



TRONDHEIM KOMMUNE

KOMPETANSEHEFTE I BOLIGRETT

FOR ANSATTE I TRONDHEIM KOMMUNE

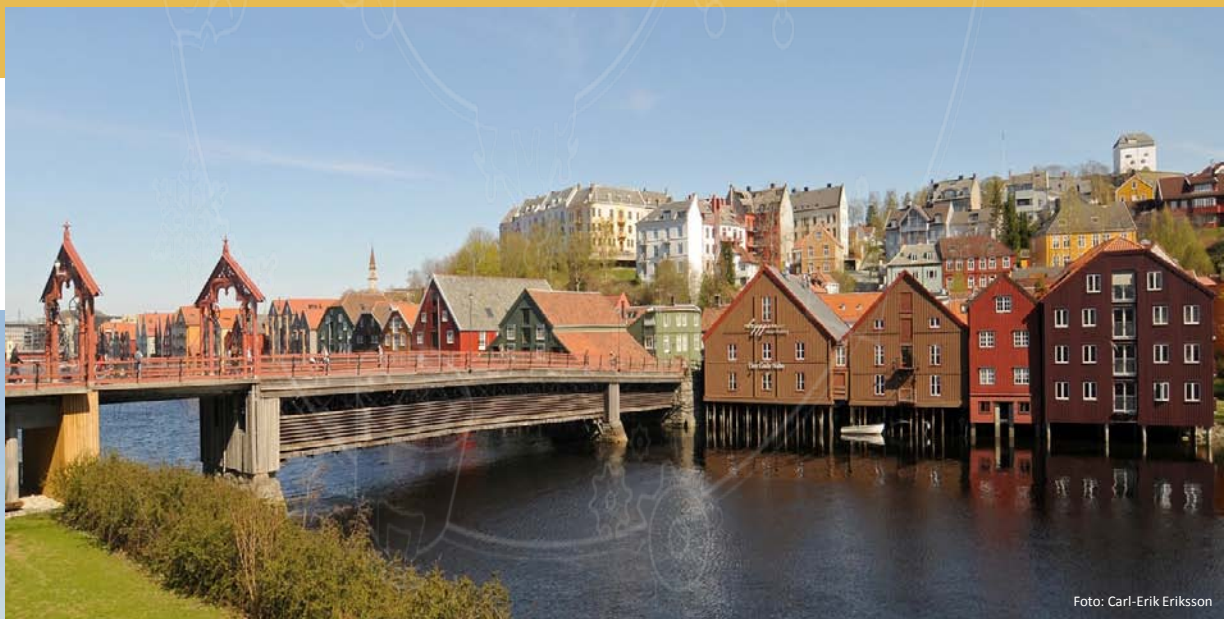


Foto: Carl-Erik Eriksson

2010

FORORD

Dette kompetansehefte er ment å være til hjelp og støtte for ansatte som jobber med kommunale utleieboliger. Heftet behandler relevante rettsregler på området, og da særlig aktuelle bestemmelser i husleieloven. Vi beskriver også den kommunale praksis på ulike områder. Ikke alle aktuelle problemstillinger er behandlet. Vi har konsentrert oss om de problemstillinger som vi anser er mest relevante for kommunens ansatte. Vi har kort berørt selve boligsøknaden og forvaltningsvedtakene som kommunen fatter. Dette er gjort for at man lettere skal se helheten i den kommunale boligutleien.

Kompetansehefte er produsert både som et elektronisk dokument og i en papirversjon. I den elektroniske versjonen kan man ved å klikke seg inn på lovhenviisningene i margen få opp den aktuelle lovbestemmelsen. På samme måte kan man klikke seg inn på hele loven og derigjennom også lese seg opp på områder som vi ikke har behandlet i kompetanseheftet.

Det kan være emneområder som savnes eller områder hvor man har merknader til beskrivelsen. Det forutsettes derfor at kompetanseheftet revideres løpende.

Trondheim juni 2010

Cathrine Kvarme Andersen
(sign.)

Per Bonesmo
(sign.)

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. GENERELT OM BOLIGUTLEIE	
1.1 Innledning	s. 6
1.2 Er kommunen pliktig til å leie ut boliger til vanskeligstilte?	s. 6
1.2.1 Kommunal boligutleie	s. 6
1.2.2 Midlertidig husvære	s. 7
2. STARTEN PÅ LEIEFORHOLDET	
2.1 Forvaltningsvedtak om kommunal bolig	s. 9
2.2 Tildeling av kommunal bolig	s. 9
2.3 Kontraktsinngåelse	s.10
2.4 Bytte av kommunal bolig	s.11
3. HUSLEIELOVEN	
3.1 Innledning	s. 11
3.2 Når gjelder husleieloven?	s. 12
3.3 Husleielovens ufravikelighet	s. 12
3.4 Gjelder forvaltningsloven for leieforholdet?	s. 12
4. HUSLEIEKONTRAKTEN	
4.1 Innholdet i husleiekontrakten	s. 13
4.2 Hva hvis flere står oppført som leietakere?	s. 13
4.3 To hovedtyper kontrakt – tidsbestemte og tidsubestemt	s. 13
5. OVERLEVERING AV OG KRAV TIL BOLIGEN	
5.1 Leietakers overtakelse av boligen	s. 14
5.2 Leietakers krav til boligen	s. 15
5.3 Leietakers rett til å holde leien tilbake m.m.	s. 15
6. HUSLEIE OG ANDRE YTELSER	
6.1 Husleie	s. 16
6.2 Andre ytelser	s. 16
6.3 Leietakers vern mot urimelig høy husleie	s. 16
6.4 Regulering av husleia i eksisterende leieforhold	
6.4.1 Innledning	s. 16
6.4.2 Regulering etter konsumprisindeksen	s. 16
6.4.3 Regulering til gjengs leie	s. 17
6.4.4 Forskjellen på markedsleie og gjengs leie	s. 17
6.5 Uenighet om leienivået	s. 18
6.6 Depositum	s. 18
6.7 Garanti	s. 18
7. PARTENES RETTIGHETER OG PLIKTER I LEIETIDEN	
7.1 Innledning	s. 19
7.2 Vedlikehold av boligen	s. 19

7.3	Leietakers adgang til å sette opp parabolantenne på eiendommen	s. 20
7.4	Dyrehold	s. 20
7.5	Skader på boligen	s. 20
7.6	Annen bruk av husrommet	s. 20
7.7	Utleierens adgang til husrommet	s. 21
7.8	Leietakers adgang til å skifte lås	s. 21
7.9	Leietakers brudd på husordensreglene	
7.9.1	Innledning	s. 21
7.9.2	Ulike typer brudd på husordensreglene	s. 22
7.9.3	Forebyggende tiltak/Oppfølgingstiltak i boligen	s. 22
7.9.4	Krav til leietaker ut over det som følger av husleielov og kontrakt	s. 22
7.10	Beboerrepresentasjon i visse boligleieforhold	s. 23
7.11	Opptak i husstanden	s. 24
7.12	Hva skjer hvis leietaker dør eller flytter?	s. 25
7.13	Framleie	s. 25
7.13.1	Godkjenning av framleie ved passivitet	s. 26
7.14	Nærmere om unntakene fra reglene om husstandsopptak og framleie	s. 26

8. SÆRREGLER FOR BRUK AV KORTE TIDSBESTEMTE KONTRAKTER

8.1	Innledning	s. 26
8.2	Midlertidig behov for bolig	s. 27
8.3	Utprøving av boevnen	s. 27
8.4	Bruk av flere korte kontrakter etter hverandre	s. 27
8.5	Bytte av bolig	s. 28
8.6	Forholdet mellom vedtak om bolig og kort kontrakt	s. 28
8.7	Konsekvenser ved feil bruk av korte kontrakter	s. 28
8.8	Hvis i tvil.....	s. 29

9. AVVIKLING AV LEIEFORHOLD FRA UTLEIERS SIDE

9.1	Særskilte tvangsgrunnlag	s. 29
9.2	Avvikling på grunn av betalingsmislighold	s. 30
9.3	Avvikling fordi tidsbestemt leiekontrakt er utløpt	s. 30
9.4	Namsmannens behandling	s. 32
9.5	Oppsigelse av leieforholdet fra utleiers side	
9.5.1	Innledning	s. 32
9.5.2	Saklig grunn for oppsigelse	s. 33
9.5.3	Oppsigelsen må ikke virke urimelig	s. 33
9.5.4	Formelle krav til oppsigelsen	s. 33
9.5.5	Oppsigelsesfrister	s. 34
9.6	Heving av leieforholdet	
9.6.1	Innledning	s. 34
9.6.2	Vesentlig mislighold	s. 34
9.6.3	Formelle krav til hevingen	s. 34
9.7	Hva skjer hvis leietaker ikke flytter frivillig?	s. 35

