

Detaljert innholdsfortegnelse

Forord	5
Innholdsoversikt	9
Problemer og utfordringer med regelverket om lokalleie	41
KAPITTEL 1. ALMINNELIGE BESTEMMELSER	45
§ 1-1. Lovens virkeområde m.v.	45
1 Husleielovens virkeområde	46
2 «avtaler»	46
2.1 Tolkingsprinsipper	47
2.1.1 Avtalefrihet for lokalleier	47
2.1.2 Betydningen av skriftlighet	47
2.1.3 Betydningen av ordvalget	48
2.1.4 Lovreferanser og terminologi	49
2.1.5 Forfatterregelen	50
2.1.6 Partenes kompetanse	50
2.1.7 Underliggende behov	50
2.1.8 Passer husleieloven?	50
2.1.9 Tolkingsproblemer når gammel lov erstattes av en ny	50
2.2 Rettsforhold utenfor husleieloven	51
2.3 Konsekvenser av at forholdet faller utenfor husleieloven	51
3 «bruksrett»	52
3.1 Bruksrettens omfang	52
3.2 Bruksrettens karakter	52
3.3 Bruksrettens stiftelsesgrunnlag	52
3.4 Ensidige bruksretter	54
3.5 Evigvarende leieavtaler	55
4 «husrom»	55
5 «vederlag»	56

6	«bruksrett til bolig har grunnlag i en arbeidsavtale»	57
7	«annet enn bruksrett til husrom er det vesentlige»	58
7.1	Kombinerte kontraktsforhold	58
7.2	Leasing eller liknende	60
7.3	Brukeren av lokalene er også eier	61
7.4	Overdragelse av bruksrett	61
7.5	Forholdet til tvangsfullbyrdelsesloven	62
8	«annet enn penger» – herunder spørsmål om merverdiavgift	62
9	«hoteller, pensjonater og liknende overnattingssteder»	63
9.1	Grensen mot lokaler/lokalleie	63
9.2	Grensen mot bolig/boligleie	64
10	«ferie- og fritidsbruk»	64
11	«fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del»	65
12	«beboelse»	65
13	«lokale»	66
§ 1-2.	Ufravikelighet	68
1	Ufravikelighet	68
2	«kan ikke avtales»	68
3	«eller gjøres gjeldende»	70
4	«vilkår»	70
5	«mindre gunstige»	70
6	«leieren»	70
7	«i loven her»	71
8	«lokale»	71
9	«fravikes i avtale»	71
10	Bestemmelser som ikke kan fravikes ved lokalleie	71
§ 1-3.	Standardvilkår	73
1	«standardvilkår»	74
2	«avvik» fra standardvilkår	74
3	Avvik i leierens favør	75
§ 1-4.	Avtaleform	75
1	«skriftlig eller muntlig»	75
2	«en av partene krever det»	77

§ 1-5. Risikoen for sending av meldinger	77
1 «melding»	78
2 «i samsvar med loven»	78
3 Kravet til «forsvarlig» sending	78
4 «ikke annet fremgår»	80
5 «forsinket eller ikke kommer riktig frem»	81
§ 1-6. Beregning av frister	81
1 Fristberegningen	81
§ 1-7. Erstatningsansvar for skade på person m.v.	82
1 Ansvar etter andre lover	82
2 «ikke er følge av mislighold»	82
3 «erstatningsregler»	82
§ 1-8. Forbud mot diskriminering	82
1 Diskrimineringsforbud	83
2 Diskrimineringsloven gjelder i husleieforhold	84
3 Særskilt regel for homofili	84
4 Omvendt bevisbyrde ved diskriminering	85
5 Erstatning på grunn av diskriminering	85
6 Diskrimineringsombud	85
KAPITTEL 2 OVERLEVERING OG KRAV TIL	
HUSROMMET	86
§ 2-1. Tidspunkt for overlevering	87
1 Overlevering av lokaler	87
2 «til avtalt tid»	88
3 «nøkler og ellers uhindret atkomst»	88
4 «vesentlig dårligere stand»	88
5 «overleveringstidspunktet ikke fastsatt»	89
§ 2-2. Generelle krav til tilstand	89
1 Krav til tilstand	90
2 «ved overleveringen»	90
3 «krav som følger av leieavtalen»	90

4	«vanlig god stand»	91
5	«passer til de formål»	91
6	«særlige formål»	92
7	«utleierens sakkunnskap eller vurdering»	92
§ 2-3.	Uriktige opplysninger om husrommet	93
1	Utleierens ansvar for uriktige opplysninger	93
2	«opplysninger»	94
3	«på utleierens vegne»	95
4	«kan antas at opplysningene har virket inn på avtalen»	95
5	«rettet»	95
§ 2-4.	Manglende opplysninger om husrommet	96
1	Opplysninger holdes tilbake	96
2	«forhold ved husrommet»	96
3	«som utleieren kjente eller måtte kjenne til»	97
4	«grunn til å regne med å få»	97
5	«kan antas»	98
§ 2-5.	Husrom leid «som det er» e.l.	98
1	Generelle ansvarsfraskrivelser	98
1.1	konkrete ansvarsfraskrivelser er tillatt	99
1.2	Avvikende avtaler	100
2	«alminnelig»	100
3	«forbehold»	101
4	«noen utleieren svarer for»	101
5	«tilsidesatt sine plikter etter §§ 2-3 og 2-4»	101
6	«vesentlig dårligere stand»	101
7	«leiens størrelse og forholdene ellers»	102
§ 2-6.	Forundersøkelse m.v.	102
1	«leieren»	103
2	«måtte kjenne til»	103
3	«ved avtaleinngåelsen»	103
4	«mangel»	103
5	«undersøkt husrommet»	104
6	«uten rimelig grunn»	104
7	«utleierens oppfordring om å undersøke»	105

