

**OPPHØR AV HUSLEIEFORHOLD**  
**- med vekt på vilkårene for opphør**

Kandidatnummer: 564  
Leveringsfrist: 25.11.2009

Til sammen 17 592 ord

10.05.2010

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>1.1</b>	<b>Tema og problemstillinger</b>	<b>1</b>
1.1.1	Endringer i husleieloven fra 1.9.2009	2
<b>1.2</b>	<b>Avgrensninger</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Begreper</b>	<b>5</b>
<b>1.4</b>	<b>Perspektiv</b>	<b>5</b>
1.4.1	Dagens boligutleie i Norge	5
1.4.2	Historikk	6
<b>1.5</b>	<b>Husleieavtalen</b>	<b>7</b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>REGULÆRT OPPHØR</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b>2.1</b>	<b>Oversikt over avtaletypene og opphørsmåtene</b>	<b>9</b>
<b>2.2</b>	<b>Tidsbestemte leieavtaler</b>	<b>10</b>
2.2.1	Definisjon	10
2.2.2	Ved leietidens utløp	13
<b>2.3</b>	<b>Tidsubestemte leieavtaler</b>	<b>14</b>
2.3.1	Definisjon	14
2.3.2	Oppsigelsesfrist	15
2.3.3	Leiers oppsigelse	17
2.3.4	Utleiers oppsigelse	19
2.3.5	Protesten fra leier	24
2.3.6	Betinget oppsigelse	25
<b>2.4</b>	<b>Særskilt om oppsigelsesvernet</b>	<b>25</b>
2.4.1	Saklighet og rimelighet	26

2.4.2	Øvrige momenter	34
<b>3</b>	<b><u>IRREGULÆRT OPPHØR</u></b>	<b>36</b>
<b>3.1</b>	<b>Heving</b>	<b>36</b>
<b>3.2</b>	<b>Leiers hevingsrett</b>	<b>37</b>
3.2.1	Leiers hevingserklæring	39
<b>3.3</b>	<b>Utleiers hevingsrett</b>	<b>40</b>
3.3.1	Utleiers hevingserklæring	46
<b>3.4</b>	<b>Irregulært opphør av tidsbestemt leieavtale</b>	<b>48</b>
<b>3.5</b>	<b>Irregulært opphør ved andre omstendigheter</b>	<b>49</b>
3.5.1	Husrommet blir sterkt skadet eller ødelagt	49
3.5.2	Leieren oppgir leieretten	50
<b>3.6</b>	<b>Fremtvang av flytting</b>	<b>52</b>
<b>4</b>	<b><u>AVSLUTNING</u></b>	<b>53</b>
<b>5</b>	<b><u>KILDEHENVISNINGER</u></b>	<b>55</b>
<b>5.1</b>	<b>Litteratur</b>	<b>55</b>
<b>5.2</b>	<b>Lover og forarbeider</b>	<b>55</b>
<b>5.3</b>	<b>Domsregister</b>	<b>56</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Tema og problemstillinger

I et husleieforhold er problemstillingen for den som leier ut et husrom som regel det økonomiske tapet han vil påføres dersom den som leier husrommet ikke betaler den avtalte leien. Alternativt at leieren bryter husordensregler eller forvolder skade på leieboligen. For den som leier, er det sentrale hensyn å sørge for å ha et sted å bo for seg og sin husstand. I dette ligger også å sikre seg forutberegnelighet med tanke på et eventuelt opphør av husleieforholdet, eksempelvis med tanke på flyttetidspunkt.

Gjennom *oppsigelsesvernet* har lovgiver en klar intensjon om å gi leier en særlig beskyttelse<sup>1</sup>, det er derfor i praksis slik at leieren i mange tilfeller har sterkere rettigheter enn utleieren.

Husleieloven<sup>2</sup> regulerer rettstilstanden rundt husleieforhold i Norge, og stiller opp flere vilkår som forutsetter ”saklige” og/eller ”ikke urimelige” grunner. Dette gjelder både i forhold til utleiers oppsigelsesadgang, så vel som hevingsadgang for begge parter.

Min første problemstilling er derfor hva slags innhold, og hvilke virkninger dette oppsigelsesvernet har i dagens rettstilstand når det kommer til forholdet mellom utleier og leier.

Herunder faller vilkårene for et regulært opphør - hva saklighets- og rimelighetskravet innebærer, samt virkningene av et personskifte i sammenheng med opphøret.

---

<sup>1</sup> Se for eksempel NOU 1993:4 side 12: ”Etter utvalgets oppfatning bør det stilles visse minimumskrav til leierens kontraktsrettslige vern, og det selv om enkelte eiere av den grunn vil velge å bruke eiendommen på annen måte framfor å inngå leieavtaler.”

<sup>2</sup> av 26. mars 1999 nr 17 (heretter kalt ”loven”)

Loven inneholder flere rettsregler som kan fravikes ved avtale (deklaratoriske), samtidig som den inneholder en rekke bestemmelser partene ikke kan avtale seg vekk fra (preseptoriske). Særlig viktig i denne sammenheng er de ufravikelige reglene om oppsigelsesvernet; man kan ikke avtale seg vekk fra rettsregler som gjør at leieren vil settes i en svakere posisjon enn det lovens eget utgangspunkt ville gjort.

Min andre problemstilling er hvilke ulike opphørsrelaterte disposisjoner i husleieavtalen som kan være å anse som lovlige.

Underlagt denne problemstillingen er avhandlingens drøftelser av de ulike typene av husleieavtaler, formkravene til partenes oppsigelse og vilkårene for oppsigelsestid. Jeg vil oppsøke gråsoner i de ulike temaene.

Min tredje problemstilling er å greie ut om hvilke andre opphørsmåter enn utløp av tibestemt leiekontrakt og oppsigelse partene har anledning til gjennom lovgivningen.

I denne sammenheng vil jeg analysere vilkårene for irregulære opphør, herunder hovedvekt på heving i tillegg til de øvrige opphørsmåter.

Med bakgrunn i disse tre problemstillingene ønsker jeg å gi en grundig analyse av avhandlingens tema, og å belyse dette med eksempler fra rettspraksis underveis.

### 1.1.1 Endringer i husleieloven fra 1.9.2009

Det er verdt å merke seg at det den 1. september 2009 ble innført noen endringer i husleieloven som også har en viss innvirkning på temaet i denne avhandlingen.

Lovendringene kom på initiativ fra Kommunal- og regionaldepartementet, hvor husleieloven ble gjennomgått ”for å sikre at boligpolitiske målsetninger ivaretas”<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Endringer i husleieloven, Eiendomsmegleren, nummer 9, 2009, side 18

Departementets intensjon var dessuten å ”tydeliggjøre retter og plikter for både utleier og leier i større grad”<sup>4</sup>.

De relevante endringene er tatt hensyn til, og vil bli behandlet underveis. Dette dreier seg i hovedsak om forholdene rundt en oppsigelse av et tidsbestemt leieforhold. Ved lovendringen speilvendes nemlig reglene på dette området. Tidligere var praksisen klar på at dersom leieavtalen til et tidsbestemt leieforhold ikke inneholdt noen spesifikk bestemmelse om oppsigelsesadgang, heller kunne ikke avtalen sies opp av leieren underveis.

Nå er det imidlertid slik, at dersom det ikke står *eksplisitt* i leiekontrakten at et tidsbestemt leieforhold *ikke* kan sies opp, vil det være likevel adgang for leieren å si opp avtalen før tiden har utløpt. Mer om dette i avhandlingens punkt 2.2.1, om definisjonen av et tidsbestemt leieforhold.

## 1.2 Avgrensninger

Ettersom opphør av husleieforhold i seg selv er et stort rettsområde, er mitt hovedfokus *vilkårene* for opphør. Her følger øvrige avgrensninger for å markere avhandlingens tema.

Loven benytter begrepet ”husrom” som fellesbetegnelse for både lokaler og boliger. Lokaler er dermed definert negativt, alle ”husrom” som ikke er bolig er dermed lokaler (for eksempel forretningslokaler, kontorlokaler, lokaler til industrivirksomhet, garasjelegger etc.). Denne avhandlingen har imidlertid kun fokus på *boligleie*, altså husrom som benyttes av privatpersoner som deres egen bolig. Utleie av lokaler er dermed ikke omfattet. Dermed vil ikke særregler og -problemstillinger som har med utleie av lokaler å gjøre omhandles. Det samme gjelder for utleie av enkelt beboelsesrom/hybel (hvor leieren har adgang til deler av den resterende boligen).

---

<sup>4</sup> Jfr. pressemelding fra kommunal- og regionaldepartementet 12.6.2009

Videre finnes en særregel i husleielovens §11-4 om midlertidig utleie av egen bolig, som kan ha en varighet på inntil fem år. Slik utleie gir ikke leieren et like solid oppsigelsesvern som ved annen boligleie etter lovens ordlyd. Dette vil heller ikke bli drøftet ytterligere i avhandlingen.

Et stort område innenfor husleieretten er dessuten reglene som har med *fravikelse* å gjøre. Forholdet som ofte omtales som utkastelse på folkemunne, omtales som tvangsfravikelse i lovgivingen. Disse forholdene er regulert i tvangsfyllbyrdelsesloven<sup>5</sup>, som kommer til anvendelse når noen unnlater å oppfylle en sivilrettslig plikt de har.

En fravikelsesprosess vil i praksis finne sted i fasen etter at selve opphøret har blitt avgjort som lovlig. Derfor vil ikke fravikelse bli ytterligere omhandlet i denne avhandlingen. En gråsone er undertemaet om fremtvang av flytting som jeg anså som relevant, dette blir behandlet helt avslutningsvis.

Reglene om inntak av en utkastelsesklausul i leiekontrakten, som også er hjemlet i tvangsfyllbyrdelsesloven, er dermed heller ikke relevant for avhandlingen.

Personskifte i husleieforhold er også et omfattende rettsområde. Jeg går inn på dette i en viss grad, ettersom jeg anså det som hensiktsmessig å ha en innførende belysning av hvordan partene kan endre seg underveis i et leieforhold. Dette er relevant når det kommer til å vurdere opphørsgrunnlaget i slike tilfeller, eksempelvis hvem som har rett til å tre inn i en av partenes sted – og hva vilkårene for en oppsigelse og opphør er i slike situasjoner. Ettersom urettmessig fremleie kan være en oppsigelsesgrunn, vil jeg gå så vidt inn på dette, men ytterligere særregler om emnet blir ikke behandlet – inkludert tredjemanns (fremleier) rettigheter overfor hovedleieren eller videre drøftelser om partssituasjonen.

Av økonomisk karakter vil jeg ikke gå i dybden på spørsmål som har med erstatning i forbindelse med irregulære opphør å gjøre, dette vil kun nevnes overfladisk. Mitt fokus er vilkårene for opphør, ikke de økonomiske konsekvensene av for eksempel at en heving er

---

<sup>5</sup> av 26. juni 1992 nummer 13

kjent gyldig. På samme måte kan konkurs og gjeldsforfølgning kan ha innvirkning for skyldnerens leieforhold. Dette ligger på siden av avhandlingens tema, og vil ikke bli drøftet.

### 1.3 Begreper

Loven bruker begrepene ”utleier” og ”leier” om de to partene i et vanlig leieforhold. Jeg vil benytte de samme begrepene i denne avhandlingen. I dagligtalen omtales også ofte leieren som leietaker eller leieboer, mens utleieren også tidvis refereres til som huseier, gårdeier etc.

Videre kan man omtale opphøret eller avslutningen av et leieforhold som regulært eller irregulært. Et regulært opphør finner sted når leiekontraktens forutsetninger er oppfylt, mens irregulært opphør forekommer når disse vilkårene ikke er oppfylt. I juridisk teori omtales også stedvis opphørstypene som ordinære og ekstraordinære, jeg vil benytte meg av de førstnevnte begrepene.

### 1.4 Perspektiv

#### 1.4.1 Dagens boligutleie i Norge

I Norge i dag har vi omkring 2 millioner boliger. Av disse er cirka 80 %<sup>6</sup> eierboliger, i den forstand at den som bor i boligen også eier boligen. De siste 20 % utgjør leiemarkedet, altså har vi med å gjøre omkring 400 000 utleieboliger. Av disse leies 70 % ut av privatpersoner, hvorav utleier selv ofte bor i samme bygg som utleieboligen, eller på samme eiendom.

---

<sup>6</sup> Statistikken i første avsnitt er hentet fra Leisner, Støen, Fravikelse av boligleieforhold etter tvangsl. §132 (3) bokstav a, Tidsskrift for Eiendomsrett, 2006, nummer 6



Altså er anslagsvis over 2/3 av utleieforholdene i Norge slik at de to partene i et leieforhold begge er privatpersoner. Det er derfor viktig at lovgivingen er tilpasset dette, at reglene er gjort praktiske for nettopp privatpersoner - i tillegg til profesjonelle utleiefirmaer og andre aktører.

#### 1.4.2 Historikk

I norske byer har utleie av husrom vært en alminnelig boform i lang tid. Med årene og industrialiseringen har det også blitt vanlig med store leiegårder, som inneholder mange utleieleiligheter hvor utleier ikke bor i bygget selv. Historisk har dette særlig sammenheng med at byggekostnadene har vært for høye til at arbeiderklassen hadde råd til å bygge egne boliger.

Rettsreglene om husleieforhold ble innført i Norge første gang i årene 1915-1918. Først tok lovgiver da for seg prisregulering og etter hvert oppsigelsesvern. Før denne tid fantes det kun spredte bestemmelser i lovverket om rettsvern og flyttedager<sup>7</sup>, noe som innebar at utleierne kunne operere nærmest fritt og forholde seg til leiere sine som de selv ville.

Den første lovendringen som er særlig interessant for avhandlingens tema, var i 1916 da regjeringen la frem et forslag om at en leier ikke kunne sies opp de første 12 månedene etter en husleieregulering. Dette innebar den aller første rettsregelen om oppsigelsesvern<sup>8</sup>, og hadde sin bakgrunn i at arbeiderklassen vokste seg stor i disse årene. I 1935 ble det gjeldende lov at en utkastelse ikke kunne skje uten at saken hadde vært innom en meklingsnemd, noe som ytterligere reduserte utleiers muligheter til å kunne ta saken i egne hender. Så i 1936 begynte husleielovkomiteén arbeidet på det som skulle bli den første landsdekkende husleieloven. Komiteen tok noen viktige veivalg, flertallet mente at "tiden var inne til å bringe huseiernes praktisk talt ukontrollerte og uinnskrenkede herredømme

---

<sup>7</sup> Jfr. NOU 1993:4, s.9

<sup>8</sup> Lilleholt, Oppseiingsvernet, s.5

over leieboerne til opphør”<sup>9</sup>. Argumentet var at utleierne økonomiske interesser ikke kunne likestilles med leierne primære behov for å ha et sted å bo. Komiteens mindretall ønsket ikke en slik regulering av reglene, særlig når det kom til rettsvesenets mulighet for å sette oppsigelser til side og å regulere husleien. Disse mente at ”et ord er et ord, og en mann er en mann” og anså at det måtte være opptil de enkelte parter i den enkelte avtale å ordne opp seg i mellom<sup>10</sup>.

Selv om flertallets syn vant frem, ble reglene om leieregulering og oppsigelsesvern kun gjeldende for Oslo til å begynne med – først i 1969 ble husleieloven av 1939 som helhet gjort gjeldende for hele landet.

## 1.5 Husleieavtalen

Avtalen som i de aller fleste tilfeller foreligger ved utleie av en bolig, omtales som leiekontrakten til det aktuelle leieforholdet. Leiekontrakten angir for det første en beskrivelse av leieforholdet - hva som er leid bort på hvilke vilkår i blant annet tid og økonomi. For det andre vil en kontrakt være viktig til å kunne løse eventuelle konflikter som måtte oppstå underveis i leieforholdet. Og for det tredje vil en kontrakt være et bevis utad, overfor andre (som for eksempel rettsapparatet), for å se hvilken avtale som faktisk foreligger.

I norsk rett er det et avtalerettslig prinsipp at en muntlig eller stilltiende avtale er like bindende som en skriftlig, et prinsipp som følger av romerretten og er hjemlet i NL 1687 femte bog, 1. artikkel. Det er derfor full formfrihet, og ingenting i veien for å inngå en muntlig leieavtale. Dette er naturligvis ikke å anbefale med hensyn til nevnte beviselighet for begge parter – en skriftlig avtale vil i alle tilfeller være å foretrekke, eventuelt med vitner i forbindelse med en muntlig avtale. Loven støtter også synet om å foretrekke skriftlighet, ved å i den ufravikelige §1-4 gi anledning til at utleier og leier hver for seg kan

---

<sup>9</sup> Jfr Ot.prp. nr.1 1939, innstilling III s.19

<sup>10</sup> Lilleholt, Oppseiingsvernet, s.8

kreve at leieavtalen blir utformet skriftlig. Dette er det anledning til både i forkant av et leieforhold og underveis i et allerede eksisterende leieforhold.