10. UTKASTELSEN (FRAVIKELSEN)	s. 35
11. FRIVILLIG FRAFLYTTING	s. 35
12. FJERNING AV LEIETAKERE I AKUTTE NØDSSITUASJONER	s. 36
12.1 Politihjelp	s. 36
12.2 Midlertidig forføyning	s. 36
12.3 Besøksforbud	s. 36
13. TØMMING AV BOLIG	
13.1 Tømming ved frivillig flytting	s. 37
13.2 Tømming ved fravikelse gjennom namsfogden	s. 38
14. BURETTSLAGSLOVA	
14.1 Kort om borettslagsformen	s. 38
14.2 Forholdet mellom borettslaget og den enkelte andelseier	s. 38
14.3 Andelseiere	s. 38
14.4 Kommunens adgang til å leie ut sine borettslagsleiligheter	s. 39
14.5 Salgspålegg fra laget	s. 39
14.6 Adgang til å selge borettslagsbolig til leietaker	s. 40
14.7 Samarbeidsutvalg	s. 40
15. EIERSEKSJONSLOVEN	s. 40
16. PRIVATE OMSORGSBOLIGER	s. 41
17. LOV OM KOMMUNAL FORKJØPSRETT TIL BYGÅRDER	s. 41

KOMPETANSEHEFTE I BOLIGRETT 2010

Sentrale lover:

[Husleieavtaler \(husleieloven\).](#)

[Tvangsfullbyrdelse.](#)

[Burettslag \(burettslagslova\).](#)

[Eierseksjoner \(eierseksjonsloven\).](#)

(Museklikk på
lovhenvisningen; så får du
fram lovteksten.)

***Utgangspunktet er at det
er den enkelte som selv
har ansvaret for å skaffe
seg et sted å bo***

***Loven pålegger
kommunen et ansvar for
å medvirke til å hjelpe
mennesker i bolignød***

Sosialtjenestelovens
[§ 3-4. Boliger til vanskeligstilte](#)

1. Generelt om boligutleie

1.1 Innledning

Boligpolitikk er en vesentlig del av virksomheten til Trondheim kommune. Kommunen leier bl.a. ut om lag 4000 boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Utleie av boliger er et felt som er undergitt en betydelig mengde lovreguleringer. Det derfor nødvendig at man innen kommuneadministrasjonene har god kunnskap når det gjelder de relevante rettsreglene.

Husleieloven er den sentrale loven på dette området. Men det er også nødvendig å ha kjennskap til ulike lovbestemmelser i burettslagslova, eierseksjonsloven, tvangsfullbyrdsloven og lov om oppløsning av husstandsfellesskap.

1.2 Er kommunen pliktig til å leie ut boliger til vanskeligstilte?

Vi vil først se på i hvilken grad kommunen er forpliktet til å skaffe husvære til vanskeligstilte på boligmarkedet, og innholdet og omfanget av en eventuell plikt.

Utgangspunktet er at det er opp til den enkelte å skaffe seg en bolig, enten ved å eie eller leie. For at dette skal fungere har kommunene gjennom reguleringsplaner og bygging av nødvendig infrastruktur et ansvar for tilstrekkelig forsyning av byggeklare tomter. Statens ansvar er å trekke opp mål og hovedretningslinjer for boligpolitikken, prioritere ressurser som nyttes og sørge for hensiktsmessige virkemidler. I den ikke-offentlige sektor har boligsamvirkene spilt en sentral rolle når det gjelder oppføring av borettslagsleiligheter.

Spørsmålet blir deretter om kommunene har et særskilt ansvar overfor de som ikke uten videre greier å nyttiggjøre seg disse rammebetingelsene på egen hånd, m.a.o. de såkalt ”vanskeligstilte på boligmarkedet”.

1.2.1 Kommunal boligutleie

Sosialtjenestelovens § 3-4 sier at sosialtjenesten skal **medvirke** til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpassing og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker. Av denne formuleringen kan man utlede at kommunen har et ansvar på dette området, men at det samtidig ikke er absolutt. Den nye loven om sosiale tjenester i arbeids- og

Vanskeligstilte kan ikke med loven i hånd kreve at kommunen skaffer dem en bolig

Trondheim kommune har vedtatt at de boliger kommunen eier skal leies ut til de som ikke greier å skaffe seg bolig på egen hånd

Kommunen har vedtatt retningslinjer som regulerer nærmere hvem som skal kunne få leie kommunal bolig

velferdsforvaltningen (NAV-loven) inneholder en tilsvarende bestemmelse.

Medvirkning til å skaffe bolig kan skje på flere måter, tilpasset de ulike grupper de vanskeligstilte hører hjemme i. Man kan informere den boligtrengende om muligheter på det private markedet, opplyse om og formidle de ulike statlige og kommunale støtteordninger som finnes, formidle kontakt med private utleiere, det kan søkes hos NAV om depositumsgaranti eller depositumslån, eller vedkommende kan søke om å få leie en kommunalt disponert utleiebolig. Kommunen kan også sikre seg at det i borettslag øremerkes boliger til ulike vanskeligstilte grupper i forbindelse med tomteregulering/overskjøting eller formidling av byggetilskudd fra Husbanken.

Samtidig som loven pålegger kommunen et ansvar for å skaffe bolig, gir den ikke de som ikke selv greier å skaffe seg bolig en juridisk rett til å kreve en bolig av kommunen.

I og med at det er bred politisk aksept for å hindre at mennesker er husløse, har staten både gjennom føringer fra kommunal- og regionaldepartementet og statlige støtteordninger kanalisert gjennom Husbanken, lagt press på kommunene for å framskaffe flere kommunale utleieboliger. Mange kommuner har dessuten ut fra kjennskap til boligbehovet (og bolignøden) i egen kommune, iverksatt en politikk med utleie av kommunale boliger på eget initiativ.

Trondheim kommune har historisk disponert et betydelig antall utleieboliger. Disse har særlig i nyere tid blitt øremerket for ulike grupper vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette har skjedd gjennom politiske vedtak, inkludert et rullerende boligprogram, samt fastsettelse av kommunale retningslinjer med nærmere kriterier for å få kommunal bolig.

De vanskeligstilte på boligmarkedet kan deles inn i ulike grupper. Det dreier seg for det første om de som ikke greier å skaffe seg en egnet bolig på grunn av dårlig økonomi. Disse har primært behov for økonomisk bistand. En annen gruppe boligsøkere er de som på grunn av funksjonshemming, høy alder eller andre problemer (for eksempel innen rus og psykiatri) har vanskeligheter med å skaffe seg en egnet bolig. Kommunen har flere muligheter når det gjelder å skaffe til veie boliger. Det kan kjøpes boliger på det åpne markedet, reserveres tomter for boliger til vanskeligstilte, og stilles vilkår ved salg av kommunale tomter til enkeltpersoner eller borettslag. Kommunen kan også selv bygge boliger.

1.2.2 Midlertidig husvære

Selv om vanskeligstilte på boligmarkedet ikke kan kreve at kommunen skaffer dem en bolig, er situasjonen annerledes i de tilfeller hvor de har et akutt behov for et midlertidig husvære.

Kommunen er forpliktet til å skaffe mennesker i akutt bolignød tak over hodet

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (NAV-loven) § 27. Midlertidig botilbud

§ 9. Fylkesmannens tilsynsvirksomhet

Avgjørelse om å gi midlertidig bolig skal fattes i form av et enkeltvedtak med tilhørende klagerett

Midlertidig boligbehov kan skyldes brann, samlivsbrudd, utskrivning fra fengsel, rus, psykiatri

En slik midlertidig bolig må oppfylle visse minimumsstandarder, jf brev fra Sosial- og helsedirektoratet

Sosialtjenestelovens § 4-5 inneholdt fram til 1. januar 2010 en bestemmelse om at sosialtjenesten i en kommune er forpliktet til å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv. Denne bestemmelsen er nå flyttet over til den nye lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, se § 27 i denne loven. Dette har imidlertid ikke medført noen endringer i rettstilstanden på området.

Den nye loven har imidlertid i § 9 utvidet fylkesmannens tilsynsansvar til også å omfatte kommunens virksomhet bl.a. til å skaffe midlertidig bolig. Denne utvidelsen vil naturlig få den følge at den bør skjerpe kommunens internkontroll på dette området. Internkontrollen vil bl.a. omfatte kontroll av at de midlertidige botilbudene oppfyller krav til minimumsstandard, jf. det som er uttalt nedenfor. Den vil også kunne være med å sikre at avgjørelser om midlertidig botilbud fattes som enkeltvedtak etter forvaltningsloven med tilhørende klagerett.