8	«burde ha vært oppdaget»	105
9	«grovt uaktsomt ... i strid med redelighet og god tro»	106
10	«manglende opplysninger»	106
§ 2-7.	Tiden for mangelsbedømmelsen	107
1	«tidspunktet for overleveringen»	107
2	«det tidspunkt leieren kunne ha fått overtatt bruken»	107
§ 2-8.	Reklamasjon	108
1	«taper sin rett»	108
2	«gitt melding»	109
3	«innen rimelig tid»	109
4	«burde oppdaget»	110
5	Grov uaktsomhet eller strid med redelighet	110
§ 2-9.	Leierens rett til å fastholde avtalen ved forsinkelse	111
1	«kan leieren fastholde avtalen og kreve oppfyllelse»	111
2	«urimelig kostnad eller ulempe»	112
2.1	Ansvarsfritak	112
2.2	Alvorlig skade og totalskade	112
3	«leieren venter urimelig lenge»	113
§ 2-10.	Krav på retting av mangel	113
1	Krav på retting av mangel	114
2	«mangel»	115
3	«tilbehøret»	115
4	«urimelig kostnad eller ulempe»	115
5	«krav på å få rette»	116
6	«uten vesentlig ulempe»	117
7	«særlig grunn»	117
8	«innen rimelig tid»	118
9	«plikt»	118
10	«forsvarlige utgifter»	118
11	«rimelig godtgjørelse»	119
§ 2-11.	Avslag i leie	119
1	«til riktig tid»	120
2	Leieren plikter å betale leie så lenge forsinkelsen varer	120

3	«del av husrommet»	121
4	Forholdet mellom prisavslag og erstatning	121
5	Forholdsmessig leieprisavslag	122
6	«tilbud om retting»	124
§ 2-12.	Heving av leieavtalen	124
1	Utgangspunktet – avtalefrihet	125
2	Hevingserklæring og hevingsoppgjør	125
3	«vesentlig mislighold»	127
4	Forventet (antesipert) mislighold	129
5	Sikkerhetsstillelse	129
6	«etter at husrommet er overtatt»	130
7	«rettet»	130
§ 2-13.	Erstatning	130
1	Leierens krav på erstatning	129
1.1	Kontrollansvar	131
1.2	Tilsikringsansvar	133
1.3	Skyldansvar	133
1.4	Avvikende avtaler	133
1.5	Bevisføring (plikt til å fremlegge konfidensiell informasjon)	134
2	«tap som følge av forsinkelse eller mangel»	134
2.1	«tap»	135
2.2	«som følge av» – kravet til årsakssammenheng	135
2.3	«forsinkelse eller mangel»	135
2.4	Ansvarsgrunnlag	136
3	Fritaksvilkår 1: «hindring»	137
4	Fritaksvilkår 2: «utenfor utleierens kontroll»	138
5	Fritaksvilkår 3: «ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden»	138
6	Fritaksvilkår 4: «unngått eller overvunnet følgene av»	139
7	Ansvar for medhjelper	139
8	Midlertidige hindringer	139
9	Utleierens ansvar for leierens indirekte tap	140
10	«feil eller forsømmelse fra utleierens side»	140
11	«avvik fra det som er tilsikret»	141

§ 2-14.	Erstatningsansvarets omfang	142
1	Erstatningsansvaret	143
2	«det økonomiske tap»	143
3	«som utleieren med rimelighet kunne ha forutsett»	145
4	Indirekte tap	145
4.1	Økonomisk tap som følge av driftsavbrudd, § 2-14, 2. ledd a)	146
4.2	Tapt fortjeneste, § 2-14, 2. ledd b)	146
4.3	Tingskade, § 2-14, 2. ledd c)	147
5	«vanlige tiltak som kompenserer at husrommet overtas forsinket eller har mangler»	147
6	«tiltak som begrenser annet tap»	148
7	Leierens plikt til tapsbegrensning	148
8	«kan settes ned»	149
9	«urimelig for utleieren»	149
10	«forholdene ellers»	149
§ 2-15.	Rett til å holde leie tilbake	150
1	Leieren kan «sikre» sine krav	150
2	«sikrer ... kravene»	151
§ 2-16.	Rettsmangler	152
1	Bestemmelsene om mangler «gjelder tilsvarende» for rettsmangler	153
2	Tredjemanns rett må hindre avtalt bruk	153
3	«rettsmangel som forelå ved avtaleinngåelsen»	154
4	Tredjemann	155
5	«gjelder reglene i første og annet ledd tilsvarende»	155
6	«når kravet ikke er klart ugrunnet»	155
7	«betryggende sikkerhet»	153
§ 2-17.	Offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger	156
1	Offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger	156
2	Avvikende avtaler	156
3	Avtalt bruk må «hindres»	157
4	«lov, forskrift eller offentlig vedtak»	158