Når det gjelder selve utformingen av innholdet i avtalen er det avtalefrihet om dette. Den som utformer leiekontrakten vil bære risikoen for eventuelle uklare formuleringer eller utelatte punkter. Uklare formuleringer kan eksempelvis ved en rettsvist bli forstått annerledes enn utformereren opprinnelig hadde ment.

En avtale er som et avtalerettslig prinsipp inngått når partene er enige om hovedpunktene i den. For beviselighetens skyld i leieforhold er det dog mer ideelt at leiekontrakten er signert av begge parter, altså av både utleier og leier. Men det er altså fullt teoretisk mulig at en leiekontrakt kan være ansett som inngått selv om den ikke bærer signaturen til begge parter. Forutsetningen er da at det kan bevises at partene har blitt enige om innholdet i avtalen.

Det vanlige er videre at avtalen signeres i to identiske eksemplarer slik at hver av partene har hvert sitt eksemplar for å sikre beviselighet.

På det norske leiemarkedet benyttes ofte såkalte standardkontrakter som er satt opp av andre, som for eksempel Juss-Buss, Forbrukerrådet og Huseiernes Landsforbund. Disse standardkontraktene gir gode rammer og et godt utgangspunkt før partene tilpasser kontrakten til det aktuelle leieforholdet.

## 2 Regulært opphør

### 2.1 Oversikt over avtaletypene og opphørsmåtene

Det avgjørende for skillet mellom de to hovedtypene<sup>11</sup> leieavtaler, tidsbestemte og tidsubestemte, er om det i leieavtalen (kontrakten) er fastsatt et tidspunkt for når leieoppholdet skal opphøre. Det er ikke noe formelt formkrav etter loven at ordene ”tidsbestemt” eller ”tidsubestemt” skal være spesifikt nevnt i avtalen. I tidligere husleielovgivning ble begrepene ”tidsbestemt” og ”oppsigelig” brukt, dette ble endret av Lovkomiteen før nåværende lov for at de nye begrepene skulle være mer forståelige og lettere å skille fra hverandre<sup>12</sup>. Nåværende §9-1 er for øvrig en videreføring av §7 i tidligere husleielov, derfor vil tidligere rettspraksis være av interesse på dette rettsområdet.

Ettersom det er svært forskjellige regler for de ulike typene opphør (regulære og irregulære), behandler jeg disse separat i forhold til de ulike typene leieavtale.

---

<sup>11</sup> Som en tredje hovedtype var det dessuten tidligere uklart om det var mulighet til å inngå leiekontrakter av evigvarende eller uoppsigelig karakter. Ser man på den forrige husleieloven, ble den tolket slik at denne typen evigvarende leiekontrakter ble tillatt (se Kobbé, Kobbés kommentarer til husleieloven, s.370), dette med bakgrunn i at daværende husleielov som helhet kunne fravikes ved avtale (frem til lovendring i 1969). Videre ble en uoppsigelig leieavtale godkjent av Høyesterett i Rt. 1995 side 1333. Saken gjaldt en leiekontrakt som var uoppsigelig fra leiers side (Oslo Kommune), men som utleier kunne bringe til opphør etter 40 år. Det ble lagt vekt på at forarbeidene i forbindelse med lovendringen i 1969 ikke sa noe om at det var meningen å endre praksisen med å tillate uoppsigelige leieavtaler, samt at partene hadde ansett seg som bundet av, og innrettet seg etter leiekontrakten i allerede lang tid. Med bakgrunn i dette er det grunnlag for å si at også nåværende husleielov vil tillate slike uoppsigelige leieavtaler.

<sup>12</sup> Jfr. Ot. prp. 82 (1997-98) s.97

## 2.2 Tidsbestemte leieavtaler

### 2.2.1 Definisjon

Denne typen leieavtaler innebærer at det kommer tydelig frem av leieavtalen at det er avtalt et bestemt tidspunkt hvor leieavtalen skal opphøre, og det vil da kunne skje uten oppsigelse fra noen av partene i avtalen.

Før lovendringen 1.9.2009 var det dessuten adgang til å avtale at en tidsbestemt leiekontrakt kunne være oppsigelig i løpet av leieperioden, da vanligvis med en oppsigelsestid. Etter lovendringen av §9-2 er ikke dette lenger aktuelt. Leieren kan nå si opp en tidsbestemt leieavtale med mindre leieren skriftlig har signert på ene leieavtale der det står uttrykkelig opplyst at avtalen *ikke* kan sies opp i den avtalte leietiden, jfr. §9-2 første ledd siste setning. Utleiers opplysning om dette må senest foreligge ved inngåelsen av leieavtalen. Tidligere var det slik at dersom en tidsbestemt leieavtale ikke inneholdt noen klausul om leiers adgang til oppsigelse, kunne heller ikke leieren si opp før leietiden hadde utløpt.

Lovendringen må kunne sies å redusere utleiers forutberegnelighet av husleieforholdet drastisk, og gjør det da for utleiere i praksis viktigere å utarbeide presist formulerte leiekontrakter dersom tidsbestemt leieavtale uten oppsigelsesmulighet for leier er ønsket. Leier vil på sin side nyte fordeler ved lovendringen, ved at situasjoner hvor leier regner med å ha oppsigelsesadgang – men likevel ikke har det – enklere vil kunne unngås.

En viktig presisering er at lovendringen ikke fører til vesentlige endringer i oppsigelsesadgangen til utleier. Imidlertid kan utleier nå kreve oppgjør for forbruk av vann og avløp, på lik linje med strømforbruk. Dette forutsetter at det er avtalt mellom partene. Tidligere var dette kun mulig ved strøm. Dermed er det tenkelig at ubetalt oppgjør for vann og avløp nå også kan bli argumenter i utleiers favør ved et betalingsmislighold.

Lovens hovedregel er etter §9-1 første ledd første setning at en tidsbestemt leieavtale må ha en varighet på minst tre år. Det vil imidlertid være innenfor lovens rammer dersom leieren får leie i ett år, men i tillegg har en ubetinget rett til å kunne forlenge dette leieoppholdet

med ytterligere to år slik at leietiden totalt blir tre år<sup>13</sup>. Her vil altså ikke utleier ha innflytelse over situasjonen, mens leier på sin side vil ha fordelene av å kunne se an sin egen situasjon og tilpasse leieforholdet deretter.

Et sentralt unntak er videre i andre ledd, hvor det etter litra a er mulighet til å avtale kortere tid dersom leieboligen skal brukes av utleieren selv eller noen i utleiers husstand som egen bolig. I dette ligger det fast bosted (egen bolig), det er altså ikke nok at utleier tenker å bruke leieboligen som fritidsbolig, pendlerbolig, eller lignende. Slektninger som ikke omfattes av utleiers egen husstand<sup>14</sup> gir heller ikke grunnlag for en kortere leietid enn tre år. Dessuten kan ikke utleier inngå korte leieforhold med grunnlag i at leieboligen ”på sikt” skal brukes av utleiers husstand. Ifølge juridisk teori<sup>15</sup> må det være lovgivers intensjon at leieboligen i så fall skal tas i bruk ”nærmest umiddelbart” etter leieforholdets opphør.

Etter litra b i samme bestemmelse kan kortere leietid enn tre år avtales dersom utleier har ”annen saklig grunn for tidsavgrensningen”. I lovens forarbeider<sup>16</sup> forutsettes det at det ikke skal være lettvisst for utleier å kunne påberope seg denne unntaksregelen, så vurderingen er da å betrakte som streng. Bakgrunnen for dette er å hindre at det blir opprettet tidsbestemte leieforhold med utleiers baktanke å skulle unngå at leieren får det oppsigelsesvern som et tidsubestemt leieforhold vil gi. Forarbeidene nevner eksempler på slik saklig grunn dersom leieboligen skal rives eller ombygges, eller at utleier har konkrete planer om salg av utleieboligen innenfor en tre års periode. En relevant rettsavgjørelse i denne sammenheng er RG 1989 side 109<sup>17</sup>. Saken gjaldt et leieforhold som var gjort tidsbestemt på kun to måneder grunnet utleiers ønske om ombygging av eiendommen. Leierne var kjent med dette, og utleier ønsket å opprettholde leieforholdet så lenge som mulig mens byggeplanene ble behandlet. Denne behandlingen tok lengre tid enn forventet,

---

<sup>13</sup> Kobbe, Kobbes kommentarer til husleieloven (heretter kalt ”Kobbe”), s.392

<sup>14</sup> Se avhandlingens punkt 2.3.3 for en utdypende definisjon av dette begrepet.

<sup>15</sup> Kobbe s. 393

<sup>16</sup> NOU 1993:4 s.165 og Ot.prp. nr.82 (1997-98) s.198

<sup>17</sup> Oslo Husleierett

derfor ble det opprinnelige leieforholdet forlenget med ytterligere én måned. Ved utløpet av den tiden var rehabiliteringen av bygget nært forestående. Retten godkjente forholdet som tidsbestemt. Dette viser at det kan gjøres unntak ved uforutsette forhold som gjør at utleiers behov for selv å ta i bruk boligen blir utsatt i tid. Det kan da bli mulighet for en forlengelse av leieforholdet i en periode som tilsvarer utsettelsen.

En forutsetning for å kunne anvende en kortere tid enn tre år er at leieren må gjøre oppmerksom på årsaken senest ved avtaleinngåelsen. Hensikten bak dette er at leieren da vil få mulighet til å følge med på at årsaken faktisk er reell. Skulle dessuten utleier ta i bruk leieboligen i en annen hensikt enn den han opprinnelig oppga til leieren, vil ikke tidsbegrensningen være lovlig.

Dersom vilkårene i en tidsbestemt leieavtale er i strid med bestemmelsene i loven, vil avtalen være å anse som tidsubestemt. Det får blant annet de konsekvenser at leieren ikke lenger er pliktig å flytte innen den gitte tidsfristen, eller kan si opp før fristen.

Et annet poeng er at dersom det bestemmes i leiekontrakten av leieforholdet skal opphøre ved inntreden av en spesifikk begivenhet, er ikke avtalen å betegne som tidsbestemt dersom man ikke bestemt kan tidfeste denne begivenheten ved inngåelse av avtalen, se for eksempel Rt. 1967 side 286. Den saken gjaldt at leieren hadde forpliktet seg til å flytte etter opphøret av et arbeidsforhold. Det ble her lagt vekt på at loven forutsatte at leieren på forhånd var klar over når leietiden ville være slutt, eksempelvis med tanke på når han måtte gå til sak. Dette var ikke oppfylt, og leieavtalen ble dermed ansett som tidsubestemt.

På dette området har imidlertid Høyesterett også ved ett tilfelle godtatt en leieavtale som tidsbestemt selv om varigheten var knyttet til arbeidsforholdet, jfr. Rt. 1971 side 1107. Her inneholdt avtalen en klar og utvetydig bestemmelse om at "oppsigelse av arbeidsforholdet innebærer automatisk tilsvarende oppsigelse av leieforholdet". Det er imidlertid et viktig poeng her at det var leieren (arbeidstakeren) som sa opp, og dermed selv var klar over når leietiden ville være slutt. Dette ble også utfallet i en dom fra Drammen byrett 16. Desember

1993<sup>18</sup>, som gjaldt leie av både stall og bolig – hvor leieforholdet av boligen var betinget av at leieren også leide stallen.

I eldre juridisk teori<sup>19</sup> var det ett synspunkt at dersom leieren (arbeideren) ikke får annen lønn for arbeidet sitt enn å få disponere husrommet, var et slikt leieforhold å anse som avsluttet når arbeidsforholdet opphørte. Var det derimot slik at leieren fikk lønn (hvor deler av denne i sin tur så gikk til å betale husleie), kunne man anse arbeidsforholdet og leieforholdet som separate avtaler, og ikke i sammenheng med hverandre.

Reelle hensyn taler av praktiske årsaker i favør av utleier (arbeidsgiver) når det kommer til arbeid som er knyttet til utleieboligen, med tanke på å kunne frigi utleieboligen til neste arbeidstaker(e). Dette må imidlertid rimelighetsvurderes opp mot leierens behov, som jeg vil komme tilbake til i punkt 2.4.

Historisk har et grensetilfelle vært at det har blitt inngått gjentatte, hyppige tidsbestemte leieavtaler. Det er som utgangspunkt ikke noen hindringer for å kunne fornye eller forlenge en tidsbestemt leiekontrakt som er i ferd med å utløpe. Imidlertid kan flere fornyelser av relativt kort varighet føre til at leieforholdet blir å anse som tidsubestemt i stedet for tidsbestemt, i henhold til opprinnelig avtale.

### 2.2.2 Ved leietidens utløp

Leieren har som utgangspunkt plikt til å flytte når en tidsbestemt leiekontrakt har utløpt. Et juridisk viktig poeng i denne sammenheng, er at utleier etter husleieloven §9-2 tredje ledd må passe på å sende en oppfordring til leieren om å flytte innen tre måneder etter utløpsdatoen for det tidsbestemte leieforholdet. Dersom dette ikke skjer, er lovens ordlyd klar på at dersom et leieforhold som i utgangspunktet er tidsbestemt, vil leieforholdet gå over til å bli regnet som tidsubestemt, og dermed være underlagt rettsreglene for dette. Utgangspunktet er dermed slik at et tidsbestemt leieforhold vil opphøre når leieperioden er utløpt. Verken oppsigelse, varsel eller liknende er det nødvendig for utleier å skulle sende

---

<sup>18</sup> Sak nummer 013-01597-A

<sup>19</sup> Sørensen, Lov om husleie 1939, s.22



til leieren i *forkant* av utløpsdatoen. Man har da med et regulært opphør av et tidsbestemt leieforhold å gjøre. Et slikt opphør, eller mulighet for fortsettelse av husleieforholdet (opsjon), kan etter den enkelte leieavtalen være gjort avhengig av nettopp oppsigelse, varsel eller melding til den andre part. Det må følge av avtalen hvilke konsekvenser det skal få at slikt varsel ikke blir gitt. Jeg vil anta at utgangspunktet må i slike tilfeller uansett være at forholdet går over til å være tidsubestemt.

## 2.3 Tidsubestemte leieavtaler

### 2.3.1 Definisjon

Denne typen avtaler er gjenkjennelige ved at leiekontrakten eksplisitt tilsier å være tidsubestemt, eller ved at den ikke har fastsatt noe bestemt tidspunkt for når leieforholdet skal opphøre. De leieavtaler som ikke er tidsbestemte vil dermed være tidsubestemte, og betingelsene for dette vil dermed være avhengig av hvorvidt vilkårene for tidsbestemt leieavtale er oppfylt, som beskrevet over i punkt 2.2.

I et tidsubestemt leieforhold kan leieren si opp avtalen når vedkommende måtte ønske det, og det uten noen ytterligere begrunnelse enn et rent ønske om å flytte. Utleier har derimot ikke like sterke rettigheter, og må oppfylle kravene i lovens §9-5 for å kunne gjennomføre en saklig oppsigelse av leieforholdet. Husleielovens §9-8 stiller videre opp et sterkt vern for leieren ved denne typen leieavtaler, som ikke kan avtales at ikke skal gjelde. Dette *oppsigelsesvernet* vil jeg snart komme tilbake til i det etterfølgende.

Utgangspunktet er dermed at både utleier og leier har adgang til å foreta oppsigelse. En oppsigelse fra leier ved et tidsubestemt leieforhold vil altså normalt være å anse som langt mer problemfrie enn en oppsigelse fra utleierens side.

Ved en leiekontrakt som regulerer et tidsubestemt leieforhold, er det vanlig med en oppsigelsestid som partene må forholde seg til.

### 2.3.2 Oppsigelsesfrist

Formålene til en oppsigelsesfrist er i første omgang å gi både utleier og leier tid til å tilpasse seg situasjonen som en oppsigelse har medført; på den ene side at utleier skal få tid på seg til å skaffe en ny leier (ideelt uten opphold i innbetalingene av husleie), mens leieren på sin side trenger tid på seg til å finne en ny bolig.