Midlertidig husvære er i denne sammenhengen en naturalytelse og ikke en pengeytelse, slik at sosialtjenesten rent faktisk må finne et midlertidig husvære. Sosialtjenestens forpliktelse gjelder imidlertid bare for personer og familier i en akutt nødssituasjon. Årsaken til nødssituasjonen er uten betydning for kommunens plikt. Det kan dreie seg om en familie som plutselig står husløse etter en brann, en person som står uten bopel etter et samlivsbrudd eller personer som etter å være utskrevet fra fengselet ikke har noen plass å bo. En stor gruppe bostedtløse vil være mennesker med problemer innen rus og psykiatri. For å unngå at disse ellers måtte bo på gata, plikter kommunen å skaffe dem midlertidig tak over hodet.

I og med at kommunen i slike tilfeller har plikt til å skaffe husvære, blir neste spørsmål om hvilke type husvær det her kan være snakk om. Husværet er ment å være midlertidig og det trenger derfor ikke ha den kvalitet som vanlige og mer permanente boliger som oftest har. Husværet må være tilpasset den konkrete situasjon. Hvis en familie har blitt husløse p.g.a brann eller lignende, kan for eksempel et hotellrom være egnet for en kortere periode. For personer hvor nødssituasjonen er mer permanent, vil det ofte være snakk om botilbud som er øremerket denne gruppen, enten i kommunal regi eller gjennom tilbud fra ulike ideelle og/eller private organisasjoner.

Selv om boligstandarden her ikke trenger være på nivå med det som ellers er vanlig i samfunnet, må det stilles visse krav til denne type botilbud også. I et brev fra Sosial- og helsedirektoratet til fylkesmannen i Vest-Agder av 24.10.07 heter det med henvisning ”Rundskriv U-5/2003 ”Veileder for kvalitetskrav til midlertidig husvære etter lov om sosiale tjenester § 4-5” til bl. a. flg.:

Midlertidig botilbud kan være hotellrom, pensjonat, hospits, campinghytte eller lignende

Beboer av midlertidig bolig bør ha tilgang til boligen hele døgnet

Søknad om bolig. Kommunen fatter vedtak: innvilgelse eller avslag

Hva bør innvilgelsesvedtaket inneholde?

Klagerett på vedtaket

Barnefamilier, barn og unge som har et akutt boligbehov må få tilbud om midlertidig husvære som er forsvarlig og egnet for denne gruppen. Kommunen har plikt til å føre internkontroll for å sikre at virksomhet og tjenester etter sosialtjenesteloven, bl.a. midlertidig husvære, er i samsvar med krav fastsatt i lov eller forskrift. Fylkesmannen har et tilsynsansvar på området. Det er ønskelig at kommunene utarbeider kvalitetskrav og inngår kvalitetsavtaler med private døgnovernattingssteder.

Lovens betegnelse om at det skal være et "husvære" stiller visse krav til hva kommunen kan tilby. Det kan være hotellrom, pensjonat, hospits, campinghytte og lignende. Beboerne skal blant annet ha mulighet for matlaging i husværet, det må være god adgang til bad og toalett, mulighet for vaks av tøy samt rett til privatliv og herunder å kunne motta besøk.

Direktoratet mener videre at losji der beboer er utestengt fra boligen store deler av døgnet, ikke fyller kravene til midlertidig husvære. Dette gjelder særlig dersom det er usikkert om man får sove på samme sted neste natt og følgelig må bære med seg sine eiendeler. Dersom beboer må ut på dagtid mot sin vilje, uten at det tilbys annet husvære, anser både direktoratet og Helsetilsynet at dette er brudd på kravene om forsvarlig standard.

2. Starten på leieforholdet

2.1 Forvaltningsvedtak om kommunal bolig

Etablering av kommunale utleieforhold går gjerne gjennom tre stadier. Første stadiet er at administrasjonen behandler søknad om kommunal bolig og fatter et enkeltvedtak. Kommunen har etablert retningslinjer som inneholder kriterier for hvem som kan få leie kommunal bolig. I enkeltvedtaket bør botilbudet bli spesifisert, bl.a. omtrentlig størrelse på boligen og lengden på leiekontrakten, eventuelt også om boligen må ligge i 1. etasje eller at det må være heis i bygningen. Da vil bare beliggenheten og størrelsen på husleia være nye opplysninger i tildelingsbrevet. På denne måten unngår man at den senere konkrete tildelingen må skje i form av et nytt enkeltvedtak med tilhørende klagerett.

Enkeltvedtaket kan påklages av søker. Dette gjelder ikke bare hvis søker får avslag. Man kan også tenke seg at et innvilgelsesvedtak blir påklaget. Det kan for eksempel tenkes at boligsøker er misfornøyd med antall rom som vedtaket angir, eller på annen måte ikke fullt ut har fått det han har søkt.

2.2 Tildeling av kommunal bolig

Det andre stadiet er selve tildelingen av en konkret bolig. Det er riktignok ikke noe i veien for at tildelingen av den konkrete boligen skjer gjennom selve vedtaket, men som oftest er det ikke klart hvilken bolig vedkommende kan tilbys når vedtaket fattes.

Hvor lenge kan kommunen vente med å oppfylle et innvilgelsesvedtak?

Tildelingsbrev

Bortfallsvedtak hvis ikke boligsøker aksepterer den tilbudte boligen

Det er først når leieavtalen er inngått at det er oppstått et leieforhold. Fra det tidspunktet gjelder også husleieloven

Tilleggsavtaler

Kommunen er forpliktet til å oppfylle et forvaltningsvedtak med mindre det oppstår særlige grunner som åpner for å fatte et omgjøringsvedtak. Det skal mye til for at man kan omgjøre et vedtak til ugunst for søkeren, og et slikt vedtak kan da påklages.

Når det foreligger et positivt vedtak om bolig, bør det ikke ta for lang tid før en konkret bolig tilbys. Dette selv om man i vedtaket har sagt at oppfyllelsen av det først kan finne sted når egnet bolig er tilgjengelig. Det kan ikke sies noe eksakt om hvor lang tid. Det vil bl.a. måtte avhenge av hvor prekær boligmangelen er for boligsøker og hvor vanskelig det er for kommunen å finne egnet bolig. Hvis det tar uakseptabel lang tid kan ikke kommunen påberope seg at man mangler boliger. Da får man kjøpe/innleie eller bygge en bolig som passer. Dårlig økonomi kan ikke her ses å være en akseptabel begrunnelse for å la være å oppfylle vedtaket innen rimelig tid.

Tildelingen bør skje i form av et eget brev. Boligsøker bør også befare boligen før han inngår leiekontrakt.

Kommunen kan stille som vilkår i vedtaket at det vil falle bort hvis boligsøker ikke aksepterer den bolig han blir tilbudt. Dette må skje gjennom et eget bortfallsvedtak med tilhørende klagerett for boligsøker.

2.3 Kontraktsinngåelse

Det tredje stadiet er inngåelse av leieavtale med leietaker. Først etter at utleier og leietaker har inngått avtale om leie av boligen og leietaker har fått tilgang til den, er det etablert et leieforhold mellom partene. Teoretisk sett kan man inngå en muntlig leieavtale, men det må på det sterkeste frarådes. Riktignok vil husleieloven i slike tilfeller regulere mange av de spørsmål som vil dukke opp. Men for at man skal kunne dokumentere vilkår som for eksempel størrelsen på husleia og lengde på leieforholdet må det utarbeides og underskrives en skriftlig avtale. Avtale som er inngått muntlig skal uansett settes opp skriftlig dersom en av partene krever det. Det tilrådes for øvrig at kontrakt skrives før innflytting. Hvis leietaker har flyttet inn uten å ha skrevet kontrakt og det oppstår uenighet om avtalevilkårene, kan det bli ekstra problematisk å få avklart situasjonen, særlig for utleier.

I enkelte tilfeller vil kommunen anse at botilbudet bør kombineres med ulike typer oppfølging og/eller behandling. I slike tilfeller opprettes det gjerne tilleggsavtaler. Hvis en tilleggsavtale er et vilkår for å få kommunal bolig, må dette vilkåret framgå av innvilgelsesvedtaket.

I tillegg til leiekontrakten vil også leieforholdet, i større grad enn ved vanlige avtaleforhold, være lovregulert. I og med at boligen er et av tilværelsens basale behov, samtidig som leietaker ofte vil være den svakere part, inneholder husleieloven en rekke

Hva hvis husleiekontrakt er inngått uten at det foreligger vedtak?

Avgjørelse av byttesøknad er i utgangspunktet et forvaltningsvedtak som kan påklages

Husk å innhente oppsigelse ved bytte

bestemmelser som er ment å beskytte leietaker. Disse bestemmelsene kan ikke gjennom husleieavtalen fravikes til ugunst for leietakeren.

Selv om kontrakten skrives uten at det foreligger noe vedtak, vil den være gyldig og bindene for partene. Det betyr bl.a. at i nødsfall vil vi kunne inngå kontrakt uten at det foreligger vedtak hvis det haster med å få bosatt vedkommende.