KAPITTEL 3. LEIE OG ANDRE YTELSE	159
§ 3-1. Leien	159
1 «Leien skal fastsettes til et bestemt beløp»	160
2 Unntak for elektrisitet og brensel	161
3 «Er leiens størrelse ikke avtalt»	162
4 Leie som «vanligvis oppnås»	162
5 «på avtaletidspunktet»	163
6 «ny utleie av liknende husrom på liknende utleievilkår»	163
7 Manglende enighet om leie	164
§ 3-2. Forfallstid	164
1 «leien betales forskuddsvis»	164
2 «for hver måned»	165
3 «utskytes forfallsdagen»	165
4 «betalingen hindres»	166
5 «annet forhold»	166
6 «utenfor leierens kontroll»	166
7 «som leieren ikke kan overvinne»	167
§ 3-3. Oppgjørsmåte	167
1 «Utleieren kan gi anvisning om»	167
2 «merutgifter eller vesentlig ulempe for leieren»	168
3 «gjennom bank»	168
4 «utlandet»	168
5 «i forhold til forfallsreglene anses for skjedd»	168
6 «beløpet er mottatt»	169
7 «betalingsoppdrag»	169
7.1 Enkeltstående betalingsoppdrag	169
7.2 Faste betalingsoppdrag	169
7.3 Flytinntekter	170
8 «dekning»	170
§ 3-4. Betaling for elektrisitet og brensel	171
1 «Betaling for elektrisitet og brensel»	171
2 «regnskap som viser størrelsen på kostnadene»	172
3 «fordelingen»	173

4	«måling»	174
5	Kostnadsfordelingen	175
6	Forholdet til tvangsfullbyrdelsesloven	175
§ 3-5.	Depositum	176
1	«sikkerhet»	177
2	«krav som reiser seg av leieavtalen»	178
3	«seks måneders leie»	178
4	Leietilpasning av depositum	179
5	Depositum – praktisk gjennomføring	179
6	Disposisjonsrett over rente av depositum	180
7	Oppgjør av «skyldig leie» fra depositumskonto ...	181
8	Avslutning av depositumskonto	182
9	Når «skal» banken utbetale depositum til leieren? .	182
§ 3-6.	Garanti	183
1	Hva omfattes av garantien?	183
2	Garantist	184
3	Garantiens størrelse – «seks måneders leie»	184
4	Avtaler om garantiers virketid og forfall	184
§ 3-7.	Forbud mot andre ytelser ved leie av bolig	185
§ 3-8.	Deponering av omtvistet leie	186
1	Deponeringsordningen	186
1.1	Lovens ordning	186
1.2	Avvikende avtaler	187
2	«leie som skal betales»	187
3	Konsekvensene av deponering	188
4	«den omtvistede delen av leien»	188
5	Motregning	190
6	Melding om deponering	190
7	«finansinstitusjon»	191
8	Disposisjonsrett over deponerte midler	191
9	Utbetaling fra deponeringskonto	191

KAPITTEL 4. LEIEPRISVERN	192
1 Markedsleie og gjengs leie	192
2 Historisk gjennomsnittsleie	193
3 Indeksregulert leie	194
4 Sammenhengen mellom reguleringsbestemmelser og leieprisutvikling	194
4.1 Eksempel A. Stigende leiepriser	194
4.2 Eksempel B. Synkende leiepriser	195
4.3 Hvilke reguleringsprinsipper bør partene velge?	196
§ 4-1. Det alminnelige leieprisvern	196
1 Ufravikelig leieprisvern	196
1.1 Generelt om leieprisvernet	197
1.2 Leieregulering etter avtaleloven § 36	197
2 «avtales»	200
3 «leie»	201
4 «urimelig»	204
4.1 Grad av avvik fra markedsnivå	205
4.2 Partenes profesjonalitet, leievilkår og investeringer	206
4.3 Andre forhold	207
5 «vanligvis oppnås»	208
6 «på avtaletidspunktet»	208
7 «ny utleie»	209
8 «liknende husrom på liknende avtalevilkår»	209
8.1 «liknende husrom»	209
8.2 «liknende avtalevilkår»	211
§ 4-2. Indeksregulering	214
1 Indeksregulering	214
1.1 Indeksregulering etter husleieloven	214
1.2 Avvikende avtaler	215
1.3 Indeksregulering etter andre lover	216
2 «Hver av partene ...»	216
3 «kan kreve»	216
4 «leien»	216

5	Regulering «uten oppsigelse»	217
6	«konsumprisindeksen»	217
7	Årlige endringer	219
8	«skriftlig varsel»	219
9	Friststart – varsling	219
§ 4-3.	Tilpassing til gjengs leie	219
1	«gjengs leie»	221
2	«to år og seks måneder»	223
3	«leien»	224
4	«etter § 4-2»	224
5	Leieregulering «uten oppsigelse»	225
6	«iverksettingstidspunktet»	225
7	«liknende husrom»	225
8	«liknende avtalevilkår»	226
9	«leierens forbedringer og innsats»	226
10	Innen «seks måneder»	228
11	«tidligst ett år etter at tidligere <i>endring</i> av leien ble satt i verk»	228
12	Tvisteløsning	229
§ 4-4.	Tilbakebetaling av ulovlig leie	229
1	«Den som har betalt»	230
2	«høyere leie enn lovlig»	230
3	Hvor mye kan kreves tilbakebetalt?	231
4	«betaleren i vesentlig grad må anses medansvarlig»	231
	4.1 Vesentlighetskravet	231
	4.2 Tredjemanns medvirkning	232
5	«Avtalen for øvrig er bindende»	232
6	Forsinkelsesrente – foreldelse	233
§ 4-5.	Unntak fra leieprisvernet	233
1	Unntak fra indeksregulering	234
2	«nødvendige forbruksavhengige kostnader»	235
3	Resultatavhengig leie	235
§ 4-6.	Forskrifter	235
1	«forholdene gjør det nødvendig»	236