Videre vil oppsigelsesfristen gi leieren tid på seg til å foreta en vurdering av om oppsigelsen er å anse som lovlige og gyldige, og da eventuelt rettslig prøve om oppsigelsen er holdbar nok til at leieren faktisk må føye seg etter den. Det er svært praktisk for leieren at en eventuell protest mot oppsigelse kan foretas mens leieren fortsatt bebod leieboligen, i stedet for å måtte flytte ut ved oppsigelse, og eventuelt inn igjen dersom oppsigelsen blir vurdert til å være ugyldig. Oppsigelsesfristen bidrar derfor til å gi begge parter en viss forutsigbarhet, ved at leieforholdet ved oppsigelse ikke vil ende før en bestemt tidsperiode har passert.

Loven setter opp et utgangspunkt til oppsigelsestid i §9-6, som kan fravikes etter avtale i henhold til siste ledd. Her oppgis oppsigelsestiden til å være ”tre måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned” jfr. første ledd. I praksis vil oppsigelsestiden da være mellom 3 og 4 måneder av lengde. Imidlertid kan altså utleier og leier selv bli enige om hvilke frister man ønsker i sitt forhold, og kan dermed tilpasse dette til sin egen situasjon. Etter §9-6 utløper oppsigelsestiden ved utløpet av en kalendermåned. Dette i motsetning til tidligere lovgiving, hvor oppsigelsestiden løp fra dato til dato<sup>20</sup>.

Når det da kommer til den faktiske formuleringen av oppsigelsesfristen i husleieavtalen, vil klare frister som oppgir et bestemt antall uker eller måneder være det mest ryddige. Man kan som eksempel se for seg en formulering om at utflytting skal skje ”innen rimelig tid”, et vagt og upresist begrep i denne sammenheng. Følgene ved en tvilsituasjon kan bli at man ender med å følge det nevnte utgangspunktet i §9-6.

Videre kan man se for seg frister som vil være å anse for urimelig korte, eksempelvis på 1 dag. En slik avtale vil kunne bli satt til side i henhold til avtalelovens<sup>21</sup> rettsregel om

---

<sup>20</sup> Magistad, Leie av lokaler, s.395

<sup>21</sup> Av 31. mai 1918 nr 4

urimelige avtaler i §36. Bestemmelsen åpner for å kunne sette en avtale til side dersom det ville være urimelig<sup>22</sup> eller i strid med god forretningsskikk å gjøre den gjeldende. Avtalelovens §36 regulerer for øvrig både forhold som er å anse som urimelig ved inngåelsen av en avtale, så vel som avtalen må sies å være ugyldig grunnet omstendigheter som har oppstått i etterkant<sup>23</sup>. Det kan tenkes at en leier opprinnelig hadde gode muligheter til å flytte i løpet av svært kort tid, og dermed kunne akseptere en uvanlig kort oppsigelsesfrist ved inngåelsen – men at dette på oppsigelsestidspunktet hadde endret seg. Dersom avtalelovens §36 kommer til anvendelse, og husleieforholdet er etablert, vil jeg anta at hensynet til leierens bosituasjon er så sterkt at avtalen som helhet ikke settes til side. I stedet kan det være en hensiktsmessig løsning at husleielovens nevnte utgangspunkt på tre måneder erstatter avtalens urimelige oppsigelsestid.

Det er utover dette ingen begrensninger i lovverket som er til hinder for å avtale ulike oppsigelsesfrister avhengig av om det er leieren eller utleier som foretar oppsigelsen. I et tilfelle hvor en leiekontrakt ikke inneholder noen spesifikk bestemmelse om oppsigelsestid, vil fristen dermed bli tre måneder etter nevnte §9-6. Oppsigelsesfristen regnes fra den dag, eller det tidspunkt, den andre parten har mottatt oppsigelsen (hvis ikke annet er særskilt avtalt i husleieavtalen). Spørsmålet blir i denne sammenheng når dette kravet faktisk er innfridd, som et eksempel kan man tenke seg at oppsigelsen blir sendt rekommandert i posten, som vil kreve at den mottakerparten vil måtte hente selve oppsigelsesbrevet på postkontoret. Som utgangspunkt er ikke oppsigelsen mottatt før den er hentet, det er altså ikke slik at oppsigelsesfristen begynner å løpe så snart meldingen om den rekommanderte sendingen er mottatt. Ta man det eksempelet videre, kan man se for seg at leieren er klar over at en oppsigelse er på vei, og dermed skjønner

---

<sup>22</sup>Ved rimelighetsvurderingen må man se på avtalen som en helhet, ettersom det lett kan tenkes at ett avtalepunkt kan virke urimelig for den ene parten, mens et annet punkt kan virke svært gunstig for den samme part. På den måten kan punktene oppveie hverandre (jfr. NOU 2007:5 punkt 3.4). Forholdet mellom partene kan også være av relevans, for eksempel dersom leieren ikke var klar over at oppsigelsesfristen han skrev under på var urimelig kort – og utleier på sin side utnyttet dette til sin fordel.

<sup>23</sup> Sml. Avtalelovens §33, som kun omhandler forhold ved inngåelsen av en avtale.

hva den rekommanderte sendingen han har fått melding om inneholder – men han unnlater å hente den. I slike tilfeller blir det naturlig å anse oppsigelsen som mottatt på det tidspunktet hvor sendingen under vanlige omstendigheter ville blitt hentet. Rettspraksis på dette området etter den gamle husleieavtalen angir en slik normal hentetid på 3-5 dager<sup>24</sup>. Et annet eksempel er hvis oppsigelsesbrevet blir ødelagt eller stjålet fra leierens postkasse før det er lest. Ifølge Rt. 1911 side 961 er ikke oppsigelsen da å anse som mottatt. Det samme gjelder dersom leieren er ukjent med at oppsigelsen har kommet frem til hans postkasse, men leieren vil i slike tilfeller selv bære bevisbyrden for at oppsigelsen faktisk *ikke* har kommet frem<sup>25</sup>.

Og videre, dersom leieren ikke mottar brevet fordi han er bortreist av frivillig årsak, vil leieren bære tidsansvaret. I Rt. 1957 side 1248 ble et påkrav om skyldig husleie sendt som vanlig brev og kom til leierens postkasse 22. august. Leieren selv kom ikke tilbake fra ferie før to dager senere, men påkravet ble likevel ansett som mottatt 22. august.

I Rt. 1950 side 269 forsøkte så avsender å avlevere et påbud ved adressatens private adresse uten suksess, men dette ble likevel antatt som tilstrekkelig til å være ”kommet fram”<sup>26</sup>.

Vedrørende levering av oppsigelsen, kan det være gjensidig gunstig for hver av partene å sende eller overlevere oppsigelsen på en måte som sikrer leveranse, for eksempel rekommandert per post – eller personlig levert mot signatur. En slik kvittering vil fungere som bevis for den oppsigende part at oppsigelsen faktisk ble mottatt.

### 2.3.3 Leiers oppsigelse

Det er ingen formkrav til hvordan leierens oppsigelse skal utformes. Rettslig grunnlag er i hovedregelen §9-4, som gir leieren adgang til å si opp en tidsubestemt leieavtale dersom ikke annet er avtalt. Det er imidlertid anledning til å begrense denne oppsigelsesadgangen

---

<sup>24</sup> Tokvam, Boligutleie i praksis (heretter kalt ”Tokvam”), s.132

<sup>25</sup> Kobbe, s.464

<sup>26</sup> Østrem, Norsk leierett, s. 76

ved avtale, for eksempel at avtalen ikke kan sies opp uten bestemte grunner eller før et visst tidsrom har gått<sup>27</sup>.

Det er heller ikke nedfelt noe krav om skriftlighet til leiers oppsigelse i loven, med mindre dette er særskilt avtalt mellom partene. Leieren kan altså fint si opp leieforholdet muntlig, uten å måtte oppgi noen ytterligere årsak til oppsigelsen. For å unngå tilfeller hvor utleieren mener han har rett på husleie - eller at leieren likevel ikke flytter ut, er skriftlighet klart å anbefale.

Ved leiers død, har også leiers dødsbo full anledning til å si opp leieavtalen med den oppsigelsesfrist som er nevnt i §9-6. Denne fristen blir da gjeldende helt uavhengig av hva som står i leiekontrakten mellom utleier og avdøde leier i henhold til lovens ordlyd.

Dersom leieavtalen inneholder en bestemmelse om at oppsigelsestiden skal være noe annet enn nevnte frist i §9-6, blir fristen i dermed leiekontrakten satt til side til fordel for lovens bestemmelse. Dette gjelder også i de tilfeller hvor leiekontrakten ikke inneholder noen frister i forbindelse med oppsigelse.

Når det så kommer til utleierens mulighet til å si opp leieavtalen med bakgrunn i leierens død, må de som har rett til å tre inn i avtalen i leierens sted protestere på oppsigelsen. Gjenlevende ektefelle og registrert partner som bor i utleieboligen innehar denne retten – og kan dermed ta over denne, jfr. §8-2. Det samme gjelder for barn, barnebarn, oldebarn med den forutsetning at de hørte til leierens *husstand* når dødsfallet inntraff, samtidig som de hadde felles husstand med leieren i minst de siste seks månedene før dødsfallet. I praksis må man da ha bodd i boligen sammen med leieren. Atskilte boenheter i samme bygning tilfredsstiller ikke dette kravet, heller ikke felles adresse er nok. Tidskravet på seks måneder regnes bakover fra dødsfallstidspunktet, og har til hensikt å fange opp tilfeller hvor barn, barnebarn osv. eksempelvis flyttet inn til et dødssykt familiemedlem med det formål å ta over leieretten. Samtidig er fristen ikke lenger enn seks måneder grunnet å godkjenne tilfeller hvor overføringen av leieretten kan forsvares<sup>28</sup>. Et dagligdags eksempel

---

<sup>27</sup> NOU 1993:4 s.167 og Ot.prp. nr.82 (1997-98) s.198

<sup>28</sup> NOU 1993:4 s.158

vil dermed være at det ikke er tilstrekkelig at et barnebarn flytter inn i leieboligen når leieren havner på sykehjem. Imidlertid opphører ikke husstandsfellesskapet ved at leieren kommer institusjon, dersom vilkårene for husstandsfellesskap var oppfylt før dette inntraff<sup>29</sup>. Midlertidig fravær av andre typer som militærtjeneste, arbeid eller utdanning avbryter heller ikke husstandsfellesskapet<sup>30</sup>.

Samboere over 18 år, som ikke er registrert som ektefelle, partner eller i slektskap med leier, har adgang til å tre inn i husleieforholdet dersom de har delt husstand med leieren i to år. Unntak er dersom vedkommende har hatt, har eller venter barn med leieren – og kan tre inn med en gang, jfr. husstandsfellesskapsloven<sup>31</sup> §1 og husleieloven §8-2 litra c. Ved et tilfelle hvor det er flere separate personer som hver for seg ønsker å tre inn i et leieforhold, er det ektefellen eller registrert partner som har fortrinnsrett, foran for eksempel barn. De øvrige har lik rett til å tre inn, jfr. §8-2 andre ledd.

I samtlige av de nevnte tilfeller vil også kvalifiserte husstandsmedlemmer av leier sitte med samme rett dersom (den opprinnelige) leieren flytter, for eksempel som en følge av samlivsbrudd, jfr. husleieloven §8-3.

#### 2.3.4 Utleiers oppsigelse

Ulikt fra leieren, har ikke utleier fri adgang til å si opp en tidsubestemt leiekontrakt helt uten videre – det må foreligge bestemte årsaker til oppsigelsen, som er hjemlet i lovens §9-5. Disse reglene utgjør en del av *oppsigelsesvernet*, som er til for å verne leieren mot usaklige og/eller urimelige oppsigelser.

Det er dermed ved oppsigelse fra utleiers side at det oppstår flest juridiske spørsmål. De strenge formkravene til hvordan en oppsigelse fra utleier skal utformes, jfr. lovens §9-7, som jfr. §§7-7, 8-2 og 9-10 angir disse. Konsekvensen av at disse ikke følges, vil være at

---

<sup>29</sup> Kobbe, s.338

<sup>30</sup> NOU 1993:4 s.158

<sup>31</sup> av 4. juli 1991 nummer 45

oppsigelsen er å anse som ugyldig med den videre følge at leieren ikke må fraflytte utleieboligen.

For det første må en oppsigelse fra utleiers side være skriftlig, dette for å gi leieren en god mulighet til å ta seg tid til å sette seg grundig inn i oppsigelsen – og for å sikre en ryddig saksgang videre<sup>32</sup> med tanke på hvilke vilkår oppsigelsen ble foretatt på og inneholder. Forutsetningen er at leieren skal få klar beskjed om at utleieren ønsker å avslutte leieforholdet.

En muntlig oppsigelse fra utleiers side er dermed ikke gyldig. Dette omfatter også det tilfellet hvor en utleier følger opp en muntlig oppsigelse med en skriftlig, ved en antitetisk tolkning av lovens ordlyd. I et slikt tilfelle er det utelukkende den skriftlige oppsigelsen som har betydning med tanke på beregning av oppsigelsesfristen.

For det andre må oppsigelsen inneholde en begrunnelse. Med hensyn til en etterfølgende tvist som en følge av oppsigelsen, er det hensiktsmessig for utleieren å være presis i utformingen av denne begrunnelsen, selv om den ”ikke behøver å være utførlig”<sup>33</sup>. I dette ligger det at det ikke kreves noen omfattende eller nøyaktig orientering, det er tilstrekkelig at utleier oppgir sin hovedgrunn for oppsigelsen. For eksempel kan det da være nok at utleier anfører at han er misfornøyd med leierens opptreden, uten at det oppgis noen videre spesifikk årsak til denne misnøyen (som betalingsmislighold, brudd på ordensregler, etc.). I den tidligere husleieloven, var det tilstrekkelig at det stod opplyst i oppsigelsen at leieren kunne få oppgitt oppsigelsesgrunnen dersom dette var særskilt ønsket. I nåværende lovgivning er ikke dette tilstrekkelig<sup>34</sup>, da skal selve begrunnelsen fremgå i oppsigelsesbrevet. Bakgrunnen for dette er at leieren skal få anledning til selv å vurdere om oppsigelsen holder mål i forhold til oppsigelsesvernet i lovgivingen.

---

<sup>32</sup> Jfr NOU 1993 s.170-171

<sup>33</sup> Jfr NOU 1993:4 s.171 og Ot.prp. nr.82 (1997-98) s.200

<sup>34</sup> Kobbé, s.459

For det tredje er det et krav til at det må opplyses om at leieren har anledning til å komme med innsigelser skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Samtidig skal det opplyses om at dersom leieren velger å ikke komme med denne protesten innen nevnte frist, tapes retten til å påberope at oppsigelsen må være å anse som lovstridig og ugyldig. Disse reglene er gitt for at leieren i ethvert husleieforhold skal bli gjort kjent med sine rettigheter i forbindelse med en oppsigelse, særlig fordi det dreier seg om en såpass kort protestfrist som én måned.

Et fjerde poeng er dessuten at oppsigelsen må rettes til riktig part. I RG 1950 side 907 var saken at en oppsigelse ble levert til leiers hustru, som selv ikke stod nevnt som leier i avtalen. Retten anså ikke oppsigelsen som levert.

Dersom leieren dør, har utleier full anledning til å si opp leieavtalen etter §9-10. Gangen er da at utleier fremsetter oppsigelsen til dødsboet, og eventuelt andre som har rett til å tre inn i leieavtalen. Oppsigelsen skal være skriftlig, og må inneholde informasjon om frist til å protestere på oppsigelsen innen 1 måned etter at den er mottatt. Øvrige formkrav, som begrunnelse, er ikke nødvendig.

Hver av de berettigede kan da protestere med samme rett som leieren selv ville hatt innen én måned etter mottak av oppsigelsen.

Virkningene av utleiers død derimot vil være svært annerledes enn ved leiers død. Når det nemlig kommer til utleiers oppfyllelse av plikter i et leieforhold spiller utleier som person og hans økonomiske forhold som utgangspunkt liten rolle. At avdøde ”var en særdeles behagelig og pliktoppfyllende mann kan spille inn, men selvsagt langt fra i den grad som i de kontraktsforhold hvor det personlige spiller en hovedrolle”<sup>35</sup>. Utleiers oppfyllelse av vedlikeholdsplikt kan variere i grad, men leier kan på sin side selv foreta utbedring av

---

<sup>35</sup> Østrem, Norsk leierett, s.37



eventuelle mangler på utleiers regning<sup>36</sup>. Dermed kan virkningene av et personskifte på utleiersiden nærmest elimineres.