2.4 Bytte av kommunal bolig

Man kan søke om bytte av kommunal bolig dersom behovene endrer seg. Typiske grunner for å søke bytte er at helsemessige årsaker gjør det uholdbart å bo i nåværende bolig, eller at husstandsøkning gjør at boligen er blitt for liten. Men grunnivningen kan også være misnøye med beliggenhet og lignende. En må være oppmerksom på at en utstrakt bruk av innvilgelse av søknad om bytte av bolig vil få store økonomiske konsekvenser på grunn av oppussing/istandsetting. I og med at ut- og innflytting tar tid, vil også ventelistene øke.

En innvilgelse eller avslag på søknad om bytte anses i utgangspunktet å være et forvaltningsvedtak, selv om dette kan komme an på grunnivningen for byttesøknaden. Å trekke et skille her kan være vanskelig. Det anses derfor tryggest å fatte alle avgjørelser i form av enkeltvedtak med derpå følgende klagerett.

Dersom man får innvilget et bytte må det i brevet framgå at en forutsetning for byttet er at det skrives en oppsigelse på nåværende bolig før ny leiekontrakt inngås.. Hvis ikke kan samme person bli sittende med to leieforhold med kommunen samtidig.

3. Husleieloven

3.1 Innledning

Den helt sentrale loven når det gjelder boligutleie er husleieloven av 1999. Den har seinere gjennomgått enkelte endringer, sist i 2009. Loven gjelder både utleie av næringslokaler og boliger. Husleieloven gjelder ikke avtaler med hoteller, pensjonater og liknende overnattingssteder. Den gjelder heller ikke avtaler om leie av husrom til ferie- og fritidsbruk.

Husleieloven har regler om rettigheter og plikter ved leieforholdets start, mens det består, hvordan leieforholdet kan opphøre og hvordan avviklingen skal skje. Husleieloven vil sammen med husleiekontrakten regulere de fleste aspekter ved leieforholdet. Hvordan man inngår avtaler om husleie er ikke regulert i husleieloven, men her vil alminnelige avtalerettslige regler og avtaleloven gjelde.

§ 1-1. Lovens virkeområde
m.v.

**Rapport om juridiske
problemstillinger knyttet
til botilbud for
mennesker med
rusproblem**

[Rapporten kan lastes ned her.](#)

**De fleste av
bestemmelsene i
husleieloven kan ikke
gjennom leieavtale
fravikes til ugunst for
leietaker**

§ 1-2. Ufravikelighet

§ 9-6. Oppsigelsesfrist og
§ 11-1. Boliger til vanskeligstilte
på boligmarkedet

**De fleste reglene i
forvaltningsloven
gjelder også i forhold til
leieforholdet**

**Alle forvaltningsvedtak
er avgjørelser, men ikke
alle avgjørelser er
forvaltningsvedtak**

3.2 Når gjelder husleieloven?

For at husleieloven skal gjelde må det være en avtale mellom leier og utleier om at leier skal få bruksrett til et husrom mot å betale for det, jf. husleielovens § 1-1.

Husleieloven gjelder ikke hvor annet enn bruksrett til husrommet er det vesentlige i avtaleforholdet. Dette kan i relasjon til kommunens utleie være en viktig presisering. I tillegg til utleie av ordinære boliger, driver kommunene gjerne også enkelte bemannende botiltak hvor det er et tjenestetilbud integrert i botilbudet. Det kan f. eks. dreie seg om tilbud til mennesker med problem innen rus og psykiatri. Hvis hovedformålet med tilbudet er noe annet enn å skaffe bolig, vil husleieloven ikke gjelde. Beboer vil dermed kunne få færre rettigheter enn hvis tilbudet falt inn under husleieloven. Et annet spørsmål er hvilke, om noen, lovbestemmelser som vil gjelde hvis botilbudet faller utenfor husleieloven. Dette er et område innen jussen som virker forholdsvis uavklart. For de som er interessert i å lese mer om disse problemstillingene vises til en utredning Trondheim kommune foretok som en del av bostedsløstprosjektet. Den finnes som en rapport under navnet: ”Botilbud for mennesker med rusproblemer”.

3.3 Husleielovens ufravikelighet

For å sikre leierne visse minimumsrettigheter, kan det ikke avtales vilkår som gir leieren færre rettigheter enn de husleieloven gir, med mindre loven selv sier at det kan gjøres unntak. Leietaker vil ofte være den minst ressurssterke part, og loven gir denne en særskilt beskyttelse. Eksempler på at loven selv åpner for å kunne fravikes er §§ 9-6 og 11-1.

Virkingen av at en avtalebestemmelse stiller leieren dårligere enn husleieloven, er at denne delen av avtalen blir ugyldig, mens resten av avtalen er bindende. I stedet for avtalte vilkår, bruker man lovens regel.

3.4 Gjelder forvaltningsloven for leieforholdet?

Forvaltningsloven regulerer all offentlig virksomhet. Det betyr at man ved forvaltningen av kommunens utleieboliger må følge de alminnelige saksbehandlingsregler, som for eksempel at saken skal opplyses, det skal gis svar på forespørsler samt at nye opplysninger skal nedtegnes. I tillegg gjelder også habilitetsreglene og reglene om taushetsplikt.

Kommunen fatter mange typer avgjørelser når det gjelder utleieboligene. Spørsmålet er om disse kan anses å være vedtak i forvaltningslovens forstand. Hvis de er forvaltningsvedtak får det den konsekvens at det stilles formkrav ved beslutningen, og at beslutningen kan påklages til overordnet organ. De aller fleste avgjørelser vil ikke være forvaltningsvedtak. Avgjørelsene fattes i egenskap av huseier/utleier, og ikke som et forvaltningsorgan.

**Det er visse ting som må
stå i leiekontrakten**

*Trondheim kommunes
husleiekontrakt*

**Husk at leiekontrakten
må underskrives av
begge parter**

**Flere leietakere i samme
leieforhold vil være
solidarisk ansvarlig**

Beslutninger om fastsetting og regulering av husleie er for eksempel ikke et forvaltningsvedtak.

4. Husleiekontrakten

4.1 Innholdet i husleiekontrakten

En husleieavtale er formelt sett ikke nødt til å være skriftlig. Det anbefales likevel sterkt at det inngås en skriftlig leiekontrakt, bl.a. slik at man lettere kan dokumentere hva som er avtalt. Husleiekontraktene for boliger er etter hvert i stor grad blitt standardisert. I og med at innholdet i leieforholdet i betydelig grad vil være regulert gjennom husleieloven, vil innholdet for en stor del derfor være en gjengivelse av husleielovens bestemmelser. Dette vil derfor ha en mer opplysende funksjon, og i seg selv ikke få noen betydning for rettstilstanden i avtaleforholdet.

Husleiekontrakten må imidlertid inneholde følgende:

- Kontraktpartenes navn
- Identifisering av boligen
- Størrelsen på husleia
- Kontraktslengden

I tillegg bør kontrakten inneholde særskilte hjemler til å begjære utkastelse når kontrakten er utløpt eller husleiebetalingen er misligholdt. Husleieloven inneholder også enkelte særregler for utleie av offentlig disponerte boliger til vanskeligstilte. For at disse særreglene skal kunne påberopes må husleiekontrakten imidlertid inneholde henvisninger til dem.

En må alltid huske på å få begge kontraktparter til å underskrive kontrakten. Det vanlige er at det foreligger minst to underskrevne eksemplarer, en til hver av partene. Trondheim kommune må som utleier alltid sørge for å besitte et originalt underskrevet eksemplar.

4.2 Hva hvis flere står oppført som leietakere?

Hvis det er flere personer som skal bo i boligen er det for så vidt tilstrekkelig at bare en av dem står som leietaker i kontrakten. Forutsetningen er at de andre kan regnes som en del av husstanden, dvs. ha felles husholdning med leietaker. Trondheim kommune praktiserer imidlertid en ordning som innebærer at dersom to voksne mennesker flytter inn sammen i en kommunal bolig, så skal begge stå som leietakere og underskrive kontrakten. I tillegg til at begge leierettigheter da blir bedre sikret, vil dette også gjøre hver av dem solidarisk ansvarlig for hele husleiebeløpet. Ved mislighold og utkastelse vil m.a.o. begge kunne forfølges for hele beløpet.

4.3 To hovedtyper kontrakt – tidsbestemt og tidsubestemt

En husleieavtale er enten tidsbestemt eller tidsubestemt. I førstnevnte tilfelle er hovedregelen i husleieloven at avtalen

§ 9-1. Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

§ 9-2. Tidsbestemte leieavtaler

Hovedregel: Minimum 3 års kontrakt

§ 9-3. Adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig

En tidsbestemt leiekontrakt er i utgangspunktet uoppsigelig i leieperioden

§ 7-5. Framleie ved tidsbestemte leieavtaler

Tidsubestemt leiekontrakt

§ 9-6. Oppsigelsesfrist

§ 9-5. Utleierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale

§ 9-4. Leierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale

Når skal nøklene til boligen utleveres til leietaker?

