-10333 Stockholm

www.sweden.gov.se

The National Board of Housing, Building and Planning

Box 534

S-371 23 Karlskrona

www.boverket.se

Statistiska centralbyrån (SCB)

http://www.scb.se/Pages/SubjectArea_5577.aspx

Finland

Ministry of the Environment

P.O. Box35

FIN-00023 Government

www.environment.fi

Statistikcentralen (Finland)

http://www.stat.fi/til/asas/index_sv.html

Island

Ministry of Welfare

Hafnarhusinu vid Tryggvagotu

150 Reykjavik

Iceland

<http://eng.velferdarraduneyti.is/information/housing/>



Oxford Research AS, Østre Strandgate 1, 4610 Kristiansand, Norge, Tlf. 40 00 57 93, www.oxford.no