Den eneste konsekvens for leieren er dermed å måtte forholde seg til avdøde utleiers arvinger eller bobestyrer. Disse går inn i den avdødes sted uten særskilte muligheter til å avvikle leieforholdet med bakgrunn i opprinnelige utleiers død.

Dersom eventuelle arvinger av utleier i stedet skulle ønske å selge leieboligen, har leieren rettigheter på sin side til å kreve at det gjøres på en måte som ikke ”truer bruksretten”<sup>37</sup>. Ønsker leieren å bli boende, må arvingene i så fall selge eiendommen med leiekontraktens retter og plikter.

Subsidiært kan det nevnes et grensetilfelle ved utleiers død hvor leieren enda ikke har overtatt leieboligen. Og videre at eventuelle arvinger ønsker å forhindre leieforholdet. Det vil da bli et klart spørsmål hvorvidt leieavtalen faktisk foreligger. Dersom det er tilfellet, vil arvingene ikke kunne legge hindringer i veien uten at det får rettslige konsekvenser. Følgene kan bli både dom på oppfyllelse, og at leieren får rett på erstatning<sup>38</sup>.

Praktisk kan også tenkes dersom utleier i praksis utgjorde et ektepar som går til separasjon eller skilsmisse. Dette får ingen konsekvenser for leier, dersom ektefellene da stod sammen som ansvarlig ovenfor leieren vil ikke utleierens innbyrdes forhold befri dem fra det ansvaret.

Har utleieren godkjent at leieren (hovedleieren) kan leie ut boligen til tredjemann (fremleieren), er utleieren ved oppsigelse forpliktet til å sende gjenpart av oppsigelsen til fremleieren. Videre må det da stå i oppsigelsen at fremleier har en selvstendig rett til å protestere mot oppsigelsen innen samme frist som hovedleieren, jfr. §7-7. Dersom

---

<sup>36</sup> Jfr. §2-10 fjerde ledd: ”Oppfyller ikke utleieren sin plikt til å rette mangelen, kan leieren kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved å få mangelen rettet. Medfører rettingen arbeid, kan leieren kreve en rimelig godtgjørelse for det.”

<sup>37</sup> Lilleholt, Personsifte i husleieforhold, s.321

<sup>38</sup> Østrem, Norsk leierett, s.37

fremleieren protesterer på oppsigelsen, må et eventuelt søksmål om lovligheten av oppsigelsen i så fall rettes mot både hovedleier og utleier<sup>39</sup>. Rimelighetsvurderingen av oppsigelsen må da gjøres ut ifra fremleierens forhold ifølge juridisk teori<sup>40</sup>, ettersom det er fremleieren som i fremste rekke sitter med leierinteressene.

En situasjon hvor utleier ønsker å få sagt opp fremleieren, men beholde hovedleieren, er ikke omtalt i lovteksten. Dette er heller ikke drøftet i lovens forarbeider, og det foreligger ingen direkte relevant rettspraksis på området. ”Det er få argumenter som skulle tilsi at utleieren samtidig ved å si opp fremleieren, først må gå på hovedleieren – det måtte i så fall begrunnes med at hovedleieren ikke har fulgt opp fremleieren slik at sistnevnte har brutt sine plikter”<sup>41</sup>. Karakteristisk ved fremleie er at det foreligger to kontraktsforhold, ett mellom utleier og hovedleier, og ett mellom hovedleier og fremleier. Altså har ikke utleier og fremleieren noen avtale seg i mellom, og fremleieren har ikke overtatt hovedleierens posisjon ovenfor utleier. Likevel er det ikke tvil om at utleier like fullt har plikter overfor fremleieren – forutsatt at fremleien er tillatt og lovlig, se for eksempel Rt. 1920 side 77. Her oppstod det en vannlekkasje i utleieboligen. Fremleieren krevde skaden rettet av utleieren, og vant fram i sin sak.

En dom som kan belyse dette i en viss grad er Rt. 1973 side 849. Her var utleier og hovedleier enige om å avslutte leieforholdet, og utleier krevde da fremleier utkastet med bakgrunn i dette. Retten godtok ikke denne utkastelsen, med bakgrunn i at utleier ”måtte vite” at oppsigelsen uansett var rettsstridig overfor fremleieren.

En videre tolkning av denne dommen skulle da tilsi at utleier bærer ansvar for gyldigheten til en oppsigelse uansett hvem den rettes til. Jeg kan ikke se at denne dommen hadde vært annerledes dersom oppsigelsen ikke var basert på en avtale mellom utleier og hovedleier, altså at utleier helt på eget initiativ ville si opp eller kaste ut fremleieren. Dette er etter mitt skjønn et argument i favør av at utleier har full anledning til å gå direkte på fremleier. Imidlertid blir det så blir en objektiv vurdering om en oppsigelse av fremleieren kan sies å

---

<sup>39</sup> Tokvam, s.134

<sup>40</sup> Lilleholt, Oppseiingsvernet, s.167

<sup>41</sup> Kobbe, s. 402

være på lovlig grunnlag – identisk med om det ikke forelå fremleie, og utleier skulle si opp (hoved)leieren.

### 2.3.5 Protesten fra leier

I henhold til §9-8 kan altså leieren protestere mot en oppsigelse han mener er ulovlig eller vil virke urimelig. Protesten må gis skriftlig, og av riktig part, altså leieren. I Rt. 1992 side 525 hadde kommunen sagt opp en husleieavtale med en gruppe lærere, som sa seg uenige i oppsigelsen. Interesseorganisasjonen Lærerlaget gikk da til sak på de oppsagte lærernes vegne for å få oppsigelsen kjent ugyldig. Søksmålet ble imidlertid avvist ettersom retten anså at Lærerlaget ikke hadde søksmålskompetanse i saken. Det er dermed også grunnlag for å anta at en protest fra et av leierens husstandsmedlemmer, dersom leieren selv fremdeles bor i leieboligen, ikke vil oppfylle disse kravene – sammenlign med avhandlingens punkt 2.3.3 hvor en oppsigelse fremsatt til part som ikke er leier ikke er å anse som gyldig.

Bakgrunnen for kravet til skriftlighet er at leieren skal tenke saken nøyere gjennom enn det som kan være tilfellet ved et muntlig utspill. Loven stiller ikke opp noe ytterligere formkrav til en slik protest, heller ikke til innholdet i den eller begrunnelse. Følgene blir uansett at oppsigelsen ikke kan gjøres gjeldende når leieren har protestert. Leieren er da ikke forpliktet til å flytte fra utleieboligen med mindre utleieren vinner gjennom med et søksmål og får fastslått at oppsigelsen likevel er å anse som lovlig.

Det er da opptil *utleieren* å reise et eventuelt søksmål, leieren vil ha sine rettigheter ivaretatt kun ved å protestere. Et slikt søksmål må reises ved stevning innen tre måneder etter at leierens frist for å protestere har utløpt. Dersom fristen ikke overholdes, vil oppsigelsen være å anse som bortfalt. Konsekvensen blir da at en eventuell oppsigelse må gis på nytt til leieren dersom utleieren fremdeles ønsker å avslutte leieforholdet.

I fremleieforhold vil både hovedleier og fremleier kunne protestere hver for seg.

### 2.3.6 Betinget oppsigelse

Utleieren kan på sin side benytte seg av en såkalt betinget oppsigelse dersom han ønsker å foreta mindre endringer eller justeringer i det eksisterende leieforholdet. Et godt eksempel kan være et røykeforbud eller forbud mot dyrehold. Oppsigelsen sies da å være *betinget*, ettersom leieren i prinsippet blir oppsagt, men samtidig tilbys leieren å kunne fortsette leieforholdet mot å gå med på de aktuelle endringene. Dette kan også innebære endringer i leiepris (husleien) og vilkårene som har med leie- og oppsigelsestid å gjøre. Ved mindre justeringer er det sannsynlig at en slik betinget oppsigelse vil være å anse som gyldig fra utleiers side så fremt man har et lovlig grunnlag – leierens interesse i å få beholde husrommet vil bli veid opp mot utleiers interesse i å få leiekriteriene endret. Lovlig grunnlag kan her som eksempel innebære at husleieprisen er urimelig lav grunnet endringer i markedet. Er det derimot slik at husleien allerede holder markedspris, eller er høy, vil ikke en betinget oppsigelse begrunnet med ønske om ytterligere øke i husleien kunne ansees som gyldig. Da vil utleiers oppsigelse kunne grense til utnyttelse med hensikt om vilkårlig økonomisk vinning, og vil falle til kort med tanke på hensynene til leier.

## 2.4 Særskilt om oppsigelsesvernet

Som nevnt er det i norsk lovgiving et uttrykkelig oppsigelsesvern som er til for å beskytte leieren mot visse årsaker til oppsigelse og gi en sikkerhet mot ”vilkårlighet og en viss trygghet med tanke på sine egne boforhold”<sup>42</sup>. Dette oppsigelsesvernet er hjemlet i lovens §§9-5 og 9-8.

Det er to separate vilkår som hver for seg medfører at en oppsigelse kan bli satt til side ved rettslig prøving. I det tilfelle at retten finner at oppsigelsen enten ikke har en saklig grunn<sup>43</sup> eller er å anse som urimelig, skal oppsigelsen settes til side som ulovlig. Dersom en oppsigelse ikke er gitt på et saklig grunnlag skal den således settes tilside selv om den ikke

---

<sup>42</sup> Tokvam, s. 135

<sup>43</sup> Jfr. §9-5

er urimelig i seg selv. Og motsatt; dersom en oppsigelse virker urimelig kan den settes til side selv om den i utgangspunktet er gitt på et saklig grunnlag. Juridisk teori<sup>44</sup> poengterer at det er sjelden at en oppsigelse blir satt til side som usaklige, og at en usaklig oppsigelse også vil antas å være urimelig i nærmest alle tilfeller. Etterfølgende eksempler fra rettspraksis vil belyse dette.

#### 2.4.1 Saklighet og rimelighet

Det er hjemlet i §9-8 annet ledd at sakligheten av en oppsigelse skal prøves av retten, og at den skal sidesettes dersom den ikke oppfyller kravene. Retten skal altså måtte ta stilling til om hvorvidt utleieren har adgang til å si opp leieforholdet, og eventuelt på hvilke vilkår. Dersom oppsigelsen skulle føre til en tvist som må løses i retten, må det da tas hensyn til om utleiers oppgitte grunn til oppsigelse er å anse som saklig. Bestemmelsen om saklighet har som formål å utelukke vilkårlighet, rettsmisbruk eller sjikane av leier. Det er utleieren som bærer bevisbyrden for at oppsigelse oppfyller kravet om saklighet. Med andre ord er det slik at leieren ikke behøver å påvise at det *ikke* forelå saklig grunn, men at utleieren på sin side må påvise at slik saklig grunn faktisk forelå. Retten må da gi sin vurdering av om utleiers oppgitte grunn er reell, og prøving av denne. Finner retten eksempelvis da at utleieren ikke kan bevise at han faktisk har planer om – som jeg vil komme tilbake til - å rive leieboligen slik han har påstått, vil oppsigelsen bli ansett som ulovlig og dermed satt til side.

Etter da først å ha tatt stilling til sakligheten (lovligheten) av den årsak som utleieren har oppgitt for oppsigelsen, vil retten da gjøre en vurdering av hvorvidt oppsigelsen vil ”virke urimelig” for leieren, jfr. §9-8 annet ledd. Denne vurderingen tar utgangspunkt i både utleiers og leiers forhold, det foretas en interesseavveining. På den ene siden er utleiers interesse av å få leieren til å flytte fra boligen, og på den annen side er leierens interesse av å få beholde boligen – og dermed slippe flytteprosessen og inntil videre være sikret bosted.

---

<sup>44</sup> Lilleholt, Oppseiingsvernet, s.91

Her vil utleiers oppsigelsesårsak være et sentralt element, da den i seg selv er hovedgrunnen til nettopp utleiers interesse i å få boligen fristilt.

Utleiers adgang til å si opp et leieforhold er hjemlet i §9-5, og det er disse vilkårene jeg nå vil drøfte.

Utleieren kan for det første si opp en tidsubestemt leieavtale dersom utleieren selv skal bruke boligen, eller at den skal brukes av noen som tilhører utleierens egen husstand, jfr. annet ledd litra a.

På dette området innebærer ikke dagens husleielovgivning noen endringer fra den tidligere husleieloven, altså er det all grunn til å anse tidligere rettspraksis som relevant. I den sammenheng kan man nevne noen eksempler, som Rt. 1949 s.480. I den saken sa kjøperen av et hus opp leieren fordi han selv skulle bruke boligen grunnet behov for å bo nær arbeidsplassen sin. Sånn sett var det ikke i tvil om at både sakligheten og lovligheten var i behold. Spørsmålet da ble om det ville være urimelig for leieren, som på sin side hadde fått tilbud om en fullt brukbar erstatningsbolig (bytteleilighet). I den saken ble utleiers interesse av å bo i sin nykjøpte bolig lagt mer vekt på enn at boligbytte ville medføre økte boutgifter for leieren, og oppsigelsen ble kjent gyldig.

Et annet eksempel er Rt. 1946 s. 296. En gårdeier trengte et ekstra værelse til sin syke kone, og sa da opp en av sine leiere. Leieren hadde syk kone selv, og to barn, boende i en leilighet med ett soverom og kjøkken. Selv om oppsigelsen var saklig, ble den ansett som urimelig for leieren med tanke på de aktuelle boforholdene.

Grensetilfeller vil her være hvor det er personer som ikke oppfyller kravene som en del av utleiers faktiske husstand, men likevel er en del av den nærmeste familie – for eksempel voksne barn som har flyttet ut for mange år siden. Et annet grensetilfelle kan være en au pair, som vil være en del av kjernefamilien i praksis – men i prinsippet likevel kun ansatt for en mindre periode, i hvert fall i utgangspunktet. Jeg vil anta at det kan gjøres en vurdering med tanke på leierens ordning med au pair, om dette er noe leiefamilien bruker over flere år (med flere forskjellige personer i stillingen), eller om det kun er for én enkeltstående periode over noen måneder. Ved det sistnevnte tilfellet er jeg nok heller

tvilsom til om en oppsigelse kan kjennes rimelig – men at det uansett må legges vekt på leierens muligheter til å skaffe seg nytt bosted.

I RG 1985 side 223<sup>45</sup> anså retten en oppsigelse som saklig begrunnet da utleier på 74 år ønsket at sønnen skulle bo på utleieeiendommen for å bo nærmere sin mor. Retten anså også rimelighetskravet for oppfylt ettersom leieren var tilbudt å overta sønnens forrige leilighet, og oppsigelsen ble dermed kjent gyldig. RG 1950 side 41<sup>46</sup> er svært sammenliknbar. Utleier – med skrantende helse - bodde i nærheten og ønsket at datteren skulle ta over utleieboligen for å kunne ta seg av ham. Oppsigelsen var saklig. Også her var leieren tilbudt en erstatningsbolig, men denne var av så dårlig standard at oppsigelsen ble ansett som urimelig - og dermed ugyldig. I RG 1948 side 419<sup>47</sup> ble leieren sagt opp fordi utleier trengte leiligheten til helt nødvendige arbeidsfolk. Retten anså dette som saklig grunnlag. Imidlertid var det slik at ”leieren ikke hadde den ringeste sjanse” til å skaffe seg nytt husvære, og oppsigelsen ble kjent urimelig og dermed ugyldig.

Oppsummert viser rettspraksis på dette området at det ved grensetilfeller vil bli lagt avgjørende vekt på erstatningsbolig til leier, eller sådan leiers anledning til å kunne skaffe seg ny bolig på egenhånd. Kravet om saklighet kan meget vel være oppfylt uavhengig av dette, mens rimelighetskravet sterkt ivaretar leiers interesser.