§ 2-1. Tidspunkt for overlevering

ikke kan være kortere enn 3 år. Det finnes unntak fra denne regelen, jf. pkt. 8. Dersom det er inngått avtale for kortere tid enn 3 år i strid med reglene i husleieloven, skal avtalen regnes som tidsubestemt slik at den må bringes til opphør ved oppsigelse.

En tidsbestemt kontrakt kan også sies opp i leieperioden såfremt dette er opplyst i leiekontrakten. I så fall er det vanlig at det er snakk om en gjensidig oppsigelsesrett, men det kan også avtales at bare en av partene skal ha en slik rett. Hvis intet står om oppsigelse er begge parter i utgangspunktet bundet til kontrakten i avtaleperioden, med mindre det foreligger vesentlig mislighold. Hvis leietaker ønsker å flytte før kontrakten er utløpt, kan han imidlertid søke utleier om å framleie boligen for resten av leieperioden. Hvis utleier da nekter uten å ha saklig grunn, kan leietaker si opp leieavtalen.

Leietakere har ofte ikke skjønt at de ikke kan komme seg ut av kontrakten i den tidsbestemte perioden. Fra og med 1. september 2009 er derfor husleieloven endret. Det skal uttrykkelig stå i en tidsbestemt kontrakt hvis leietaker ikke kan si den opp i leieperioden. Dersom så ikke står, kan leietaker betrakte kontrakten som oppsigelig og si opp i leieperioden.

Tidsubestemte avtaler løper fra et bestemt tidspunkt og på ubestemt tid. Avtalen kan til en hver tid sies opp av hver av partene. I følge husleieloven skal oppsigelsestiden være 3 måneder fra førstkommende månedsskifte. Det kan imidlertid avtales både kortere og lengre oppsigelsestid i leiekontrakten.

Hvis utleier skal si opp en oppsigelig (tidsubestemt) kontrakt må han ha saklig grunn og det må ikke virke urimelig for leietaker. Leietaker står på sin side fritt til å si opp og trenger ikke oppgi eller ha noen grunn, med mindre noe annet er avtalt.

5. Overlevering og krav til boligen

5.1 Leietakers overtakelse av boligen

Et husleieforhold påbegynnes ved at det inngås husleieavtale og at husrommet overleveres fra utleier til leietaker til avtalt tid. Trondheim kommune (og de aller fleste utleiere) utleverer ikke nøkler til boligen før leietaker har underskrevet kontrakten. Kontrakten løper fra et bestemt tidspunkt, og så lenge leietaker har oppfylt de øvrige vilkår må boligen stilles til disposisjon seinest fra dette tidspunktet.

Leieren kan nekte å overta husrommet dersom det er i vesentlig dårligere stand enn det leieren kan kreve etter leiekontrakten og husleieloven. Trondheim kommune foretar som regel en visning på forhånd slik at leietaker har mulighet både å avgjøre om han ønsker å overta boligen, men også for å få adgang til å påpeke eventuelle feil og mangler. Det skal her

Gjennom kontrakten har leietaker akseptert å leie boligen i den stand den var ved visning

§ 2-6. Forundersøkelse m.v.

§ 2-3. Uriktige opplysninger om husrommet

§ 2-4. Manglende opplysninger om husrommet

Boligen skal ved innflytting være ryddet, rengjort og i vanlig god stand

§ 2-2. Generelle krav til tilstand

Leier kan senere påberope seg mangler som det ikke kunne forventes at han oppdaget under visningen

§ 2-5. Husrom leid «som det er» e.l.

Leier kan kreve mangler rettet. Dersom leietaker finner en mangel må den påberopes innen rimelig tid § 2-8. Reklamasjon

Leierens rett til å kreve utbedring, erstatning, leieavslag eller adgang til å holde leie tilbake

§ 2-10. Krav på retting av mangel

§ 2-11. Avslag i leie

§ 2-15. Rett til å holde leie tilbake

tilføyes at vedkommende ikke automatisk kan regne med et nytt tilbud hvis han takker nei. Han må ha en god begrunnelse for å kunne få et annet tilbud, og kommunens vurdering er streng. Kommunens leiekontrakt inneholder en bestemmelse om at når leietaker har inngått kontrakten har han også akseptert leieobjektet slik det var ved visningen. Dette er en presisering av lovbestemmelsen på dette området som sier at hvis leietaker før avtaleinngåelsen har undersøkt husrommet eller uten rimelig grunn unnlatt å etterkomme utleierens oppfordring om å gjøre dette, kan leietaker ikke gjøre gjeldende noen mangler som burde vært oppdaget. Det har for eksempel skjedd at leietakere har begrunnet manglende husleieinnbetaling med påstander om at boligen ikke var skikkelig rengjort ved overtaking. Trondheim kommune har i slike tilfeller krevd husleien fullt ut under henvisning til tidligere nevnte bestemmelse i loven og kontrakten.

5.2 Leietakers krav til boligen

Hvilke krav kan så leietakeren stille til husrommet? Hvis ikke annet er avtalt skal husrommet med tilbehør være ryddet, rengjort og i vanlig god stand. Leier kan nekte å overta husrommet dersom det er i vesentlig dårligere stand enn det leieren kan kreve etter avtalen og bestemmelsene i husleieloven. Trondheim kommune inngår i all hovedsak ikke avtaler om husrom som ikke oppfyller en slik alminnelig standard. Det har imidlertid skjedd, og kan skje igjen at vi likevel finner det formålstjenlig å leie ut boliger hvor vi har avtalt en lavere standard enn det som her er nevnt. Det kan dreie seg om situasjoner hvor boligene på noe sikt er ment revet og man derfor ikke ønsker å benytte vedlikeholdsmidler og istandsettingsmidler. Likevel kan det være personer som kan tenke seg å bo slik for et kortere tidsrom, forutsatt at husleia reflekterer den dårlige standarden. Utleier må imidlertid varsle om den dårlige standarden, gjerne i leiekontrakten.

Leietaker taper sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke innen rimelig tid etter at han burde oppdaget den, har gitt melding til utleieren om at mangelen påberopes. Dette gjelder likevel ikke dersom utleieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Leieren kan kreve at utleier retter en påberopt mangel så framtidig kravet ikke vil virke urimelig for utleier. Dersom utleier nekter kan leietaker rette mangelen selv og kreve sine utgifter erstattet av utleier.

5.3 Leietakers rett til å holde leien tilbake m.m.

Dersom utleier ikke vil eller kan foreta nødvendig utbedring av mangler, vil leietaker kunne kreve avslag i leien. Leietaker kan også holde tilbake så mye av leien at det sikrer de kravene leieren har mot utleieren som følge av mangel og forsinkelse.

Leierens utgifter til leie skal være forutsigbare

§ 3-1. Leien

I tillegg til leie kan utleier innkreve sine utgifter til energi m.m. Dette krever at utleier fører energiregnskap

Husleia skal ikke være urimelig

§ 4-1. Det alminnelige leieprisvern

Leiefastsetting ved fornyelse av kontrakt – Kortene deles ut på nytt

Det finnes regler for hvor ofte og hvor mye husleia kan kreves regulert

Konsumprisregulering kan tidligst skje etter at ett år har gått

§ 4-2. Indeksregulering

Leietaker kan også heve leieavtalen hvis mangelen eller forsinkelsen medfører vesentlig mislighold.

6. Husleie og andre ytelser

6.1 Husleie

Husleia skal fastsettes til et bestemt beløp. Formålet med bestemmelsen er å gjøre leierens utgifter forutsigbare og faste. En fast leiepris gjør det dessuten enklere å sammenlikne leiepriser for ulike objekter.

Utleier og leier kan bli enige om leieøkning pga. nye installasjoner (for eksempel porttelefon eller kabel-TV), men uten enighet kan ikke utleier kreve slike tillegg.

6.2 Andre ytelser

I tillegg til husleia kan det også avtales at utleier kan innkreve sine utgifter til elektrisitet, brensel, vann og avløp, forholdsmessig fordelt på leietakerne. Det forutsetter at utleier fører regnskap over disse utgiftene, slik at leietaker kan kreve å få se dette og eventuelt kreve å få tilbakebetalt for mye innbetalt. Alternativet er at man skjønnsmessig baker slike utgifter inn i husleia.

6.3 Leietakers vern mot urimelig høy husleie

Husleieloven gir leietaker et visst vern mot urimelig høy husleie. Når husleia avtales skal den ikke være urimelig i forhold til leie for tilsvarende utleieforhold som inngås for liknende husrom omtrent på samme tidspunkt. Det vil si at når man inngår kontrakt, kan ikke utleier kreve leie som er vesentlig høyere enn markedsleia som gjelder på det tidspunktet i området.