2	«kan Kongen for bestemte perioder, bestemte områder eller bestemte leieforhold»	236
3	«leiestopp og maksimalsatser»	236
4	«gjengs leie»	236
KAPITTEL 5 PARTENES PLIKTER I LEIETIDEN		238
§ 5-1.	Leierens bruk m.v.	239
1	«leierens bruk»	239
1.1	Offentligrettslige krav til leierens bruk	239
1.2	Ny tid stiller nye krav til leierens bruk	241
1.3	Nye regler for utleie til konkurrenter	242
2	«i samsvar med avtalen»	242
2.1	Utleierens ansvar i leieavtalens løpetid	243
2.2	Utleierens ansvar for avtalt bruk	244
3	«tilbørlig aktsomhet»	245
4	«i samsvar med leieavtalen»	246
5	«annet formål enn avtalt»	246
6	«annen beslektet virksomhet ...»	247
7	«vesentlig ulempe»	248
8	«for utleieren eller de øvrige brukerne»	248
9	«butikk eller serveringssted»	249
10	«åpen og i vanlig daglig drift»	249
11	«midlertidig stenging er nødvendig»	250
§ 5-2.	Ro og orden	251
1	Utleierens plikter	251
2	«oppretholde vanlig ro og orden»	252
3	Leierens plikter	252
4	Dyrehold	253
§ 5-3.	Vedlikehold	253
1	«Vedlikehold»	254
1.1	Lovens ordning	254
1.2	Avvikende leieavtaler	254
1.3	Gammel leieavtale – ny lov	255
2	«plikter utleieren»	255

2.1	Utleierens ansvar	255
2.2	Vedlikehold ved fremleie	256
3	«utleid husrom»	256
4	«eiendommen for øvrig»	257
5	Leierens krav etter «lovens kapittel 2»	257
5.1	Vedlikeholdspliktens omfang	257
5.2	Grensen mot forandring og forbedring	257
5.3	Utleierens ansvarsfraskrivelser	258
5.4	Konsekvensen av forsømt vedlikehold	259
6	«plikter leieren»	259
7	«dørlåser, kraner, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere»	260
8	Inventar og utstyr «som ikke er en del av den faste eiendommen»	262
9	«Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut»	262
10	«tilfeldig skade»	263
§ 5-4.	Forandringer i husrommet og på eiendommen for øvrig	263
1	Forandringer av lokalene og av eiendommen hvor de ligger	264
1.1	Leierens rett til å forandre	264
1.2	Avtalebestemmelser om utleierens rett til å forandre	265
1.3	Gammel husleielovs bestemmelser om forandringer av lokaler	265
2	Utleierens rett til å foreta «forandringer»	266
3	«nevneverdig ulempe»	266
4	«reduserer husrommets verdi»	268
5	«leierens samtykke»	268
6	Leierens rett til forandringer	269
7	Leierens rett til å «sette opp vanlige skilter, markiser o.l.»	271
8	Utleierens godkjenning	271
9	Saklig grunn	272
10	Tilbakeføring av forandringer	272
§ 5-5.	Skade på husrommet	273
1	«Oppdager leieren skade på husrommet»	273

2	«må utbedres uten opphold»	273
3	«straks å sende melding»	274
4	«innen rimelig tid»	274
5	«avverge økonomisk tap»	275
6	«Er leieren ikke ansvarlig»	276
7	«forsvarlige utgifter»	276
8	«rimelig godtgjørelse»	276
§ 5-6.	Utleierens adgang til husrommet	277
1	Utleierens adgang til lokalene	277
2	«tilsyn» ... «i nødvendig utstrekning»	277
3	«pliktig vedlikehold»	278
4	«lovlige forandringer»	278
5	«hindre skade»	278
6	«ulempe»	279
7	«avslag i leien»	279
8	«ubetydelig» ulempe	279
9	«forhold på leierens side»	279
10	Krav til «melding»	279
11	Forhåndsmelding	280
12	Unntak fra varslingsplikten	280
§ 5-7.	Leierens krav på grunn av mangler som oppstår i leietiden	281
1	«mangelen»	282
2	Mangel som skyldes leieren	282
3	Leierens krav på «retting etter § 2-10»	282
3.1	Innholdet i kravet om «retting»	282
3.2	Nye regler for brann og annen alvorlig skade på lokalene	283
3.2.1	Lokalene totalskades	283
3.2.2	Lokalene skades delvis (ikke totalt)	284
4	Avslag i leie	285
5	Heving	286
6	Erstatning	287
7	Tilbakehold av leie	287
8	Utleierens plikt til retting	287
9	Forhåndsbetaling	288

10	Tredjemanns rett	288
11	Offentligrettslige hindringer	288
12	Fremleieforhold	288
12.1	Fremleierens krav overfor hovedleieren	288
12.2	Fremleierens krav overfor eieren/hoved- utleieren	289
§ 5-8.	Leierens erstatningsansvar	290
1	Generelt om leierens erstatningsansvar	290
1.1	Husleielovens ordning (ansvarsgrunnlagene)	291
1.2	Avtalefestede avvik fra husleieloven	291
2	Leierens erstatningsansvar – utgangspunktet	291
3	Kontrollansvaret	292
4	Fritaksvilkår 1: Leierens mislighold må skyldes en «hindring»	293
5	Fritaksvilkår 2: «utenfor leierens kontroll»	293
6	Fritaksvilkår 3: «som leieren ikke med rimelighet» kunne tatt i betraktning på «avtaletiden»	293
7	Fritaksvilkår 4: «unngått eller overvunnet følgene av»	293
8	Leierens ansvar for tredjemann	293
9	Tidsbegrenset ansvar	294
10	Indirekte tap	294
11	Skade på tilbehør	294
12	Leierens feil eller forsømmelser (skyldansvar)	294
13	Erstatningen	295
14	Lovbestemmelser om erstatningsutmåling	296

KAPITTEL 6 BEBOERREPRESENTASJON I VISSE BOLIGLEIEFORHOLD 298

§ 6-1.	Felles representasjon	298
§ 6-2.	Den tillitsvalgtes plikter	299
§ 6-3	Informasjon om tillitsvalgt m.v.	299