For det andre kan utleieren foreta en oppsigelse dersom boligen skal *rives* eller gjennomgå en så omfattende *ombygging* at den må *fravikes*, jfr. annet ledd litra b. I forbindelse med rivning, er det en forutsetning i lovens forarbeider<sup>48</sup> at utleier må forelegge ”en konkret plan om rivningen” som kan og skal ”gjennomføres innen rimelig tid”. Det er videre presisert at en slik plan vil være at utleier har fått de nødvendige tilsagn og godkjenninger til rivningen fra de offentlige myndigheter. Dette er imidlertid ikke noe krav ut ifra selve lovteksten, og heller ikke i rettspraksis – hvor det tidligere har vært ansett som mer relevant at rivningen vil skje innen rimelig tid, uavhengig av offentlige tillatelser. Også her er

---

<sup>45</sup> Ringerike byrett

<sup>46</sup> Sandar Herredsrett

<sup>47</sup> Eiker, Modum og Sigdal herredsrett

<sup>48</sup> NOU 1993:4, s.167

reglene sammenlignbare med tidligere husleielovgivning, slik at eldre rettspraksis belyser temaet. I RG 1957 s. 319<sup>49</sup>, ble eieren av en brakke som stod på fremmed grunn pålagt å rive denne ved endelig dom. Brakka var leid ut, og leierne måtte dermed sies opp. Disse påklagde oppsigelsen, ettersom boligformidlingsnemda hadde nektet å gi tillatelse til rivning. Oslo husleierett la vekt på at det forelå dom for rivning, og anså at rivningstillatelse da ikke var nødvendig for at oppsigelsen skulle kjønnnes gyldig.

Juridisk teori<sup>50</sup> anså ved den tidligere husleieloven at oppsigelse ved rivning sjelden kunne settes til side som urimelig dersom ikke selve rivningen i seg selv var å anse som ren sjikane ovenfor leieren – eller at oppsigelsen i tillegg ikke inneholdt noen saklige grunner.

Når det så gjelder ”ombygging”, er dette noe uklart som begrep – det defineres ikke i loven eller i forarbeidene. Som spesifikt begrep var dette en nyskaping i nåværende husleielov, tidligere ble slike forhold vurdert etter hvorvidt det var å anse som saklig eller ”ikke urimelig”<sup>51</sup>. Heller ikke de nåværende regler gir ombygging noen absolutt rett til oppsigelse. Lovhistorisk var det slik etter husleieloven av 1939 at ombygging som førte til at leieboligen måtte fravikes, var likestilt med rivning<sup>52</sup>. En slik oppsigelse kunne da ikke settes til side som urimelig. I 1969 ble så loven endret, til at en oppsigelse på bakgrunn av ombygging kunne avbrytes dersom ”særlige grunner” gjorde det rimelig. Dette kunne for eksempel være forsøk på omgåelse av bestemmelsene for oppsigelsesvernet. Lovendringen ga altså anledning til å vurdere bakgrunnen for ombyggingen og oppsigelsen. Disse hensynene ligger også til grunn i dagens lovgivning.

I denne sammenheng er det også relevant å vise til en endring i plan- og bygningsloven<sup>53</sup> §91a første<sup>54</sup> og andre ledd. Her gis kommunestyret anledning til å vedtektsfeste at dersom bygningsrådet ikke har gitt samtykke til ombygging i slik grad at boligen må fravikes, skal

---

<sup>49</sup> Oslo husleierett

<sup>50</sup> Kobbe 1989 s.191

<sup>51</sup> Jfr. tidligere husleielov av 1939 §38 første ledd

<sup>52</sup> Kobbe s.411

<sup>53</sup> av 1. juni 1985 nr. 77

<sup>54</sup> Sammenlign med husleielovens §9-5



ikke fravikelse gjennomføres. Ved en parallell tolkning av disse bestemmelsene vil det altså være slik at dersom bygningsrådet ikke gir tillatelse til ombyggingen, vil en oppsigelse med årsak i ombygging være å anse som usaklig<sup>55</sup>. Tilsvarende gjelder hvis utleier ikke har søkt overhodet (dersom dette er vedtektsbestemt). Foreligger ikke et vedtektsbestemt krav til tillatelse, eller at tillatelse er gitt, vil da oppsigelsen vurderes etter §9-5 litra b i husleieloven.

Som nevnt har ombygging vært oppsigelsesgrunn også helt tilbake i loven fra 1939, og rettspraksis fra periodene før dagens husleielov vil kunne gi belysning til å tolke dagens bestemmelser. Et eksempel er Rt. 1965 side 903, saken gjaldt ombygging i slik grad at leielokalene ville få en vesentlig annen karakter. Oppsigelsen ble kjent gyldig. I RG 1988 side 454<sup>56</sup> gjaldt saken at flere ettroms leiligheter skulle slås sammen. Utleier (gårdeier) hadde ikke søkt om tillatelse til sammenslåing, noe som var fast praksis ved Oslo bygningskontroll – da kombinert med at erstatningsleilighet skulle skaffes. Her la retten vekt på at gårdeierne var profesjonelle oppkjøpere og eiendomsutviklere, mens leierne hadde små muligheter for å skaffe seg nye boliger. Oppsigelsen ble kjent ugyldig.

Det er også et spesifikt krav i lovens ordlyd at arbeidet med rivning eller ombygging må være av en slik art at leieboligen må fravikes. I dette ligger det at dersom leieforholdet faktisk kan fortsette uten at det oppstår vanskeligheter i forhold til å gjennomføre det planlagte prosjektet, vil da oppsigelse ikke kunne kreves<sup>57</sup>. Leieren vil i mange tilfeller kunne bli boende mens en ombygging pågår. Tilsvarende, dersom rivningen kun gjelder en viss del av eiendommen vil også leieforholdet kunne fortsette ved rivning.

For det tredje kan utleieren gå til oppsigelse<sup>58</sup> dersom leieren misligholder leieavtalen, jfr. annet ledd litra c. Forutsetningen for denne oppsigelsesgrunnen er også at den ikke kan

---

<sup>55</sup> Kobbe s. 411

<sup>56</sup> Eidsivating lagmannsrett

<sup>57</sup> Jfr. Ot.prp. nr 82 (1997-98) s. 199 og NOU 1993:167.

<sup>58</sup> Utleieren kan altså reagere selv om leierens mislighold i seg selv ikke er av en slik vesentlig art at avtalen kan heves (jfr. avhandlingens hovedpunkt 3).

tilsidesettes som urimelig<sup>59</sup>. Det avgjørende utgangspunkt er partenes konkrete leieavtale, hva som egentlig er avtalt mellom dem. Dermed kan mangelsvurderingen variere stort fra et leieforhold til et annet.

På dette området finnes svært omfattende rettpraksis. Hovedkategoriene, eller typetilfellene, dreier seg om brudd på husordensregler eller betalingsmislighold.

I Rt. 1947 s. 533 ble en leier sagt opp grunnet nasking fra utleierens butikk. På den måten var oppsigelsen saklig. Selv om disse småtyveriene hadde opphørt da saken kom opp for retten, la retten vekt på at det ikke var noen garanti for at det ikke ville skje igjen. Dermed var oppsigelsen å anse som rimelig, og dermed også gyldig.

Betalingsmislighold blir ofte anvendt som et vesentlig mislighold, og dermed heving av avtalen. Et eksempel på rettspraksis med bakgrunn i dette som oppsigelsesgrunnlag er imidlertid RG 1979 s. 616<sup>60</sup>, hvor en oppsigelse ble kjent ugyldig grunnet manglende saklighet. Bakgrunnen var at leieren i en to års periode hadde betalt leien i midten av hver måned (samme tidspunkt som hun mottok pensjon), og ikke den første i hver måned slik utleier hadde krevd. Hun hadde også bekostet en innvendig reparasjon i leieboligen.

Når det gjelder dyrehold, kan §5-2 annet ledd åpne for at dyrehold må tillates selv i de tilfeller hvor det er klart avtalt at dyrehold er forbudt. Forutsetningen er i så fall at ”gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller andre brukere av eiendommen”. Her vil det være avgjørende hva slags dyr det er snakk om, med tanke på grad av bråk, slitasje og andre forhold. På dette området viser jeg også til vurderingen av dyrehold som et vesentlig mislighold i forbindelse med heving, jfr. avhandlingens punkt 3.3.

For det fjerde kan utleieren si opp leieavtalen dersom det ”foreligger en annen saklig grunn”, jfr. annet ledd litra d. Det ligger i dette at litra a til c i samme bestemmelse i seg selv innebærer saklige grunner. Ved oppsigelser som ikke passer inn under noen av de bestemmelsene, blir det dermed en vurdering om kravet til ”saklig grunn” er oppfylt ved den aktuelle oppsigelsen.

---

<sup>59</sup> Jfr. NOU 1993:4 s.167

<sup>60</sup> Oslo Husleierett

I visse tilfeller kan uenigheten eller det dårlige forholdet mellom partene være av slik betydelig grad at det kan gi grunnlag for en saklig oppsigelse. Dette var klar rettspraksis før nåværende husleielov, og det er ikke noe som tyder på at dette endret seg da den nye loven trådte i kraft<sup>61</sup>. I Skien og Porsgrunn byrett 4. Juli 1997<sup>62</sup> gjaldt saken en eldre utleier som ikke hadde noen motstandskraft til å stå i mot press fra andre verken fysisk eller psykisk. Utleieboligen var i en horisontaldelt tomannsbolig med felles inngangsparti, hvor den ene halvparten var utleid mens utleier selv ønsket å bo i den andre halvparten. Utleier la til grunn at forholdet mellom partene var så elendig at det ikke var mulig for han å bo i boligen så lenge leieren bodde i samme hus. Retten la vekt på utleiers helse, samtidig som leieren var uten familie og fast arbeid – og dermed hadde en begrenset interesse av å måtte bo akkurat i den boligen. Oppsigelsen ble kjent gyldig.

En annen meget aktuell oppsigelsesgrunn som faller utenfor de nevnte litra a-c er utleiers økonomiske interesser. Dette kan være i forbindelse med størrelsen på husleie, eller i forbindelse med salg av utleieboligen.

Når det da gjelder husleien, finnes det i lovens §4-1 en anledning for leieren til å kreve at husleien blir satt ned til et rimelig leienivå, sett i forhold til markedet. Det sentrale spørsmålet er da om størrelsen på husleien er slik at den er urimelig høy, sett fra leierens synspunkt. Utleieren kan på sin side da tenke seg å si opp leieren, for heller å gjøre en ny avtale med en annen leier som faktisk er villig til å betale husleie på nivået som har blitt påklaget. Juridisk teori<sup>63</sup> viser i denne sammenheng til lovgivningen i pristiltaksloven<sup>64</sup> §6, som gir utleier adgang til å heve en avtale dersom husleien er nedsatt av myndighetene og hevingen ikke vil virke urimelig ”under hensyn til den skyld begge parter har utvist og omstendighetene for øvrig”, jfr. bestemmelsens andre ledd nummer 2. Dersom disse betingelsene ikke har vært oppfylt, er det ”antatt”<sup>65</sup> at utleier heller ikke har saklig grunnlag på sin side for en oppsigelse. Rt. 1965 side 1363 støtter opp under dette synspunktet. Det er

---

<sup>61</sup> Kobbe, s.426

<sup>62</sup> saksnummer 97-00841

<sup>63</sup> Kobbe, s.430

<sup>64</sup> av 11. juni 1993 nummer 66

<sup>65</sup> Kobbe, s.430

også i denne sammenheng hensiktsmessig å vise til avhandlingens punkt 1.4.2 om historikk, som viser at oppsigelsesvernet nettopp ble etablert med hensyn til slike forhold. Motsatt vil det være tilfeller av at utleieren krever en høyere leie, at utleieren sier opp en leieavtale i den hensikt å oppnå en høyere husleie av den samme leieren. En slik oppsigelse vil sjelden kunne oppfylle kravene som saklig og rimelig begrunnelse<sup>66</sup>. Det som imidlertid kan tale i favør av utleiers ønske om å øke husleien, kan være en økning av andre utgifter sett fra utleiers side som er direkte knyttet til utleieboligen – for eksempel en økning i fellesutgiftene i et sameie eller borettslag. Dette var saksgrunnlaget for en oppsigelse som ble kjent gyldig i Rt. 1956 side 641. Der sa eierne av en leiegård opp samtlige leiere fordi husleien var for lav, slik at eierselskapet ble påført tap. De leierne som aksepterte en økning i husleien, trengte ikke å flytte. Det ble lagt vekt på at husleien på oppsigelsestidspunktet var klart for lave, til tross for at Prisdirektoratet (som skulle fastsette ny husleie) ikke hadde gitt sin vurdering før etter oppsigelsesfristens utløp.

Utleier kan også tenke seg å ønske å leie ut til helt andre personer som er villig til å betale mer. Dette var saken i Rt. 1977 side 1085, hvor en bedrift leide flere leiligheter, og hadde rett til å fremleie disse til ansatte. Utleieren sa etter hvert opp alle kontraktene med bedriften som leide (hovedleier), og tilbød i stedet fremleierne (de ansatte) direkte leiekontrakter på samme vilkår som de allerede hadde med bedriften. Bedriften gikk til søksmål, men oppsigelsene ble kjent gyldige med særlig vekt på at fremleierne ikke ville bli berørt av denne oppsigelsen.

Et annet interessant aspekt er dersom utleieren ønsker å selge utleieboligen. Det er da naturlig for utleieren å tenke at man kan få et enklere salg og kanskje en bedre salgssum for boligen dersom det ikke er bundet opp en leiekontrakt til den. Disse argumentene har også domstolene gjennom rettspraksis ansett som saklig grunn for oppsigelse, det gjelder også i de tilfeller hvor utleier har hatt et ønske om å slå sammen flere utleide enheter før salget settes i gang. Imidlertid har ikke salgsargumentene kunnet tillegges særlig vekt når det kommer til rimelighetsvurderingen av en oppsigelse.

---

<sup>66</sup> I slike tilfeller vil det da være mer sannsynlig at utleieren må nøye seg med en indeksregulering av husleien, for øvrig noe begge parter kan kreve.

I en dom fra Trondheim byrett, 8. oktober 1996<sup>67</sup> sa utleieren opp et leieforhold som hadde vart fra 1984 til 1994 fordi han ville dele opp tomten og selge som flere boligtomter. Det var på det rene at leieren hele tiden hadde vært klar over utleiers planer om utparsellering av tomter, og at leieren kunne bo der frem til reguleringsvedtaket (for godkjenning av utparsellering) var klart. Det ble også lagt vekt på at leieren hadde god økonomi, at det ikke var boligmangel i området, at leieren hadde hatt god tid på å forberede seg og at leieforholdet hadde vært på gunstige betingelser for leieren. Oppsigelsen ble kjent gyldig. Eksempel på et motsatt utfall er i Nord-Troms herredsrett, 13. februar 1998<sup>68</sup>. Saken gjaldt en bygning som inneholdt et sameie på flere boligheter, med flere ulike eiere/utleiere. Disse eierne hadde vanskelig for å samarbeide, og ønsket derfor å selge hele bygningen – noe retten anså som saklig grunnlag. Her ble det imidlertid lagt vekt på at utleierne ikke hadde et behov for verken bruk av bygningen eller å måtte selge snarest mulig, mens leierne (med barn) ville oppleve en ulempe å flytte midt i skoleåret. Oppsigelsen ble kjent urimelig, og dermed ugyldig.

Dette viser igjen hvor mye vekt som tillegges leiers boligsituasjon, med de konsekvenser oppsigelsen antas å gi.

#### 2.4.2 Øvrige momenter

Dersom utleieren trenger utleieboligen, og derfor ønsker at leieren skal flytte ut, kan være et argument i favør av at utleier kan foreta en lovlig oppsigelse. Det er imidlertid viktig å da skille mellom at utleier *trenger* å bruke boligen selv, eller at utleieren *ønsker* å bruke boligen selv. Er situasjonen slik at utleieren risikerer å stå uten egen bolig dersom han ikke får gjennomført oppsigelsen, er dette et solid argument. Det vil imidlertid ikke være en relevant interesseavveining å skulle vurdere boligsituasjonen til en ny leier som utleier har for hånden opp i mot eksisterende leier, dersom utleieren tenker å fortsette med utleie i stedet for å ta i bruk boligen selv.

---

<sup>67</sup> sak nummer 96-00976A

<sup>68</sup> sak nummer 97-00928A

Utleieren kan på dessuten utjevne vurderingen av leiers boligsituasjon ved oppsigelse gjennom å skaffe leieren en erstatningsbolig. Dette kan da ha en stor betydning i utleiers favør, samtidig som leieren sikres tak over hodet. Forutsetningene er da at erstatningsboligen holder samme standard og andre vilkår som den eksisterende utleieboligen også oppfyller, samtidig som leieprisen er tilnærmet lik – denne bør sees i forhold til eventuelle forskjeller i standard og øvrige forhold. Områdemessig bør erstatningsboligen ligge i samme område – som i bydel eller bygd. Det er kun ved spesielle tilfeller at det må stilles krav til at erstatningsboligen må ligge i samme strøk – altså i liten avstand fra nåværende bolig.