Når et tidsbestemt leieforhold utløper og partene ønsker å fornye det, er begge parter ubundet av det tidligere leieforholdet. Da gjelder de samme bestemmelser som ved inngåelsen av den utløpte kontrakt. Begrensningen ligger også her i at man ikke kan avtale en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny husleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

6.4 Regulering av husleia i eksisterende leieforhold

6.4.1 Innledning

Den leia som man er blitt enig om kan reguleres etter hvert som leieforholdet skrider fram. Men også her setter loven skranker for hvor mye og hvor ofte avtalepartene kan kreve leia økt/eventuelt redusert. Det er to måter og regulere leia på; konsumprisindeksregulering og regulering til gjengs leie.

6.4.2 Regulering etter konsumprisindeksen

Husleia kan reguleres i takt med konsumprisindeksen. Og da kan den bare reguleres i takt med prisendringen i perioden. Leia kan ikke reguleres før det er gått ett år etter siste

Gjengs leie er et gjennomsnitt av leia for andre tilsvarende leieforhold

§ 4-3. Tilpassing til gjengs leie

Forskjellen på markedsleie og gjengs leie vil som oftest ikke være stor, men det er likevel viktig å kunne den for dem som skal fastsette og regulere leia

leieregulering, første gang ett år etter at kontrakten er begynt å løpe. Leiereguleringen krever minst en måneds skriftlig varsel.

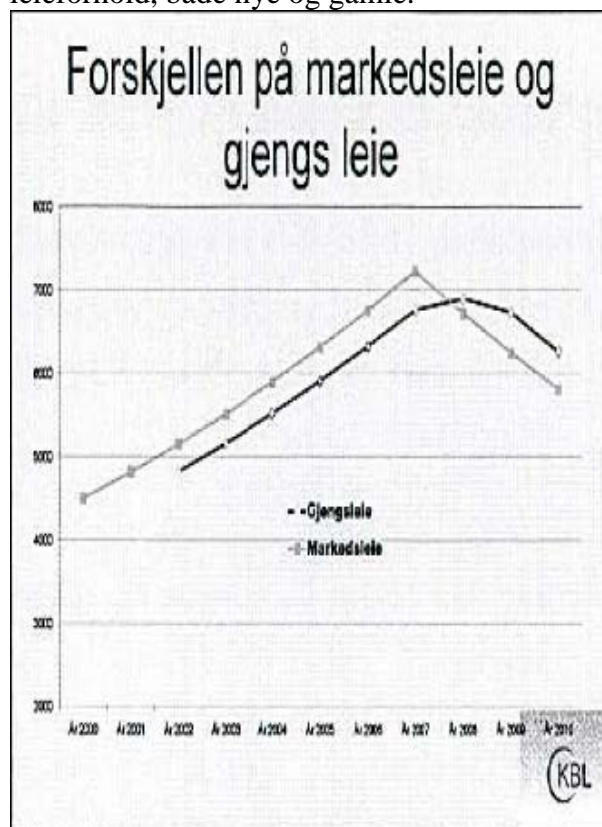
6.4.3. Regulering til gjengs leie

Gjengs leie er et gjennomsnitt av de eksisterende leiebeløp for tilsvarende boliger og med tilsvarende vilkår. Gjengs leie vil derfor slepe etter utviklingen av markedsleia og ha en mer jevn utvikling og ikke ha de bratteste stigninger eller fall. For leieforhold som varer ei tid kan husleienivået i markedet utvikle seg en del annerledes enn konsumprisindeksen. Den opprinnelige leiefastsettinga kan også ha vært satt feil i forhold til markedet på det tidspunktet og det kan være behov for å tilpasse den til det gjennomsnittlige leienivået. Husleieloven åpner derfor for at begge parter, når det har gått minst to år og seks måneder etter at kontrakten ble inngått eller kontrakten sist ble regulert på annen måte enn etter prisindeksen, kan kreve husleia regulert til gjengs leie. Gjennomføringen av regulering til gjengs leie kan tidligst skje 6 måneder etter at skriftlig varsel er framsatt.

Denne type regulering vil derfor tidligst kunne skje tidligst 3 år etter forrige gang. Den kan heller ikke gjennomføres før det har gått minst ett år etter siste indeksregulering.

6.4.4 Forskjellen på markedsleie og gjengs leie

Forskjellen på markedsleie og gjengs leie er at markedsleie er det gjennomsnittlige leienivået man oppnår ved inngåelse av nye leieavtaler for tilsvarende leieforhold der og da. Gjengs leie er et gjennomsnitt av leienivået på alle eksisterende leieforhold, både nye og gamle.



§ 12-2. Takstnemnd

§ 12-5. Husleietvistutvalg

§ 3-5. Depositum

Utleier kan kreve et depositum som maks tilsvarer 6 måneders husleie.

Trondheim kommune har ikke innført depositum for sine utleieboliger

En garanti er et alternativ eller et supplement til depositumet

§ 3-6. Garanti

6.5 Uenighet om leienivået

Hvis partene ikke blir enige om husleienivået kan hver av dem kreve at leienivået blir fastsatt av ei takstnemnd. Husleieloven inneholder også hjemmel for å opprette egne husleietvistutvalg i byene. Et slikt utvalg eksisterer allerede i Oslo, og er nå også i ferd med å bli opprettet i Trondheim og Bergen.

6.6 Depositum

Utleier kan ønske å sikre seg dekning for krav mot leietaker som kan oppstå som en følge av leieforholdet. Det kan dreie seg om skyldig husleie, skader på husrommet eller kostnader som utleier påføres ved fraflytting av boligen. I forbindelse med kontraktsinngåelsen er utleier derfor gitt adgang til å kreve at leietaker setter inn et beløp begrenset oppad til 6 måneders leie på en sperret bankkonto i leiers navn. Det er utleier som skal bekoste opprettelsen av en slik depositumskonto. Hvis en utleier har flere leieforhold der han ønsker innbetalt depositum, må det opprettes særskilt konto for hvert av leieforholdene.

Hvis husleia endres under leietiden kan depositumet justeres tilsvarende hvis det er avtalt. Renter av depositumsbeløpet kan utbetales til leietaker hvis leier krever det. Ut over dette kan ingen av partene kreve noe av dette beløpet utbetalt så lenge leieforholdet varer.

Ved utløpet må hver av partene fremme krav overfor banken om utbetaling fra depositumskontoen. Leietaker ønsker naturlig nok å få tilbake det beløp han satte inn på depositumskontoen. Han må da fremme krav om dette overfor banken. Banken skal så varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleieren ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt, fremmer krav om utbetaling fra depositumskontoen eller dokumenterer å ha reist søksmål.

Hvis utleier mener å ha krav på midler fra depositumskontoen må han også fremme krav overfor banken. Hvis kravet gjelder skyldig husleie må utleier dokumentere dette. Banken skal da underrette tidligere leietaker om kravet og at beløpet vil bli utbetalt utleier hvis leieren ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt, dokumenterer å ha reist søksmål.

For øvrig kan hver av partene kreve utbetaling av det deponerte beløp hvis de har skriftlig samtykke fra den annen part eller det foreligger rettskraftig dom om det.

6.7 Garanti

Som et alternativ eller tillegg til depositum kan utleier kreve at leietaker stiller garanti. Trondheim kommune stiller av og til garanti i private leieforhold. Hvis depositumet kombineres med

Husleieloven sier at det er utleier som har ansvaret for det ytre vedlikehold og mesteparten av det indre vedlikehold

§ 5-3. Vedlikehold

Man kan endre på vedlikeholdsansvaret gjennom leiekontrakten. Trondheim kommune har pålagt leietaker et større vedlikeholdsansvar

Utleier har ansvar for at det er røykvarsler og brannslukkingsutstyr i boligen

Leietaker har ansvaret for å skifte batteri i røykvarsler

en garanti, kan ikke det samlede beløpet overstige 6 måneders husleie.

7. Partenes rettigheter og plikter i leietiden

7.1 Innledning

Når partene har inngått leieavtalen og leieren har overtatt husrommet vil begge parter ha rettigheter og plikter knyttet til leieforholdet. Disse defineres hovedsakelig i husleieloven og leiekontrakten.

7.2 Vedlikehold av boligen

Lovens hovedregel er at hvis ikke annet er avtalt har utleier hovedansvaret for både ytre og indre vedlikehold, dvs. ”husrommet og eiendommen for øvrig”. Loven pålegger utleier å holde husrommet og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på ved overleveringen. Utleieren skal forestå og bekoste det vedlikehold som er nødvendig mens leieforholdet varer. Utleieren må med jevne mellomrom utføre arbeider med sikte på å hindre at mangler kan oppstå. Dette innebærer forebyggende arbeid, slik som takteking, nymaling utvendig og innvendig, utskifting av mer eller mindre utslitte bygningsdeler og lignende. I tillegg må utleieren reparere skader som likevel oppstår. Utleieren vil derimot ikke ha plikt til å foreta forandringer eller forbedringer av husrommet.

Leieren må finne seg i at utleieren foretar reparasjoner og oppussingsarbeid dersom arbeidet kan utføres uten nevneverdig ulempe for leieren, og forandringene ikke reduserer husrommets verdi for leieren.

Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.

Trondheim eiendom har gjennom leiekontrakten valgt å pålegge leietaker et større vedlikeholdsansvar enn det som følger av husleieloven. I den leiekontrakten som brukes heter det i pkt. 6.3 bl.a. at ”leietaker plikter på egen bekostning å sørge for indre vedlikehold. Leietaker skal sørge for at boligen til enhver tid er i samme stand som ved innflyttingen med unntak av det som følger av alminnelig slit og elde”.

Vedlikehold av utomhusarealene kan eventuelt pålegges leietaker hvor dette er hensiktsmessig, for eksempel hvor det er snakk om utleie av enebolig eller tomannsbolig. Det er utleiers ansvar at det foreligger røykvarsler og brannslukkingsutstyr i boligen. Leietakers ansvar omfatter nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr.

§ 5-4. Forandringer i husrommet og på eiendommen for øvrig

Leietaker kan ikke montere parabolantenne uten samtykke fra utleier

Utleier kan ikke nekte dyrehold hvis.....
§ 5-2.

Leietaker har varslingsplikt overfor utleier når det gjelder skade på boligen
§ 5-5. Skade på husrommet

§ 5-1. Leierens bruk m.v.

Straffelovens § 202.

7.3 Leietakers adgang til å sette opp parabolantenne på eiendommen

Husleielovens § 5-4 sier at leietaker ikke kan foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen for øvrig uten utleiers samtykke. Dette innebærer bl.a. at utleier har mulighet til å nekte leietaker å fastmontere parabolantenner og lignende på bygningskroppen. Trondheim kommune har hittil gitt enkelte grupper adgang til slik montering, forutsatt at det gjøres forskriftsmessig og på dertil egnede steder på bygget. Denne praksisen har nå blitt strammet inn, bl.a. fordi monteringer har vist seg å påføre fasaden skade.

7.4 Dyrehold

Selv om utleier har fastsatt forbud mot dyrehold, kan leieren holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukere av eiendommen. Her må det foretas en avveining av hvor stort behovet for dyrehold er holdt opp mot graden av ulempe. Dyrehold i bofellesskap krever skriftlig tillatelse fra kommunen.

7.5 Skader på boligen

Leietaker plikter å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen. Oppdager leier skade på eiendommen som må utbedres uten opphold, plikter leier straks å sende melding til utleier. Andre skader på husrommet plikter leieren å sende melding om innen rimelig tid. Dersom skaden er påført eiendommen av leier, noen i hans husstand eller besøkende i husstanden, er leier erstatningspliktig for skaden så langt den er utført ved forsett eller uaktsomhet.

Dersom det inntreffer følgeskade fordi leietaker unnlater å handle, f. eks. i forbindelse med lekkasje, vil leietaker ha ansvar for å utbedre den del av skaden som han kunne ha forhindre. Hvis ikke leietaker utbedrer skaden selv, kan utleier foreta utbedringen/repasjonen og kreve utgiftene til dette refundert av leietaker.

Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold etter husleielovens § 5-3 annet ledd. Det kan f. eks. være skader etter lynnedslag eller innbrudd m.v. Utbedring av slik skade er utleiers ansvar og det kan ikke avtales at leietaker skal utføre denne type utbedringer.

7.6 Annen bruk av husrommet

Leieren kan ikke bruke husrommet til annet formål enn det som er avtalt. Andre typer bruk er det utleiers plikt å hindre. Blant annet inneholder straffeloven en bestemmelse som gjør utleier straffeansvarlig hvis han ser gjennom fingrene med at det foregår prostitusjonsvirksomhet i den utleide boligen.

Utleier kan i utgangspunktet ikke ta seg inn i boligen uten etter avtale med leietaker

§ 5-6. Utleierens adgang til husrommet

Leietaker må i utgangspunktet antas å ha rett til å skifte lås

Hvis lås er skiftet må det kunne kreves at leietaker skifter tilbake ved utflytting

7.7 Utleierens adgang til husrommet

Også en leiebolig er leietakerens sin heim, og det er ikke fritt fram for utleier å ta seg inn i boligen dersom leietaker ikke ønsker det. Leietaker plikter imidlertid å gi utleier eller hans representant adgang til husrommet for tilsyn. Likeledes plikter leietaker å gi utleier eller andre adgang til husrommet i den utstrekning det trengs for å gjennomføres pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på husrommet eller eiendommen for øvrig. Leieren skal ha melding i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeid.

Hvis leietaker likevel nekter å slippe utleier inn, kan utleier ikke på egen hånd trenge seg inn mot leietakers klart uttrykte vilje. Utleier må i så fall begjære midlertidig forføyning for å sikre seg tilgang. Det kan imidlertid oppstå nødssituasjoner hvor utleier ikke kan vente på en midlertidig forføyning. Det kan være snakk om å begrense følgeskader eller forhold som gjelder liv og helse. Utleier kan da benytte nødretten til å ta seg inn, men bør da gjøre det i lag med politiet så langt dette er mulig.

7.8 Leietakers adgang til å skifte lås

Husleieloven sier ikke noe om leietaker har en slik rett. Det har likevel vært antatt at en slik rett er til stede, jf. at boligen er leietakers egen heim og dennes rett til der å være i fred. En leietaker kan også ha behov for dette hvis andre har nøkler til leiligheten. Leietaker bør imidlertid ha en akseptabel grunn for å skifte lås.

Det skal ikke legges skjul på at slik låsskifting kan medføre problemer for utleier, særlig hvis det dreier seg om en systemlås. I borettslagsleiligheter kan det oppstå problem i forhold til borettslaget. Borettslagslova gir imidlertid den enkelte andelseier rett til å skifte egen lås. Borettslaget kan derfor ikke hindre at en kommunal leietaker skifter til eget låssystem.

Utleier må i hvert fall kunne stille krav om at leietaker ved fraflytting skifter tilbake til det opprinnelige låssystem for sin egen regning. Det må gjøres på en slik måte at dør og låssystem ikke er påført skade under prosessen. Hvis leietaker ikke gjør det må utleier kunne gjøre det for leietakers regning.

7.9 Leietakers brudd på husordensreglene

7.9.1 Innledning

Hvis leietaker oppfører seg på en måte som er til sjenanse for sine omgivelser eller til skade for eiendommen, er det utleiers både rett og plikt å sørge for at denne typen oppførsel opphører. Nedenfor skal vi se på ulike situasjoner som kan oppstå og hvilke virkemidler som utleier kan ta i bruk. Vi vil ikke utelukkende se på virkemidlene i husleielov og tvangfullbyrdelseslov, men også se på mer sosialfaglige virkemidler.

Utleier plikter å sørge for ro og orden

§ 5-2. Ro og orden

Husbråk, trusler, skadeverk og tilgrising, fellesareal, uteareal

Leietakers brudd på husordensregler kan hjemle oppsigelse eller heving av leiekontrakten

Husordensregler

Utleie til personer som kan ha problemer med å overholde husordensreglene

Det er viktig å gå gjennom leiekontrakt og husordensregler punkt for punkt før boligen stilles til leietakers disposisjon

7.9.2 Ulike typer brudd på husordensreglene

Husleielovens § 5-2 pålegger utleier å opprettholde vanlig ro og orden i eiendommen. Det er riktignok mulig gjennom leiekontrakten å avtale seg vekk fra denne plikten, men det vil være svært uvanlig med en slik avtalebestemmelse. Utleier vil gjennom bestemmelser i husleieloven, husleiekontrakt og husordensregler pålegge leietakerne å sørge for ro og orden. Uavhengig av hva som står i kontrakt og husordensregler har leietakerne også en selvstendig plikt til å ta hensyn til sine naboer.

Av ordensproblemer som kan oppstå kan nevnes hyppig festbråk og avspilling av høy musikk til alle døgnets tider, og da særlig nattetider. Også trusler overfor naboer eller utleier hører inn under slik uakseptabel opptreden. Det kan også skje gjennom ulike typer skadeverk på eiendommen, inkludert tilgrising. Samtidig har utleier et ansvar for at det skal være rent og ryddig i fellesareal og på utenomhusområder. Dette ansvaret vil oftest viderepås legges leietakerne.

Hvis leietaker opptrer på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige brukere kan det være vesentlig mislighold, og dermed grunnlag for utleier til å heve eller si opp kontrakten, jf. pkt. 9.6 og pkt. 9.5.

Det er ikke naturlig at alle bestemmelser om husordensregler tas inn i leiekontrakten. Man bør i stedet lage egne ordensregler som i tillegg til å deles ut til leietaker ved kontraktsinngåelse, også slås opp i fellesarealene til boligen.