KAPITTEL 7. OPPTAK I HUSSTAND OG FREMLEIE	300
§ 7-1. Opptak i husstand	301
§ 7-2. Den alminnelige regelen om framleie	301
1 Hovedregelen om framleie	301
2 «framleie»	302
2.1 Grensen mot avtalt bruk	303
2.2 Grensen mot overføring av leierett	304
2.3 Konsekvenser av ulovlig framleie	308
2.4 Hovedutleierens rett til å forholde seg direkte til framleieren	308
3 «på annen måte overlate bruksrett til andre»	309
4 Når kreves samtykke fra utleieren til framleie?	310
4.1 «samtykke»	310
4.2 Konsekvensene av utleierens passivitet	310
§ 7-3. Framleie av del av bolig	312
§ 7-4. Framleie av bolig ved midlertidig fravær	312
§ 7-5. Framleie ved tidsbestemte leieavtaler	312
1 Framleie av tidsbestemte leieavtaler	312
2 «bestemt tid»	313
3 «leieren»	314
4 Framleie	314
5 «resten av leietiden»	315
6 «godkjenning»	315
7 «saklig grunn»	315
8 «kan leieren si opp»	316
9 «varsel»	317
§ 7-6. Godkjenning ved passivitet	317
1 Utgangspunktet	317
2 «skriftlig» søknad	318
3 Innen en måned	318
4 «mottatt»	318
5 «regnes som godkjenning»	319

§ 7-7.	Framleierens stilling ved oppsigelse av hovedleieavtalen	319
1	Fremleierens stilling når hovedleieavtalen sies opp	319
2	Hovedleierens plikt til å vareta fremleierens interesser	321
2.1	Hovedleierens plikt til å protestere	321
2.2	Hovedleierens øvrige forpliktelser til å vareta fremleierens interesser	322
2.3	Fremleieren kan påberope hovedleierens lovbrudd	322
3	Hovedleieren må underrette fremleieren	323
4	«selvstendig rett»	323
5	Utleieren har godkjent fremleieren	323
6	«Oppsigelsen skal opplyse»	324
7	«også mot hovedleieren»	324
8	«ugyldig»	324
9	Hovedleierens erstatningsansvar overfor fremleieren	324
9.1	Misligholdsbeføyelser (sanksjoner)	324
9.2	Nærmere om erstatningsansvaret	325
10	Omfanget av hovedleierens erstatningsansvar overfor fremleieren	327

KAPITTEL 8. PERSONSKIFTE 328

§ 8-1.	Den alminnelige regelen om overføring	329
1	Overføring av leieavtale – utgangspunkt og hovedbestemmelser	329
2	«overføre»	330
3	Leiers overføringsrett når utleieren har samtykket	332
4	Overføringsrett som beror på avtale	333
5	Lovbestemmelser som gir rett til overføring	334
§ 8-2.	Leierens død	334
§ 8-3.	Samlivsbrudd, separasjon, skilsmisse og opphør av husstandsfellesskap	335
§ 8-4.	Overføring av leierett til lokale	335
1	Leierens overføringsrett	336

2	«godkjenning»	337
3	«overføre»	337
4	Leierett og virksomhet må overføres samlet	338
5	«overføring» av «virksomhet»	338
6	Deltaker i ansvarlig selskap kan overta leieretten	338
7	«saklig grunn» til å nekte godkjenning	339
8	Godkjenning som følge av passivitet	341
8.1	«søknad»	341
8.2	«innen en måned»	342
8.3	«godkjenning»	342
8.4	«mottatt»	342
§ 8-5.	Gjennomføring av leierskifte	342
1	Leierskiftet krever utleierens «godkjenning»	343
2	Overføring av leierett når overføring må godkjennes av utleier	344
3	Utskutt godkjenningstidspunkt	345
4	Utleierens passivitet	345
5	Overføringstidspunktet	345
6	Leierskifte som ikke krever utleierens godkjenning	346
7	«bruksretten»	346
8	Tidspunkt for overføring av leierett hvor godkjenning ikke trengs	346
9	Fordeling av utgifter mellom ny og tidligere leier	347
10	Vilkår for godkjenning	347
11	Tidligere leiers mislighold	348
12	Begrenset hevingsrett	348
§ 8-6.	Eierskifte	349
1	«Ved eierskifte kan utleieren overføre»	350
1.1	Tvangssalg	350
1.2	Ekspropriasjon	351
1.2.1	Når oppstår økonomisk tap	352
1.2.2	Ekspropriasjonserstatningens størrelse	354
1.3	Konkurs og gjeldsforhandling	355
1.3.1	Konkurs	355
1.3.2	Gjeldsforhandling	357
2	«rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen»	357

3	«saklig grunn»	358
4	Selger og kjøper får ansvar	358
5	«riktig oppfyllelse av forpliktelsene etter avtalen»	358
6	«betryggende sikkerhet»	358
7	Leierens krav må «settes fram overfor avhenderen»	359
8	Seks måneders frist for leieren	359

**KAPITTEL 9. LEIEFORHOLDETS VARIGHET OG
OPPHØR** 360

§ 9-1.	Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler	361
1	Hva skiller tidsavgrensede og tidsubestemte leieavtaler?	362
2	«bestemt eller ubestemt» (tid)	365
3	«tid»	365
3.1	Leieavtaler som utløper ved ikke-tidfestede begivenheter	366
3.2	Tidsavgrensede leieavtaler med oppsigelsesrett i løpetiden	368
3.3	Evigvarende leieavtaler	368
3.4	Leieavtaler som gir en avtalepart ensidig rett til å avslutte leieforholdet	368
3.5	Leieavtaler med bestemmelser om videreføring	369
3.5.1	Fornyelse og forlengelse	369
3.5.2	Fortrinnsrett	373
3.5.3	Rett til forhandlinger	374
4	«er den (leieavtalen) tidsubestemt»	375
§ 9-2.	Tidsbestemte leieavtaler	375
1	«Tidsbestemte leieavtaler»	375
2	«inngått for bestemt tid»	375
3	«opphører uten oppsigelse»	376
4	«utløpet av den avtalte leietid»	377
4.1	Fremleie ut leieperioden	378
4.2	Overdragelse av leierett	378
4.3	Gjeldsforhandling og konkurs	379
5	«i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8»	380