Dersom leieren er i fare for å bli stående uten bolig dersom oppsigelsen gjennomføres, er tungtveiende. Påstår leieren urimelighet ved at han blir stående uten bolig dersom leieforholdet sies opp, må leieren på sin side påvise at han har gjort sitt for å prøve å finne seg en ny bolig<sup>69</sup>.

Leiemarkedet fra sted til sted kan variere veldig. Dessuten må leiers konkrete behov vektlegges. Særlig har leieren et godt argument i rimelighetsvurderingen dersom han har gode grunner til å fremdeles bli boende i samme område som leieboligen befinner seg. Dette kan være grunnet jobb, familie osv. Dersom det i det aktuelle området, innenfor rimelig avstand, ikke er mulig å skaffe seg en ny leiebolig vil en oppsigelse dermed kunne bli ansett som urimelig for leieren. Altså vil forholdene på det aktuelle leiemarkedet etter mitt skjønn være av stor betydning. Markedssituasjonen kan endre seg forholdsvis raskt, slik at tendensen i markedet da leieren skaffet seg leiebolig kan være totalt forandret på tidspunktet da oppsigelsen skulle komme.

Det kan også tale i leierens klare favør dersom nåværende utleiebolig inneholder betydelige tilpasninger til særlige behov leieren måtte ha, som handikapp og lignende.

---

<sup>69</sup> Tokvam, side 138

### 3 Irregulært opphør

#### 3.1 Heving

Et irregulært opphør av et husleieforhold kan oppstå på flere måter. De mest omfangsrrike typer av irregulære opphør oppstår grunnet kontraktsbrudd fra leiers side. Dette kan være gjennom manglende betaling av husleie, nektelse av utflytting eller annet mislighold. Den ytterligste konsekvens av slikt mislighold er heving av hele leieavtalen.

Heving er en misligholdsaksjon som innebærer at en av partene kan si fra seg avtalen med umiddelbar virkning, det vil si fra det øyeblikket hevingserklæringen er kommet frem til adressaten. Partenes rettigheter og plikter faller da bort. I tillegg kan partene kreve erstatning, for eksempel at utleier får erstatning for det tapet han blir påført gjennom avkortning i husleien frem til ny leier innbetaler husleie.

Det er imidlertid kun anledning til heving i tilfeller hvor den misligholdende part (medkontrahenten) har gjort seg skyldig i *vesentlig mislighold*. Hvorvidt vesentlighet foreligger blir en vurdering ut fra det konkrete tilfellet. Momenter ved slik vurdering er anslagsvis hva som er misligholdt, hvor omfattende og langvarig misligholdet er, om det er gjort med forsett og til slutt hvorvidt heving er en passende sanksjon fremfor alternative – men ikke så strenge – løsninger<sup>70</sup>. Ved mislighold av flere plikter, er det naturlig å vurdere misligholdet under ett<sup>71</sup>; altså selv om hver enkelt av misligholdene i seg selv ikke er å anse som vesentlige, kan man ved en samlet vurdering anse dem som ett vesentlig mislighold.

---

<sup>70</sup> Som for eksempel retting eller avslag i leien som en følge av mangelen.

<sup>71</sup> Ellenes og Parelius, Husleieavtaler, s.220 (heretter kalt "Ellenes og Parelius")

### 3.2 Leiers hevingsrett

Etter loven har leieren rett til en heving av leieforholdet dersom det foreligger en vesentlig mangel eller forsinkelse på overtakelsestidspunktet, jfr. §2-12. Videre har leieren rett til heving dersom utleier ikke opprettholder sine plikter etter §§5-1 til 5-6 underveis i leieforholdet.

Vesentlighetskravet må vurderes ”konkret og objektivt”<sup>72</sup>. I dette ligger det at vurderingstemaet er hvorvidt misligholdet er vesentlig for leieren, og det er avgjørende om det i det enkelte tilfellet er å anse som en rimelig konsekvens at leieren sier seg fri fra leieavtalen. Utgangspunktet vil da være hva den opprinnelige avtalen var, og hvor stor avviket fra det som var å betrakte som riktig oppfyllelse kan sies å være. Avviket må da være av vesentlig grad. I RG 1985 side 98<sup>73</sup> hevet leieren avtalen grunnet oppussingsarbeider fra utleiers side. Disse arbeidene fikk et betydelig større omfang og tidsforbruk enn det utleier hadde forespeilet leier i utgangspunktet. Retten la særlig vekt på dette avviket fra hva leieren hadde vært inneforstått med på forhånd. Misligholdet ble ansett som vesentlig, og leieren fikk tilbakebetalt husleien fra de 7 månedene han hadde betalt for. Ytterligere erstatning ble for øvrig ikke tilkjent, ettersom retten ikke kunne se at leieren hadde lidd et økonomisk tap.

Betydning av forsinkelse og annen mangel kan sees i sammenheng, og til sammen utgjøre et vesentlig mislighold. Dersom det foreligger flere mangler, er det som nevnt mulig å vurdere disse samlet som ett forhold.

Her må det legges vekt på graden skyld og ansvar både hos utleier og leier, leiers mulighet til likevel å anvende leieboligen, om manglene kan oppveies ved andre sanksjoner enn heving og så videre. Dersom utleier retter mangelen i samsvar med husleielovens §2-10 vil ikke leieren ha anledning til å heve avtalen. I denne sammenheng kan det uansett være grunnlag for å stille spørsmålstegn ved om en mangel som kan rettes av utleieren etter §2-

---

<sup>72</sup> Se NOU 1993:4 s.116

<sup>73</sup> Oslo husleierett



10 kan være å anse som vesentlig i utgangspunktet. Forarbeidene<sup>74</sup> omtaler en slik situasjon som tenkelig ”bare i særlige unntakstilfeller”.

Relevant rettspraksis på dette området kan nevnes ved RG 1986 side 545<sup>75</sup>. Leieren ønsket å heve avtalen med bakgrunn i noen mindre innvendige byggmessige mangler, og manglende rengjøring. Retten anså ikke manglene for å være vesentlige, samtidig som leieren hadde full anledning til å bestille rengjøring for utleiers regning. Dermed forelå ikke hevingsgrunnlag.

Etter §2-12 har også leier rett til heving ved et antesipert (forventet) vesentlig mislighold. Da er den sentrale forutsetning at det er ”klart” at slikt mislighold vil inntreffe – det må være nærmest sikkert at det vil skje, og at det vil være av vesentlig grad. Kravet er strengt. Et praktisk eksempel er at utleieren gir uttrykk for, eller oppfører seg som, at oppfyllelse etter avtalen ikke kommer til å skje. Dersom det er åpenbare forhold rundt leieboligen, for eksempel at denne er skadet av brann eller naturskade før leieforholdet er i gang, må dette også sies å være et forventet mislighold.

Utleier kan her forhindre heving grunnet antesipert mislighold ved å stille en betryggende sikkerhet for at avtalen likevel vil bli oppfylt, jfr. husleieloven §2-12 andre ledd siste punktum. Etter forarbeidene<sup>76</sup> er slik sikkerhet tiltenkt å være et pengebeløp, som da er ment å utjevne det tap som leieren maksimalt kan lide dersom misligholdet inntreffer.

Ved heving på grunnlag av forsinkelse, vil leieren være avskåret fra dette dersom leieren har overtatt husrommet til tross for forsinkelsen<sup>77</sup>. Dette har bakgrunn i at dersom leieren ikke har nektet å overta bruken, er det i seg selv lite tenkelig at forsinkelsen medfulgte et vesentlig mislighold. Forsinkelsesgraden må dessuten sees objektivt. I dette ligger det at dersom utleieren ikke er kjent med at forsinkelsen vil få særlige konsekvenser for leieren

---

<sup>74</sup> NOU 1993:4 s.117

<sup>75</sup> Oslo husleierett

<sup>76</sup> NOU 1993:4 s.117

<sup>77</sup> Jfr. §2-12 tredje ledd

grunnet ”individuelle forhold”<sup>78</sup> på leiers side, kan ikke dette komme i betraktning – og dermed redusere muligheten for vesentlighet.

En annen form for hevingsgrunnlag kan komme som en følge av §1-4, som gjør det mulig for hver av partene i et leieforhold å kreve at leieavtalen blir gjort skriftlig. Dersom parten som ønsker skriftlighet fremsetter et utkast til kontrakt, plikter den andre parten å skrive under denne. Unntaket er dersom parten mener utkastet avviker fra den reelle eller allerede avtalte leiesituasjonen. Er ikke unntaket oppfylt, vil den annen parts nekt av å underskrive være et mislighold. Ifølge forarbeidene<sup>79</sup> er konsekvensen som ”det mest aktuelle alternativ heving”. Dette gjelder da både for leier og utleiers del. Kravet om skriftlighet kan fremsettes ved avtaleinngåelsen, ”eller på et hvilket som helst senere tidspunkt”, ifølge forarbeidene.

### 3.2.1 Leiers hevingserklæring

Lovteksten stiller ikke opp noen krav eller bestemmelser om gjennomføringen av en heving fra leiers side. Altså kan den være muntlig så vel som skriftlig. Utgangspunktet er at leieren er pliktig til å betale husleie fram til hevingserklæringen kan anses som mottatt av utleier. Sett fra leiers side, kan en heving gi fordeler en ordinær oppsigelse ikke vil gi. Dette ettersom en heving kan gi grunnlag for erstatning eller tilbakebetaling av innbetalt husleie, og at oppsigelsestid vil falle bort. Det er imidlertid ikke slik at leieren ”kan heve for å oppnå en gunstigere posisjon etter først å ha sagt opp avtalen”<sup>80</sup>. Eksempel på dette var i Jæren herredsrett, 25. november 1995<sup>81</sup>. Her fremstod erklæringen fra leier om opphør av leieforholdet som en ren oppsigelse. Forholdene som gjorde manglene i leieboligen vesentlig, hadde oppstått først i etterkant av at leieren hadde flyttet ut. Retten anså at det ikke kunne være adgang til å i ettertid fremme en heving for å få muligheter for erstatning.

---

<sup>78</sup> NOU 1993:4 s.116

<sup>79</sup> NOU 1993:4, s.104

<sup>80</sup> Kobbe, s.96

<sup>81</sup> Sak nummer 306/95A

Rettspraksis viser å legge stor vekt på situasjonen i det konkrete tilfellet, fremfor formkrav til selve hevingserklæringen. I Asker og Bærum herredsrett, 4. mai 1999<sup>82</sup> hadde leieren brukt en formulering som klart hentydet til en oppsigelse i stedet for en heving. Imidlertid anså retten for manglene fra utleiers side som så vesentlige at hevingsrett forelå. Leieren unngikk da kravet fra utleier om å betale husleie i oppsigelsestiden.

### 3.3 Utleiers hevingsrett

§9-9 i husleieloven inneholder bestemmelsene om utleierens hevingsrett. Lovteksten inneholder i denne forbindelse en uttømmende presisering av hvilke forhold som fører til at betingelsen om vesentlig mislighold fra leiers side er oppfylt.

§9-9 første ledd litra a oppgir hevingsgrunnlag ved vesentlig misligholdelse av leiers plikt til å betale husleie eller av andre krav som følger av leieavtalen. Dette vil da også innebære andre avtalte betalinger ved siden av selve husleien, som for eksempel for strømforbruk, vannforbruk<sup>83</sup>, brensel og lignende.

Ved en situasjon hvor leieren gjentatte ganger er for sent ute med sine betalinger av husleien – kan dette være til ulempe for utleier, som kanskje økonomisk har behov for husleien til innen visse frister hver måned for å bruke de samme pengene til å betale egne forpliktelser eller lån. Ved slike gjentatte ganger av forsinket betaling, at det er et tilbakevendende problem, kan det ansees som et mislighold av leieavtalen i den grad at utleier kan foreta heving. Dette med bakgrunn i lovens forarbeider<sup>84</sup>, som sier at flere tilfeller av ubetalte betalingsterminer (selv om det enkeltstående beløp ikke er stort) vil være lettere å anse som et vesentlig mislighold enn ett enkeltstående beløp som har blitt stående ubetalt over lengre tid. Vurderingen av vesentlighet når det kommer til

---

<sup>82</sup> Sak nummer 98-721A

<sup>83</sup> Etter lovendringen 1.9.2009

<sup>84</sup> Se NOU 1993:4 s.169

betalingsmislighold er streng<sup>85</sup>. Argumenter ved vurderingen vil da også være om leieren har fått advarsler, om leieren kan sies å være klanderverdig og om det er fare for gjentakelse av misligholdet. Dette var også tilfellet i RG 1960 side 695<sup>86</sup>. Leieren hadde vært for sent ute med betaling fra september til påfølgende april, noe som ble sett på som et vesentlig mislighold.

Det er ikke noe krav til at leieren er gitt varsel om at et ytterligere betalingsmislighold ikke vil bli tolerert, men dersom dette er gitt og mislighold likevel inntreffer, ”er dette da et tungtveiende argument for at forholdet er å anse som vesentlig mislighold”<sup>87</sup>.

Subsidiært kan det også nevnes i forbindelse med betalingsmislighold at det kan oppstå situasjoner hvor leieren bevisst holder tilbake husleie grunnet mangler ved boligen. Leieren risikerer da å gi utleier grunnlag for å heve leieavtalen grunnet betalingsmislighold. I et slikt tilfelle er det viktig at leieren deponerer beløpet, det vil si at det tilbakeholdte beløpet settes inn på en sperret konto i begges navn. Leieren plikter da etter lovendringene 1.9.2009 å gi utleieren en melding om at han ønsker å deponere et beløp, og gir utleieren da en frist på 14 dager til å medvirke til å opprette en slik deponeringskonto. Dersom utleier da ikke medvirker til opprettelsen, eller overstiger fristen, vil leieren da kunne sette pengene inn på en sperret konto på egenhånd, og grunnlaget for et betalingsmislighold for det aktuelle beløpet vil falle bort. Det er imidlertid ikke slik at utleier ved å gå med på å opprette en deponeringskonto på noen måte sier seg enig i at leieren har rett i sin påstand.

Brudd på husordensregler er et annet aspekt som kan føre til vesentlig mislighold. Dette reguleres etter samme bestemmelse underlagt ”andre krav som reiser seg avtalen”. Det er ikke slik at disse ”kravene” må være inntatt i selve avtalen, ”det er tilstrekkelig at de følger ved en tolkning av avtalen supplert med husleieloven”<sup>88</sup>.

---

<sup>85</sup> Se Ot.prp. nr 82 (1997-98) s.201

<sup>86</sup> Romsdal herredsrett

<sup>87</sup> Ellenes og Parelius, s.222

<sup>88</sup> Kobbé, s.517

Mest vanlig er det å tenke seg at dette gjelder husbråk, uvøren bruk utover de regler eller vedtekter dersom disse foreligger, eller alminnelig folkeskikk i øvrige tilfeller. I disse tilfellene stilles det også strenge krav før ”vesentlig mislighold” foreligger.

Når det gjelder lyd og bråk, må det kreves at det skjer hyppig og at klager og advarsler ikke tas til etterretning. For utleiers del, kan det lønne seg å klage skriftlig hver eneste gang, for å enkelt kunne vise til i etterkant at forholdet er påtalt gjentatte ganger. Vesentligheten vil da være oppfylt når slik klage er gitt en rekke ganger. Etter det kan det være på tide for utleier å komme med en advarsel om at konsekvensen vil bli heving av husleieforholdet dersom forholdet ikke retter seg.

Litra b i samme bestemmelse tar for seg hevingsrett for utleier i de tilfeller hvor leieren i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller opptrer på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleier, eiendommen eller øvrige brukere. Ved leiers behandling av selve utleieboligen, kan dette kan da være både passive og aktive forhold. Manglende vedlikehold på den ene siden (passivt) – og direkte skade- og hærverk på den annen side. Når det gjelder skadeverk og ødeleggelse kan dette i seg selv<sup>89</sup> være et vesentlig mislighold, avhengig av omfang og intensjon. Hevingsretten forutsetter her at leieren har fått en advarsel. Det kreves imidlertid ikke at leieren har fått en direkte advarsel om heving, men det må fremgå klart at ytterligere mislighold ikke vil bli godtatt uten konsekvenser. I RG 1963 side 345<sup>90</sup> var en eldre leier i et kompleks til sjenanse for sine naboer med bråk om nettene, noe som ble ansett som vesentlig mislighold. Det ble lagt vekt på at leieren ikke hadde klart å tilpasse seg å bo i komplekset.