6	«mer enn tre måneder»	380
7	Utleierens flytteoppfordring	382
8	«gått over til å være tidsbestemt»	384
§ 9-3.	Adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig	385
§ 9-4.	Leiers oppsigelse av tidsbestemt leieavtale	385
1	Leiers oppsigelse – hovedregel og avtalefestede unntak	385
2	«Er ikke annet avtalt»	387
3	«tidsbestemt» leieavtale	387
4	«sies opp av leier»	387
§ 9-5.	Utleiers oppsigelse av tidsbestemt leieavtale	389
1	«Er ikke annet avtalt»	390
2	«følger av loven her»	391
3	«tidsbestemt leieavtale»	391
4	Utleierens oppsigelsesrett	391
5	«annen saklig grunn»	392
§ 9-6.	Oppsigelsesfrist	393
1	«Oppsigelsesfristen»	393
1.2	Oppsigelsen må være «mottatt»	394
2	«oppør ved utløpet av en kalendermåned»	395
3	«selvstendig leie av garasje eller bod»	395
4	«leien er avtalt pr. dag»	395
5	«kan fravikes i avtale»	396
§ 9-7.	Formkrav til utleiers oppsigelse	396
1	Bestemmelsens hovedinnhold	396
2	«skriftlig» oppsigelse	397
2.1	Elektronisk kommunikasjon	398
2.2	Feil stempel	399
2.3	Avtalefestet avklaring	399
3	«Oppsigelsen skal begrunnes»	399
4	Leierens protest mot oppsigelsen	400
5	«innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt»	401
6	«i strid med loven»	402

7	Ugyldighet og tvangsfravikelse	402
8	Leieren flytter frivillig	403
9	«leien er avtalt pr. dag»	403
10	«selvstendig leie av garasje eller bod»	403
§ 9-8.	Tilsidesettelse av oppsigelse	404
1	Bestemmelsens hovedinnhold og avtalefestede avvik	404
1.1	Søksmålsbyrden er overført fra leier til utleier	405
1.2	Oppsigelsesvernet	405
1.3	Endringsoppsigelser	406
1.4	Konsekvenser av manglende protest og fravikelse	406
2	«innen en måned»	406
3	«mottatt»	407
4	«protestere skriftlig»	407
5	«kan leier ikke påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven her»	408
5.1	Hva taper leieren ved unnlatt eller for sen protest?	408
5.2	Hvilke konsekvenser har leierens flytting mens protestfristen løper?	410
5.3	Hvilke konsekvenser har leierens protest mot en oppsigelse som ikke fyller lovens krav?	411
5.4	Kan utleieren sende ny oppsigelse etter at leieren har protestert?	411
6	Utleieren må reise sak «innen tre måneder»	411
7	«retten skal»	413
8	«lovlig»	413
9	«begge parters forhold» teller	413
9.1	Lokalleie viker for boligleie	413
9.2	Utleierens forrang	414
9.3	Leierens forrang	415
10	«urimelig»	415
10.1	Oppsigelser som har saklig grunn, men virker urimelige	415
10.2	Nærmere om rimelighetsvurderingen	416
10.2.1	Betydningen av tilbud om erstatningslokaler	416

10.2.2	Betydningen av at leieren har hatt tid til å innrette seg	416
10.2.3	Betydningen av at utleieren trenger lokalene selv	417
10.2.4	Betydningen av leierens mulighet til å tilpasse seg	418
10.2.5	Betydningen av at andre lokaler koster mer	418
10.2.6	Betydningen av forholdene på leiemarkedet	418
10.2.7	Betydningen av leieforholdets varighet	419
10.2.8	Betydningen av støy og sjenanse . . .	419
10.2.9	Forholdene på oppsigelsestidspunktet teller	419
10.2.10	Endringsoppsigelser	420
10.2.11	Leierens mislighold	421
11	«vesentlig mislighold»	421
12	«lokale der leien er avtalt pr. dag»	421
13	«selvstendig leie av garasje eller bod»	422
§ 9-9.	Utleiers hevingsrett	422
1	Utleierens hevingsrett	422
1.1	Hevingsrett etter husleieloven	423
1.2	Avtalefestede ordninger som påvirker hevingsretten	423
1.3	Tvangsfravikelse	424
2	«Utleier» kan heve	424
3	«kan heve»	425
4	«leieavtalen»	426
5	«vesentlig mislighold fra leiers side»	426
6	«Vesentlig mislighold»	427
7	«vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie» . .	427
7.1	Vesentlighetskravet	427
7.2	Avtalebestemmelser om fravikelse	430
7.2.1	Avtalefestet fravikelse ved betalingsmislighold	430
7.2.2	Andre forhåndsavtaler om utkastelse	432
8	«andre krav som reiser seg av leieavtalen»	432

9	«skriftlig advarsel»	434
10	«fra utleier»	434
11	«i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt»	434
12	«fortsetter»	435
13	«alvorlig skade eller sjenanse for utleier, eiendommen eller øvrige brukere»	435
14	«overlater bruken»	436
	14.1 Overføring	437
	14.2 Fremleie	439
15	«til andre» – identifikasjon	440
	15.1 Selskapsretten avgjør	440
	15.2 Avtalebestemmelser om når leieren skifter identitet: 50 %-grensen	441
	15.3 Passivitet	442
	15.4 Identifikasjon av utleier	442
16	Skriftlig advarsel	443
17	«ikke bringer leieforholdet til opphør»	443
18	Bruk i strid med leieavtalen	444
19	«for øvrig» misligholder sine plikter	445
20	«nødvendig»	446
21	Krav til erklæring om heving	446
22	Leierens økonomiske ansvar når utleieren hever	447
§ 9-10. Leierens død		
	1 Hva skjer med leieavtalen når leieren dør?	448
	2 «Dør leieren»	449
	3 Både utleieren og dødsboet kan si opp leieavtalen	450
	4 Ekstraordinær oppsigelsesrett	450
	4.1 Krav til varsel	451
	5 «rett til å overføre bruksretten»	451
	6 «innen tre måneder»	452
	7 «skriftlig»	452
	8 Husleieloven «§§ 9-5 til 9-9» gjelder ikke	453
§ 9-11. Varsel om fravikelse		
	1 «Varsel om fravikelse»	454
	2 «dersom det er grunn til det»	454
	3 «om misligholdet»	454

4	fremsettelse – fullmakt – reservasjonsrett	454
5	Leieren skal ha kopi av varsel	454

KAPITTEL 10 TILBAKELEVERING AV HUSROMMET VED LEIEFORHOLDETS OPPHØR

§ 10-1.	Visning før flytting	455
1	«tiden før fraflytting»	456
2	«plikter leieren»	456
3	«i rimelig utstrekning»	457
§ 10-2.	Tilbakelevering	457
1	«Den dagen leieforholdet opphører»	458
2	«husrommet med tilbehør»	459
3	«tilbakelevering»	459
4	«nøkler og ellers uhindret atkomst»	459
5	Leieforholdet oppgis	460
6	Lokalenes tilstand ved tilbakelevering	460
7	«slit og elde»	461
8	Mangler utleieren plikter å utbedre	461
9	Leierens rett til endringer	462
10	«uforholdsmessige omkostninger»	463
11	«urimelig verditap»	463
12	Leierens manglende rett til endringer	463
13	«Fast inventar»	464
14	Omkostninger – urimelig verditap	464
15	Forsvarlig vedlikehold	44
16	Lokalenes tilstand – ikke bedre enn ved leieforholdets start	465
17	Leierens vederlagskrav	465
§ 10-3.	Erstatning for forsinkelse og mangel	465
1	Utleiers krav på erstatning som følge av forsinkelse eller mangler	466
1.1	Leierens ansvar for hva som «skyldes» ham	467
1.2	Når fastsetter leieavtalen at leieren må erstatte utleierens indirekte tap?	467

1.3	Avtalebestemmelser om forsikring	468
2	Vederlag for leierens bruk ut over leietiden	469
3	Utleierens krav på dekning av utbedringskostnader	471
4	Utleierens fremsettelse av krav – varslingsfrist (reklamasjonsfrist)	472
5	Grov uaktsomhet eller ond tro	473
6	Tap som følge av leierens mislighold	473
7	«hindring»	474
8	«utenfor leierens kontroll»	475
9	Tap som leieren ikke burde sett på avtaletiden	475
10	«unngått eller overvunnet følgene av»	475
11	Tredjemann bistår leieren	475
12	Ansvarsfrihetens varighet	475
13	Leierens passivitet	475
14	Indirekte tap	476
15	Leierens feil eller forsømmelser – ansvarsgrunnlaget	476
16	Erstatningsutmålingen ved feil eller forsømmelser	476
§ 10-4.	Etterlatt løsøre	477
1	Hva er etterlatt?	478
2	Løsøret må tilhøre leieren eller hans husstand	478
3	Utleierens omsorgsplikt	478
4	«skrot»	479
5	Utleierens krav på godtgjørelse	479
6	«så vidt mulig»	479
7	Utleierens tilbakeholdsrett	479
8	Utleierens rett til salg av løsøret	480
9	Salg av løsøret «for leierens regning»	480
10	Leierens passivitet	480
11	Salgssummen dekker ikke salgskostnadene	481
§ 10-5.	Vederlag for forbedringer	481
1	Bestemmelsens hovedinnhold	481
2	«utleierens samtykke»	482
3	«vesentlige forbedringer»	483
4	«i husrommet»	484
5	«kan leieren»	484
6	Utleierens fordel	484

7	«følge av forbedringene»	485
8	Annen avtale	486
9	Samtykket	486
10	Manglende enighet	486
11	Utleieren har gått til sak	486
12	Ikke vederlag dersom oppsigelsen settes til side ...	486
§ 10-6.	Vederlag for kundekrets	487
1	«oppsagt»	487
2	Kravet til gyldig oppsigelse	488
3	Utleierens fordel av leierens opparbeidede kundekrets	488
3.1	Hvilken verdi har leierens kundekrets?	488
3.2	Kan utleieren nyttiggjøre seg leierens kundekrets?	489
4	«som regel»	490
5	Utleieren kan kreve vederlaget tilbake	490
6	«fastsatt frist på inntil tre år»	490
7	Leieren starter tilsvarende virksomhet	491
8	Retten fastsetter virksomhetsområdet	491
9	Leierens vesentlige mislighold	491

KAPITTEL 11. SÆRREGLER FOR VISSE BOLIGLEIEFORHOLD

§ 11-1.	Boliger for personer med spesielle boligbehov av varig karakter	493
§ 11-2.	Boliger for personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter	494
§ 11-3.	Tjenestebolig	495
§ 11-4.	Utleie av egen bolig	496