Et annet problem som kan oppstå til sjenanse er husdyr, når det kommer til økt slitasje på utleieboligen, støy og forsøpling. Utleier står som utgangspunkt fritt til å nekte dyrehold uavhengig av annen praksis i bygget, men dersom dyrehold skal tillates kan det være egne regler om dette for eksempel i et borettslag eller sameie. Er saken den at det i husleiekontrakten er inntatt et eget punkt som forbyr husdyr, må utleieren da så snart han har kunnskap om forholdet tilskrive leieren. Det skrivet skal da inneholde et varsel om at

---

<sup>89</sup> Jfr. samme bestemmelse litra e

<sup>90</sup> Gulating lagmannsrett

leieforholdet vil bli hevet dersom husdyrforholdet ikke opphører med umiddelbar virkning. Leier på sin side kan da anføre eventuelle gode grunner for å kunne opprettholde dyreholdet og at det eventuelt ikke er til ulempe for noen. I RG 1968 side 389<sup>91</sup> inneholdt ikke leieavtalen noe forbud mot dyrehold, og hundens adferd innebar ikke vesentlig mislighold. Hevingsgrunn forelå ikke.

Motsatt utfall var i Rt. 1977 side 97, hvor en leier hadde hund i et borettslag til tross for at dette var i strid med husordensreglene. Det kunne ikke påvises noen skadevirkninger av hundeholdet, verken av støy eller ekstra slitasje. Leieren hadde hatt hunden i lengre tid. Det ble lagt vekt på at leieren var klar over husordensreglene, og at det derfor var å anse som et vesentlig mislighold.

Dersom det på den annen side i utgangspunktet ikke er inntatt et dyreforbud i leiekontrakten, må hevingsgrunnlaget vurderes ut fra hensynet til øvrige beboere, og hvilke ulemper dyreholdet medfører for dem.

Det må selvsagt være rom for skjønn når det kommer til husdyrhold. Selv ved et totalforbud vil det være vanskelig å se for seg at en gullfiskbolle vil være å betrakte som et vesentlig mislighold i noe tilfelle.

Litra c tilsier at det kan være å anse som vesentlig mislighold dersom leieren overlater husrommet "helt eller delvis" til andre uten å ha rett til det. Dette innebærer både fremleie og overføring av leieretten. Spørsmålet er dermed om denne bruksoverlatelsen er rettstridig, i første rekke kommer det an på avtalen. Et annet moment er årsaken til overlatelsen.

Hovedregelen er at leieren ikke kan overføre leieretten til andre uten utleiers samtykke. Dette utgangspunktet har lang tradisjon i norsk rett, samtidig som samme prinsipp finnes i andre lands lovgivning<sup>92</sup>.

Forutsetning for vesentlig mislighold her er at utleier har gitt skriftlig advarsel om at bruksoverlatelsen ikke tolereres, og at leieren til tross for denne advarselen ikke bringer det ulovlige forholdet til opphør innen rimelig tid.

---

<sup>91</sup> Frostating lagmannsrett

<sup>92</sup> Lilleholt, Personskifte i husleigeforhold, s.77.

I henhold til husleielovens §7-5 har leieren anledning til fremleie av boligen for resterende leietid ved en tidsbestemt leieavtale, men utleiers godkjenning av dette er en forutsetning. Bakgrunnen for dette er å gjøre det enklere for leieren å kunne flytte på seg, samtidig som utleier vil motta samme beløp i husleie uten ulempe. Utleier trenger på sin side ikke her å ha en saklig grunn for å nekte slik godkjenning. Det er ikke noe formkrav til hvordan dette samtykket skal gis. Dersom utleier kjenner til fremleien som det ikke er gitt samtykke til, mister utleier etter hvert mulighet til å protestere (passivitet). Slik passivitet kan medføre at misligholdet fra leiers side mister sin grad av vesentlighet, som blant annet var tilfellet i Rt. 1954 side 252.

Fremleie uten utleiers samtykke er å anse som et mislighold helt uavhengig av om fremleien medfører konkrete ulemper eller skadeverk for utleier. Det samme gjelder i vesentlighetsvurderingen, at det ikke er noe absolutt krav om forhold utover selve fremleiehandlingen fra leierens side<sup>93</sup>. Hvorvidt en fremleie da er å anse som vesentlig blir en totalvurdering av det konkrete forholdet. Momenter vil her være hva leieavtalen sier om fremleie, hvor lenge leieforholdet har pågått og om fremleien har ført til negative forhold for utleier. I Rt. 1980 side 29 trodde leieren at fremleie var godkjent gjennom leieavtalen, noe retten lot komme leieren til gode. Dog kan ikke slik rettsvillfarelse som hovedregel sies å være en unnskyldning for mislighold. Dersom utleieren har protestert på fremleieforholdet, og dette likevel vedvarer, er dette etter lovens ordlyd et tungt argument som indikerer et vesentlig mislighold. Fremleieren har dessuten ikke noe vern mot at utleier hever avtalen med hovedleieren med bakgrunn i selve fremleieforholdet<sup>94</sup>.

En interessant gråsoner er i tilfeller hvor det ikke er klart om det foreligger en fremleiesituasjon. Leiers opptak av husstandsmedlemmer er ikke å betrakte som fremleie, selv om dette i enkelte lands lovgivning omtales som ”partiell fremleie”<sup>95</sup>. Det sentrale er da at leieren selv blir boende i leieboligen. I et slikt tilfelle vil det være snakk om en ren

---

<sup>93</sup> Lilleholt, Personskifte, s.108

<sup>94</sup> Imidlertid vil fremleieren kunne ha rett til en erstatning fra hovedleieren.

<sup>95</sup> Lilleholt, Personskifte, s. 86

”endring i den faktiske bruken, i stedet for en overføring av rett”<sup>96</sup>. Leieren vil dermed fortsette å ha kontroll over bruken av leieboligen og utførelse av eventuelle leieplikter. Lovens §7-1 regulerer opptak i husstand.

Ved lovendringen 1.9.2009 er det også i denne sammenheng en relevant endring, det er nå presisert at utleier har adgang til å nekte fremleie ”dersom husrommet blir klart overbefolket”<sup>97</sup>. Denne endringen har imidlertid kun en mindre praktisk betydning, ettersom den ikke gir utleier anledning til å nekte nettopp opptak i husstand selv med argumentet om overbefolkning<sup>98</sup>.

Litra d gir utleier adgang til heving dersom leieren bruker husrommet på annen måte eller til andre formål enn det er avtalt. Også her er forutsetningen at leieren har ignorert skriftlig advarsel fra utleier og fortsatt med forholdet.

Mest åpenbart er de tilfeller hvor leieren leier til boligformål, men bruker det til næringsvirksomhet – og vice versa. Leieavtalens innhold vil her være sentralt.

I RG 1993 side 147<sup>99</sup> ble en seksjon i et boligsameie leid ut til en ambassade. Utleieren hadde fått innvilget bruksendring fra kommunen, men dette uten å ha fått samtykke til dette fra sameiets styre. Det forelå vesentlig mislighold, som førte til at leieavtalen med ambassaden måtte sies opp – i tillegg til at utleieren ble tvunget til å selge seksjonen. Et annet praktisk eksempel er dagmammavirksomhet i et husrom leid til boligformål. Dersom leiekontrakten er strengt formulert, kan dette være et vesentlig mislighold – men ved en ordinær leiekontrakt vil nok slik virksomhet kunne være tillatt i seg selv. Dersom husrommet på den annen side strengt tatt ikke er passende for dagmammavirksomhet, for eksempel grunnet at slik virksomhet vil være sjenerende med støy, kan det likevel innebære et vesentlig mislighold<sup>100</sup>. I RG 1953 side 414<sup>101</sup> drev leieren musikkundervisning i

---

<sup>96</sup> Lilleholt, Personskifte, s.86

<sup>97</sup> Jfr. nye §7-1 siste setning.

<sup>98</sup> Hus & Bolig, nr 2009, Rikke Åserud, Endringer i husleieloven, side 58

<sup>99</sup> Eidsivating lagmannsrett

<sup>100</sup> Ellenes og Parelius, s.223

<sup>101</sup> Gulating lagmannsrett



leieboligen. Utleier hadde ikke gitt tillatelse til slik bruk, enten gjennom leieavtalen eller i etterkant av avtaleinngåelsen. Misligholdet ble ansett som vesentlig.

Så til sist, litra e, finnes en bestemmelse som er ment å fange øvrige tilfeller og fungere som en sikkerhetsventil for alvorlige tilfeller – dersom ”leieren for øvrig misligholder sine plikter”. Særlige tilfeller i denne sammenheng er hvor leiers fortsatte bruk av leieboligen vil medføre vesentlig fare eller vesentlig ulempe for andre beboere. Dette kan være fordi leieren voldet alvorlig skade på husrommet, så vel som truer eller utøver vold mot andre personer<sup>102</sup>. Her er det ikke et vilkår at leieren må ha mottatt et skriftlig varsel. Samtidig er det heller ikke tilstrekkelig at utleieren kan dokumentere vesentlig mislighold. Det er nemlig en forutsetning at leieforholdet har utviklet seg slik at det er *nødvendig* å avslutte leieforholdet, i henhold til lovens forarbeider<sup>103</sup>. Forarbeidene sier videre at det her er leierens straffbare handlinger som skal utgjøre grunnlaget for anvendelse av lovbestemmelsen.

Herunder faller også de tilfeller hvor leieren benytter husrommet til forhold som er straffbare, og dermed kan gjøre utleier skyldig i medvirkning<sup>104</sup> for å ha stilt husrommet til disposisjon, vil være å anse som ulovlige. For eksempel at husrommet blir brukt som bordell eller kriminell virksomhet.

### 3.3.1 Utleiers hevingserklæring

Av husleieloven §9-9 følger det at en hevingserklæring fra utleier skal være skriftlig. Hevingserklæringen er dokumentet som underretter leieren om at leieforholdet er hevet, og årsaken til dette. Dette vil på sin side gi leieren mulighet til å kontrollere om hevingsgrunn foreligger. Når det kommer til utleiers plikt til å oppgi grunnen til hevingen, er det ingen

---

<sup>102</sup> Se Ot.prp. nr 82 (1997-98) s.202

<sup>103</sup> Jfr. NOU 1993:4 s.170

<sup>104</sup> Jfr. straffelovens bestemmelse i §206, andre ledd litra c. Bestemmelsen tar for seg tilfeller hvor den som leier ut lokaler kan straffes dersom vedkommende vet at lokalene benyttes til ervervsmessig utukt eller utviser grov uaktsomhet i denne forbindelse.

krav til noen omfattende redegjørelse – det er tilstrekkelig at det kortfattet står hvilket mislighold leieren har gjort seg skyldig i.

Det er ikke klart av verken lovtekst eller forarbeider hvorvidt disse kravene i §9-9 andre ledd er gyldighetsvilkår eller ordenskrav<sup>105</sup>. Juridisk teori<sup>106</sup> mener at de beste grunner taler for at kravene er å anse som ordenskrav, særlig når det gjelder hevingsårsaken. Det kan virke vel strengt om et for øvrig saklig hevingskrav skal kjennes ugyldig bare fordi det ikke inneholdt en beskrivelse av årsaken.

Etter mitt skjønn må imidlertid kravet om skriftlighet være å anse som et gyldighetsvilkår, ettersom husleielovgivingen legger stor vekt på å gi leieren anledning til å sette seg grundig inn i dokumentet. Dette vil også gi leieren anledning til å etterspørre om årsaken, ved enkelte tilfeller vil ikke det være aktuelt – som igjen taler for at årsaksbegrunnelsen likner mer på et ordenskrav. Jeg synes også det er relevant å sammenlikne med reglene om utleiers oppsigelse, at denne skal fremsettes skriftlig – mens kravet til årsaksbeskrivelsen er minimalt.

Hevingserklæringen kan også inneholde et pålegg til leieren om å flytte og tilbakelevere husrommet med umiddelbar virkning. Tidshorizonten for flyttingen kan imidlertid bestemmes av utleier, som kan gi leieren litt tid på seg til flytte. Ved et tilfelle hvor utleier ønsker å pålegge leieren å flytte straks, kan det være gunstig for utleier å utforme hevingserklæringen på en måte som også gjør at den oppfyller kravene i tvangsfullbyrdelsesloven §4-18<sup>107 108</sup>.

---

<sup>105</sup> I motsetning til for eksempel §9-7, dersom ikke formkravene oppfylles her, er erklæringen ugyldig.

<sup>106</sup> Wyller, Boligrett, s.297

<sup>107</sup> Ellenes og Parelius, s.224

<sup>108</sup> Bestemmelsen inneholder det som må være tilfredsstillt om krav til varsel før det fremsettes begjæring om tvangsfravikelse på grunnlag av et særlig tvangsgrunnlag.

### 3.4 Irregulært opphør av tidsbestemt leieavtale

Ved en tidsbestemt utleieavtale vil leierens ønske om å flytte før tidsbegrensningen har utløpt være å betrakte som et irregulært opphør<sup>109</sup>. Her innebærer imidlertid lovendringen 1.9.2009 en viktig forskjell fra tidligere, jfr. avhandlingens punkt 2.2.1.

Forutsatt at oppsigelsesadgang ikke foreligger i den tidsbestemte leiekontrakten, er leieren er bundet av denne, og vil være forpliktet til å fortsette å betale det avtalte husleiebeløpet frem til kontrakten har utløpt. Dette er helt uavhengig av om leieren fortsetter å benytte boligen i praksis eller ikke. Nettopp dette at en leier er pliktig å betale husleie helt frem til fristens utløp har ført til mange misforståelser<sup>110</sup>, mange leiere har trodd at de har hatt anledning til å si opp tidsbestemte leieavtaler på tilsvarende måte som ved tidsubestemte leieavtaler.

Utleier har i henhold til alminnelige kontraktsrettslige prinsipper, en plikt til å gjøre sitt for å begrense tapet sitt ved et kontraktsbrudd fra leierens side<sup>111</sup> - på samme måte som ved heving. For eksempel vil leierens erstatningsplikt falle bort dersom utleieren lykkes med å leie ut husrommet til noen andre – eller *burde* ha lyktes med å få husrommet leid ut. Å ikke sette i gang annonsering etter ny leier kan eksempelvis være et brudd på tapsbegrensningsplikten fra utleiers side.

Dersom det kun er en noen måneder igjen av det opprinnelige leieforholdet, vil det etter mitt skjønn ikke kunne kreves at utleier har skaffet en annen leier til å utelukkende ta over den resterende perioden (med samme utløpsdato). Et såpass kort leieforhold er lite hensiktsmessig i de fleste tilfeller.

---

<sup>109</sup> At leieren *unnlater å flytte* etter at en tidsbestemt leieavtale har utløpt, eller etter at en oppsigelsestid for et tidsubestemt leieforhold har passert, er en annen problemstilling. Tvangsfullbyrdsloven §13-2 tredje ledd litra b inneholder en egen bestemmelse som muliggjør vedtakelse av utkastelse (fravikelse) i slike tilfeller.

<sup>110</sup> Hus & Bolig, nr 2009, Rikke Åserud, Endringer i husleieloven, side 58

<sup>111</sup> Tokvam, s.154

Leieren kan på sin side også bidra med å skaffe nye leiere, for da å avlaste utleiers arbeid – og samtidig vinne velvilje og kanskje slippe å måtte betale leie ut hele den forhåndsavtalte perioden. Det er imidlertid ikke slik at utleier er forpliktet til å godkjenne de leierne som leieren måtte finne, utleier står fritt til selv å bestemme hvem som i så fall skal ta over leieforholdet.

Av husleieloven §9-9 siste ledd følger det ved heving at leieren er ansvarlig for utlegg, tapt leie og lignende tapsposter på utleiers side etter §5-8. Altså er leieren ansvarlig for de tap utleieren lider fram til det tidspunkt da leieren i alle fall hadde hatt rett til å selv avslutte leieforholdet eller tre ut av leieavtalen.

Utgangspunktet er derfor at leieren er ansvarlig for å dekke de kostnader og økonomiske tap som kontraktsbruddet fra hans side medfører for utleieren. Leieren er forpliktet til å betale husleie fram til eventuelt nye leiere flytter inn og selv skal begynne å betale husleie. Leiemarkedet vil variere, slik at den nåværende leier (som ønsker å flytte ut) eksempelvis kan ha betalt en markedsmessig høy husleie. Dersom det da er slik at en ny leier ikke vil betale samme leie – må nåværende leier da betale mellomlegget ut sin kontraktstid. Innenfor leiers erstatningsansvar ligger også å dekke utgifter til annonsering og lignende.