KAPITTEL 12. PROSESSUELLE BESTEMMELSER	497	
1	Prosessuelle bestemmelser for husleie- tvister – generelt	497
2	Tvisteløsningsorganer, tvangsfullbyrdelse m.m. . . .	498
2.1	Voldgift	498
2.2	Takstnemnd	499
2.3	Husleietvistutvalg	499
2.4	Forlikrådsbehandling	500
2.5	Tingretter	502
2.6	Anke – oppfriskning (mot fristoversittelse) . .	503
2.6.1	Anke	503
2.6.2	Oppfriskning (mot fristoversittelse) .	503
2.7	Tvangsfullbyrdelse (namsmyndighet – tvangs- fravikelse)	504
2.7.1	Alminnelig tvangsgrunnlag	504
2.7.2	Særlig tvangsgrunnlag	504
2.7.2.1	Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (a)	505
2.7.2.2	Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (b)	506
2.7.2.3	Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (c)	507
2.7.2.4	Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (d)	508
2.7.2.5	Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e)	511
2.7.3	Andre bestemmelser i tvangsfullbyrdelsesloven	513
2.7.3.1	Tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 . . .	513
2.7.3.2	Tvangsfullbyrdelsesloven § 4-3	513
2.7.3.3	Tvangsfullbyrdelsesloven § 5-11 . . .	514
2.7.3.4	Midlertidige eller førtidige avgjørelser	514
3	Forbudet mot at to domstoler behandler samme tvist samtidig (litispensens)	515
§ 12-1.	Voldgift	516

§ 12-2.	Takstnemnd	516
1	«Takstnemnd»	517
1.1	Takstnemndbehandling	518
1.2	Avtalebestemmelser som berører takstnemndbehandling	518
2	«markedsleie»	520
3	«gjengs leie»	520
4	«vederlag for forbedringer»	521
5	Igangsetting og saksbehandling	521
6	Domstoloven – habilitetskrav	522
7	Domstolsbehandling	522
8	Takstnemndas avgjørelser	523
9	Forsinkelser i takstnemnda	523
10	«virkning som en rettskraftig dom»	523
11	«oppfriskning»	524
12	«Retten skal fastsette godtgjørelsen»	525
13	«sikkerhet»	525
14	«kostnadene»	525
15	Utleierens ansvar for kostnadene	525
16	Leierens ansvar for kostnadene	525
17	«kjennelse»	526
18	Anke over omkostningsavgjørelsen	526
19	Domstolsbehandling av takstnemndas kostnader	526
§ 12-3.	Midlertidig bruksrett	526
1	Søksmål må være reist	527
2	Midlertidig bruksrett «kan» tilkjennes	528
3	«retten»	528
4	«sikkerhetsstillelse»	528
5	Den som krever å få leie eller fremleie	528
6	Midlertidig bruksrett til endelig dom foreligger	528
7	Tvisteloven kapittel 32 og 34 gjelder	529
§ 12-4.	Foregrepet tvangskraft	529
1	Generelt om foregrepet tvangskraft	529
2	Dom som godkjenner oppsigelsen, må være avsagt	530
3	Begjæring fra utleieren	531
4	«sikkerhetsstillelse»	532

5	«særlige tilfelle»	532
6	Foregrepet tvangskraft besluttes ved kjennelse	532
7	«ankedomstolen»	534
§ 12-5.	Husleietvistutvalg	534
1	Hovedinnhold og formål	535
2	«Departementet kan ...»	535
3	Forholdet til takstnemnder	536
4	Forholdet til forlikråd	536
5	Forholdet til tvangsfullbyrdsloven	537
KAPITTEL 13. IKRAFTTREDELSE- OG OVERGANGS- BESTEMMELSER. ENDRINGER I ANDRE LOVER		538
§ 13-1.	Ikrafttredelse	538
1	Ikrafttredelse	538
§ 13-2.	Overgangsbestemmelser	539
1	Leieavtale «inngått etter lovens ikrafttredelse»	540
1.1	Muntlige leieavtaler inngått før husleieloven	541
1.2	Skriftlige leieavtaler inngått før husleieloven	541
2	Tidsubestemte leieavtaler – hovedregelen	542
3	Kan frister starte før husleieloven trådte i kraft? ...	542
4	«§ 3-1 første ledd»	542
5	«fra det tidspunkt leien ... skal fastsettes på ny» ..	543
6	Garantiavtale inngått før eller fornyet etter husleieloven	543
7	Oppsigelse	543
8	Vederlag for forbedringer	544
9	Forbud mot forhåndsavtalt voldgift	544
10	Midlertidig bruksrett	544
11	Foregrepet tvangskraft	544
12	Ankefrist	544
13	Borettslag og boligaksjeselskaper	545
13.1	Borettslagsloven av 4. februar 1960 nr. 2 (den gamle borettslagsloven)	545

13.2	«Borettslagsloven» av 6. juni 2003 nr. 39 . . .	546
14	Tidsavgrensede leieavtaler – hvilke overgangsregler gjelder?	546
15	Leieavtaler med begrenset oppsigelsesadgang	548
16	Leieavtale som bare kan sies opp dersom det foreligger vesentlig mislighold	548
§ 13-3.	Opphevelse og endringer av andre lover	549
1	Ikrafttreden	549
2	Endringer i andre lover	549
2.1	Borettslagsforhold	549
2.2	Fri rettshjelp	549
2.3	Rettsgebyr	549
2.4	Tvangsfullbyrdelse	550
2.5	Ny tvistelov (ikrafttreden 1. januar 2008) . .	550
	Litteratur og forarbeider	551
	Lover og forskrifter	553
	Domsregister	560
	Stikkord	567