Dette avsnittet gjelder tilsvarende dersom en leier sier opp en tidsubestemt leieavtale, men flytter ut før oppsigelsestiden har utløpt. Leier har et økonomisk ansvar frem til utløpet til det tidspunkt oppsigelsestiden ville ha utløpt.

### 3.5 Irregulært opphør ved andre omstendigheter

#### 3.5.1 Husrommet blir sterkt skadet eller ødelagt

Leieavtalen kan også falle bort dersom leieboligen blir ødelagt eller sterkt skadet, slik at den ikke lenger kan benyttes – som for eksempel ved en brann eller naturskade.

Husleieloven av 1939 hadde egne bestemmelser<sup>112</sup> om at leieavtaler ved slike hendelser falt

---

<sup>112</sup>§§13 sjetten ledd og 18 femte ledd.

bort. Denne bestemmelsen er ikke videreført til husleieloven av 1999. Imidlertid er det gode grunner til å anse rettstilstanden på dette området til å være uendret, fordi utleier ved slik skade ikke plikter å reparere husrommet slik at leieren kan ta det i bruk som før. Dette begrunnes med leiers begrensninger til å kunne kreve naturaloppfyllelse etter §§2-9 og 2-10 i nåværende lov. Videre følger det av lovens forarbeider<sup>113</sup> at dersom husrommet går til grunne ved brann eller annen ulykke, kan ikke leieren kreve oppfyllelse av avtalen. Leieren vil imidlertid i henhold til de samme forarbeidene ha mulighet for andre sanksjoner intakt, som for eksempel avslag i leie, heving eller erstatning. Er det derimot naturbegivenheter eller andre forhold som ligger utenfor utleiers kontroll, vil imidlertid ikke leier kunne kreve en erstatning for det tapet denne måtte ha som følge av hendelsen.

Etter gammel lov om husleie, og dermed også som forklart antatt å være nåværende rettstilstand, skal det mye til for at en leieavtale faller bort som en følge av slik ødeleggelse. En illustrerende dom på dette er Rt 1959 side 213. Saken gjaldt en brann i kjellerlokale beliggende under det utleide lokale. Bjelkelaget mellom etasjene ble brannskadet, men omfanget var usikkert – og det var samtidig usikkert om utbedringsarbeidet ville kreve at leieren måtte fravike fra sin leiebolig. Leieboligen i seg selv ble bare røykskadet. Utleier hadde her bevisbyrden, og den ble ikke ansett som oppfylt – altså ble leieren boende.

### 3.5.2 Leieren oppgir leieretten

Det er også mulig at et husleieforhold kan opphøre ved at leieren forlater leieboligen på en måte som tilsier det som åpenbart at han har oppgitt leieretten. Dette baserer seg på lovens §10-2 første ledd siste punktum, som omhandler tilbakelevering av leieboligen. Der er det inntatt en bestemmelse om at utleieren kan disponere over husrommet dersom leier forlater husrommet ”på en slik måte at leieforholdet klart må sies oppgitt”. Ifølge forarbeidene<sup>114</sup> tar denne bestemmelsen sikte på å gi utleier sikkerhet for de tilfeller hvor leieren mer eller mindre av uforklarlige grunner forlater husrommet. Bestemmelsen kan ikke anvendes dersom utleier kjenner til bakgrunnen for fraværet, med gitt eksempel på at leier soner

---

<sup>113</sup> NOU 1993:4 s.26,s.112,s.113

<sup>114</sup> NOU 1993:4 s.176

fengselsstraff. Videre er det en forutsetning for bestemmelsen at utleier ikke klarer å oppnå kontakt med leieren for å få klarhet i om hvorvidt leieretten faktisk er oppgitt. Lovens krav om at det skal være *klart* at husrommet er oppgitt er en streng bestemmelse. Selv om leieren er fraværende, men husleien fortsatt betales til avtalt tid, er dette naturligvis en klar indikasjon på at leieretten ikke er oppgitt. Det samme kan sies dersom det fremdeles står igjen innbo av verdi som tilhører leieren i husrommet<sup>115</sup>. Ved et tvilstilfelle er det hensiktsmessig å foreta en helhetsvurdering av situasjonen, om fraværet kan skyldes annet enn at leieren har oppgitt leieretten.

Det er lite rettspraksis på dette området. I en dom i RG 1989 side 553, gjaldt en sak en eldre leier som hadde oppholdt seg tre år på sykehus og sykehjem som følge av en hodeskade. I løpet av de tre årene hadde han vært innom leieboligen sin noen få ganger, og søsteren hadde bebodd husrommet i den samme perioden (søsteren var kvalifisert som medlem av leierens husstand). Lagmannsretten kom frem til at leieretten ikke var å anse som oppgitt.

I Utvalg IV side 24<sup>116</sup> flyttet en leier ut fra leiligheten uten å gi utleier beskjed. Leier overlot i praksis leiligheten til sin mor og søster, som hadde bodd hos han. Leieavtalen ble da ansett som vesentlig misligholdt, og utleiers oppsigelse var saklig. De gjenboendes gode sjanser til å skaffe seg ny bolig ble tillagt vekt, og dermed var også oppsigelsen å anse som rimelig – og gyldig.

En slik utflytting medfører naturligvis ikke at leieren blir frigjort fra sine rettigheter i forhold til leieavtalen. På samme måte som ved irregulært opphør av tidsbestemt leiekontrakt, jfr. avhandlingens punkt 3.4, vil leieren være økonomisk ansvarlig ut leietiden<sup>117</sup>.

---

<sup>115</sup> Ellenes og Parelius, s.227

<sup>116</sup> Oslo husleierett

<sup>117</sup> Jfr. også Ot.prp. nr.82 (1997-98) s.114

### 3.6 Fremtvang av flytting

Man kan også se for seg situasjoner der utleieren prøver å legge forholdene til rette for å få leieren til å flytte ved å prøve å fremtvinge en flytting med indirekte virkemidler.

Eksempler på slik fremtvang kan være å skru av vannet, varmtvannet, strøm eller fyring til utleieboligen.

Konsekvensene av dette kan bli at leieren med namsmannens hjelp får det aktuelle forholdet slått på igjen, og omkostningene av dette må dekkes av utleieren<sup>118</sup>. Også indirekte, eksempelvis ved å måtte erstatte frossen mat som har blitt ødelagt grunnet avbruddet av strømtilførsel.

Dersom en utleier "tar loven i egne hender" og selv foretar en utkastelse<sup>119</sup>, risikerer utleieren at leieren med namsmannens hjelp blir innsatt i leieforholdet igjen. Dessuten kan utleiers utkastelse på egenhånd være å anse som brudd på straffelovens<sup>120</sup> bestemmelse om selvtækt, som er straffbart i henhold til §395.

Samtidig er det ikke usannsynlig at det blir brukt fysisk makt fra utleiers side for å gjennomføre selve utkastelsen – både overfor leieren(e) selv, og deres eiendeler. Dette kan da være straffbart i henhold til straffelovens rettsregler om legemsfornærmelse (§228), legemsbeskadigelse (§229) eller skadeverk av gjenstand (§§291, 292 eller 391).

---

<sup>118</sup> Tokvam, s.142

<sup>119</sup> For å bevare rettssikkerheten til alle parter, er det ikke slik at den som har et krav selv kan ta seg til rette og tvangsgjennomføre retten han mener å ha på egenhånd. En slik fullbyrdelse av krav skal skje gjennom namsmannen. Dette krever et rettslig grunnlag, et såkalt tvangsgrunnlag, hjemlet i tvangsfullbyrdelsesloven §13-2 tredje ledd.

<sup>120</sup> Av 22. mai 1902 nummer 10

## 4 Avslutning

Å gi en generell vurdering av omfanget til oppsigelsesvernet er ikke entydig. Rettspraksis viser å legge stor vekt på forholdene i det konkrete tilfellet, noe lovgivningen også legger opp til.

Saklighetsvurderingen av en oppsigelse kan være forutsigbar, mens rimelighetsvurderingen vil være avhengig av leiers situasjon. Dessuten kan eksterne forhold, som leiemarkedet i det aktuelle området, være avgjørende. For utleier vil det derfor ofte være vanskelig å bedømme om man vil vinne frem i en eventuell rettslig tvist om oppsigelsens lovlighet, da særlig når det kommer til rimelighetsvurderingen.

Hovedtrekk er at økonomiske interesser hos utleier kommer til kort i forhold til leierens boligbehov. Det kan også sies at samfunnsmessige hensyn tilsier at leiere som punktlig betaler husleien og for øvrig oppfyller pliktene de har i leieforholdet, også bør sikres en viss trygghet. I nettopp dette ligger oppsigelsesvernet for å unngå at disse ikke kan nærmest fordrives fra sine hjem etter huseiernes vilkårlige forgodtbefinnende.

Samtidig vil det være slik at dersom leier har det lett med å skaffe seg en annen og tilsvarende bolig, vil en oppsigelse som ikke er av totalt usakelig eller sjikanerende karakter kunne være å anse som lovlig.

Rettspraksis viser også at tilbud om en god erstatningsbolig kan gi utleier en viss fleksibilitet, på den måten at oppsigelsesvernets rimelighetsvurdering da ikke er like streng. Domstolene har i slike tilfeller åpnet for oppsigelsesårsaker som i utgangspunktet ligger utenfor lovens ordlyd, i utleiers favør<sup>121</sup>. Uansett er inntrykket mitt klart at leieren står sterkt, nettopp slik lovgiver har hatt intensjon om. Det skal ikke mye til før en oppsigelse er å anse som ugyldig etter gjeldende rett.

---

<sup>121</sup> Se for eksempel avhandlingens punkt 2.4.1 om §9-5 litra a



Lovendringen som ble gjeldende fra 1.9.2009 viser også lovgivers klare fortsatte intensjon om å verne om leierne som part, jfr. avhandlingens punkter 1.1.1 og 2.2.1. I det vesentlige er endringene gjort til leiers klare fordel, med tanke på oppsigelsesadgangen i tidsbestemte leieforhold. Oppsigelsesvernet har utvilsomt blitt ytterligere styrket.

Den samme lovendring har dessuten en klar innvirkning på tydeligheten i lovverket, når det gjelder innholdet i husleieavtaler og tolkningen av disse. Tidligere kunne man altså avtale oppsigelsesadgang også ved et tidsbestemt leieforhold, nå er ikke dette lenger en interessant problemstilling.

Det forøvrig innholdet i avtalen vil som nevnt kunne ha stor betydning for misligholdsvurderinger. Det sentrale prinsippet er, slik avhandlingen har drøftet, at den som utformer avtalen også bærer risikoen for eventuelle uklare formuleringer. Det er interessant å tenke på at den første husleieloven som helhet kunne fravikes ved avtale de første tiårene etter at den hadde trådt i kraft. Nå er altså rettssituasjonen slik at det ikke kan avtales vilkår som stiller leieren i en svakere posisjon enn det lovens utgangspunkt ville gjort. Dette må også basere seg på en helhetsvurdering av avtalen.

Reglene om heving kan på den annen side utgjøre et slags ”vern” for utleiers del, med tanke på særlig negative tilfeller av uheldige leieforhold. Vesentlig mislighold gir hevingsrett, men det er ikke slik at eneste konsekvens er heving. Utleier kan også velge å si opp med bakgrunn i misligholdet, jfr. §9-8 annet ledd tredje punktum. En oppsigelse som er begrunnet med et mislighold som retten vil anse som vesentlig kan ikke tilsidesettes. I et slikt tilfelle vil altså ikke rimelighetsvurderingen være relevant.

Definisjonen av vesentlighet er på ingen måte absolutt, og vil sammenlignbart med vilkårene for en oppsigelse variere ut fra det konkrete tilfellet. Spørsmålet vil være hva som er avtalt, og hvor stort avviket fra dette det påklagede forhold faktisk er.

## 5 Kildehenvisninger

### 5.1 Litteratur

Ellenes, Parelius, Husleieavtaler, Fagbokforlaget, Bergen 2004

Endringer i husleieloven, Eiendomsmegleren, nummer 9, 2009, side 18

Hus & Bolig, nr 2009, Rikke Åserud, Endringer i husleieloven, side 58

Kobbe (Arne), Husleieloven med rettspraksis og kommentarer, 6. utgave, Oslo 1989

Kobbe (Harald), Løken, Berle og Pind, Kobbes kommentar til husleieloven, Cappelen, Oslo 2000

Leisner, Støen, Fravikelse av boligleieforhold etter tvangsl. §132 (3) bokstav a, Tidsskrift for Eiendomsrett, 2006, nummer 6, side 144

Lilleholt, Oppseiingsvernet i bustadleieforhold, Tanum-Norli, Oslo 1979

Lilleholt, Personskifte i husleieforhold, Univeritetsforlaget, Bergen 1986

Magstad, Leie av lokaler, Cappelen, Oslo 2008

Pressemelding fra Kommunal- og regionaldepartementet, 12.6.2009,

(<http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/pressesenter/pressemeldinger/2009-2/endringar-i-husleigelova.html?id=566410>)

Sørensen, Lov om husleie med kommentar, Tanum, Oslo, 1939

Tokvam, Boligutleie i praksis, Cappelen, Oslo 2000

Wyller, Boligrett, 4. utgave, Grafisk Hus AS, Stavanger, 2000

Østrem, Norsk leierett, Tanum, Oslo 1953

### 5.2 Lover og forarbeider

NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler, Statens Forvaltningstjeneste seksjon Statens Trykking, Oslo 1993

NOU 2007:4 Fradrådningsplikt i kredittkjøp (om avtalelovens §36)

Ot.prp. nr.1 1939, innstilling III

Ot.prp. nr. 82 1997-98

NL 1687 femte bog, 1. artikkel

Husleieloven av 26. mars 1999 nummer 17

Husleieloven av 16. juni 1939 nummer 6

Alminderlig borgerlig Straffelov av 22. mai 1902 nummer 10

Avtaleloven av 31. mai 1918 nummer 4

Husstandsfellesskapsloven av 4. juli 1991 nummer 45

Plan- og bygningsloven av 1. juni 1985 nr. 77

### 5.3 Domsregister

Rettstidende 1911 side 961

Rettstidende 1920 side 77

Rettstidende 1946 side 296

Rettstidende 1947 side 533

Rettstidende 1949 side 480

Rettstidende 1950 side 269

Rettstidende 1954 side 252

Rettstidende 1956 side 641

Rettstidende 1957 side 1248

Rettstidende 1965 side 903

Rettstidende 1965 side 1363

Rettstidende 1967 side 286

Rettstidende 1971 side 1107

Rettstidende 1973 side 849

Rettstidende 1977 side 97

Rettstidende 1977 side 1085

Rettstidende 1980 side 29

Rettstidende 1992 side 525

Rettstidende 1995 side 1333

Rettens Gang 1948 side 419 (Eiker, Modum og Sigdal herredsrett)  
Rettens Gang 1950 side 41 (Sandar herredsrett)  
Rettens Gang 1950 side 907 (Oslo husleierett)  
Rettens Gang 1953 side 414 (Gulating lagmannsrett)  
Rettens Gang 1957 side 319 (Oslo husleierett)  
Rettens Gang 1960 side 695 (Romsdal herredsrett)  
Rettens Gang 1963 side 345 (Gulating lagmannsrett)  
Rettens Gang 1968 side 389 (Frostating lagmannsrett)  
Rettens Gang 1979 side 616 (Oslo husleierett)  
Rettens Gang 1985 side 223 (Ringerike byrett)  
Rettens Gang 1985 side 987 (Oslo husleierett)  
Rettens Gang 1986 side 545 (Oslo husleierett)  
Rettens Gang 1988 side 454 (Eidsivating lagmannsrett)  
Rettens Gang 1989 side 109 (Oslo husleierett)  
Rettens Gang 1989 side 553 (Oslo husleierett)  
Rettens Gang 1993 side 147 (Eidsivating lagmannsrett)

Utvalg IV side 24 (Oslo husleierett)

Drammen byrett 16. Desember 1993 (sak nummer 013-01597A)  
Jæren herredsrett, 25. november 1995 (sak nummer 306/95A)  
Trondheim byrett, 8. oktober 1996 (sak nummer 96-00976A)  
Nord-Troms herredsrett, 13. Februar 1998 (sak nummer 97-00928A)  
Asker og Bærum herredsrett, 4. mai 1999 (sak nummer 98-721A)