7.9.3 Forebyggende tiltak/Oppfølgingstiltak i boligen

Private utleiere vil naturlig nok tilstrebe å leie ut til personer som man regner med ikke vil bryte husordensregler og lignende. En kommune som har til oppgave å leie ut til sosialt vanskeligstilte, må regne med å leie ut selv om man har grunn til å tro at boligsøkeren har et atferdsproblem. Spørsmålet er så om kommunen kan iverksette ulike tiltak for å minimalisere risikoen og omfanget av framtidig uakseptabel atferd i leieforholdet.

Noe som er selvsagt og bør skje overfor alle potensielle leietakere, er å gå gjennom leiekontrakten og husordensreglene med henne i forbindelse med kontraktsskrivingen. I tillegg til å informere om de regler som gjelder, bør man også gjøre rede for at konsekvensene av brudd på disse reglene kan bli at leieforholdet blir oppsagt eller hevet.

7.9.4 Krav til leietaker ut over det som følger av husleielov og kontrakt

Når det gjelder personer som for eksempel sliter med problemer knyttet til rus og/eller psykiatri, reiser spørsmålet seg om man i forbindelse med beslutningen om å tildele

Vilkår og ekstraordinære krav til leietaker fastsettes i forvaltningsvedtaket

Oppfølgingsavtale

Hvor virkningsfulle er slike oppfølgingsavtaler?

Evalueringsavtale i forbindelse med behandling av søknad om fornyelse av kontrakten

utleiebolig, samtidig kan stille vilkår som leietaker må følge. Her er vi inne på et noe uklart rettsområde. Det må imidlertid være adgang for kommunen til å stille vilkår i form av oppfølging og tilsyn, for eksempel gjennom regelmessige hjemmebesøk, eller ulike typer behandlingsopplegg så lenge man har saklig grunn til det. En saklig grunn er for eksempel kjennskap til mislighold i tidligere leieforhold. Vilkårene må framgå klart av vedtaket slik at boligsøker skal kunne ha mulighet til å klage på dette.

Vilkår og krav av denne art skal ikke fastsettes gjennom leiekontrakten. Det må inngås en egen avtale om gjensidig oppfyllelse av slike vilkår, selv om det kan være naturlig å henvise til denne avtalen i leiekontrakten. Hvis leietaker likevel oppfylder sine plikter etter husordensreglene og kontrakt, vil manglende oppfyllelse av tilleggsavtalen i all hovedsak ikke være grunnlag for å foreta oppsigelse eller heving.

En kan da spørre seg om hvor virkningsfullt slike tilleggsavtaler er. Det viser seg imidlertid at det er mer vanlig at leietaker følger opp slike avtaler enn ikke. Det har av og til vært en problemstilling at beboer etterlyser slik oppfølging som nevnt. Derfor kan slike tilleggsavtaler også ha den tilleggsfunksjon at den forplikter det kommunale oppfølgingsapparatet.

Manglende oppfyllelse av vilkårene i tilleggsavtalen kan dessuten benyttes som et argument for ikke å fornye kontrakten når den løper ut. I denne type tilfeller vil dessuten kontrakten ofte være inngått for en kortere tid enn lovens hovedregel om minimum 3 år, for å prøve ut leietakers boevne, jf. pkt. 8.3 samt husleielovens § 11-1. Tidspunktet for når kontraktens opphør nærmer seg, vil være et godt tidspunkt for å evaluere både leieforholdet og oppfølgingsavtalen. Det bør for øvrig antakelig tas inn i tildelingskriteriene som et vilkår at man skal kunne avslå søknad om forlenging på grunn av manglende oppfyllelse av oppfølgingsavtalen.

Det kan være hensiktsmessig å underveis i leieforholdet informere om muligheten for at kontrakten ikke vil bli forlenget dersom leietaker ikke oppfylder den samarbeidsavtalen som er inngått.

Hvis manglende oppfyllelse av oppfølgingsavtalen resulterer i husbråk og/eller skadeverk, vil imidlertid vilkårene for oppsigelse/heving kunne være til stede. Det er imidlertid da misligholdet av husleiekontrakten, ikke tilleggsavtalen, som er grunnlaget for hevingen/oppsigelsen.

7.10 Beboerrepresentasjon i visse boligleieforhold

Husleielovens kap. 6 gir leierne av bolig i visse eiendommer adgang til å velge en person til å representere dem overfor utleieren. Bestemmelsen kommer bare til anvendelse i hus dere utleieren har utleid mer enn fire boliger. Den tillitsvalgte skal

§ 6-2. Den tillitsvalgtes plikter

§ 6-3. Informasjon til tillitsvalgt m.v.

Leietaker har rett til å ta opp nærstående familiemedlemmer i husstanden

§ 7-1. Opptak i husstand

§ 8-1. Den alminnelige regelen om overføring

Husstandsfellesskapslovens § 3.

For enkelte typer kommunale leieforhold kan kommunen nekte opptak i husstanden, selv når det er snakk om nærstående, som barn eller til og med ektefelle

§ 11-1. Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

ivareta boligleierens interesser overfor utleieren. Som eksempler på oppgaver som representanten bør ta seg av, kan nevnes forslag om innføring eller endringer i husordensreglene, forslag om å sette i verk trivselsfremmende tiltak i eiendommen og gjennomføring av vedlikeholdstiltak.

7.11 Opptak i husstanden

Husleieloven gir leietaker en betydelig rett til å ta opp personer i husstanden uten at utleier kan forby dette. Lovgivningen kan gi disse nye husstandsmedlemmer rett til å overta leieforholdet hvis den opprinnelige leietaker enten dør eller husstandsfellesskapet oppløses på annen måte. Opptak i husstanden kan derfor få betydning for hvem som i framtida vil ha leierett til boligen. Når det gjelder opptak av nærstående som ektefelle eller samboer, sine egne eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn, kan leietaker gjøre dette uten engang å måtte søke utleier om tillatelse. Samboer er ikke noe klart definert juridisk begrep, men det anses ikke som nok at personene har felles husstand. Om de har, har hatt eller venter barn sammen, er derimot relevant. Vanligvis vil vi måtte kreve at det er et kjærlighetsforhold mellom partene slik at de tradisjonelt ville og kunne inngått ekteskap (eller partnerskap). Flytter en mann inn hos sin søster og etablerer felles husstand med henne, er det intet samboerforhold.

Når det gjelder opptak av andre personer krever dette godkjenning av utleier. Godkjenning kan imidlertid bare nektes hvis forhold ved vedkommende person (dvs. den som søkes tatt opp) gir saklig grunn til det eller husrommet blir klart overbefolket.

For enkelte kommunale leieforhold kan det gjøres unntak i leiekontrakten fra disse ovennevnte reglene, jf. husleielovens § 11-1, 2. og 3. ledd. Dette gjelder hvor forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier at kommunen bør ha mulighet til å nekte opptak også av nærstående slektninger i husstanden. Med boligens utforming siktes det her til fysiske tilpasninger i boligen, og/eller at et tjenesteapparat er tilknyttet boligen. Fysiske tilpasninger kan gjelde spesiell innredning og/eller spesielt utstyr. Boligens utforming omfatter også bokollektiv eller annen type mindre bolig med noen fellesrom. Med boligens formål siktes det til målsetningen med boligtilbudet. Som eksempel kan nevnes at boligens formål kan tilsi at det nektes opptak av mange yngre husstandsmedlemmer i boliger tilrettelagt for eldre. Ved leie av en enebolig som er spesielt tilrettelagt for funksjonshemmede, vil det vanligvis være helt uproblematisk dersom leieren tar opp nærstående i sin husstand. I tette bofellesskap for eldre vil slikt opptak derimot fortone seg annerledes, og vil kunne skape problemer for leieren selv, andre i bofellesskapet og eventuelle tjenesteteytere. I slike situasjoner vil det derfor være mulig å avtale at leieren ikke skal ha anledning til å ta opp nære

§ 8-2. Leierens død

§ 8-3. Samlivsbrudd, separasjon, skilsmisse og opphør av husstandsfelleskap

Husstandsfelleskapslovens § 3 jf. § 1

Utleier kan ikke nekte framleie hvis leietaker midlertidig skal være borte p.g.a. arbeid, utdanning, sykdom m.v.

§ 7-2. Den alminnelige regelen om framleie

§ 7-4. Framleie av bolig ved midlertidig fravær

slektninger i husstanden. Det er viktig å være klar over at selv når loven gir adgang til å nekte slikt opptak, er det ingen plikt til å bruke særregelen. Det kan lett framstå som urimelig å nekte opptak av nærstående, og bestemmelsen må derfor praktiseres med varsomhet.

Når det gjelder opptak av andre enn nærstående vil man kunne avtale at dette skal kunne nektes. Ikke bare hvis forhold knyttet til boligens formål og utforming tilsier det, men også på grunn av forhold ved vedkommende person eller hvis det fører til at boligen blir overbefolket.

7.12 Hva skjer hvis leietaker dør eller flytter?

Hvis leietaker dør eller flytter kan opptak i husstanden få konsekvenser, da det kan føre til at utleier vil ha en annen leietaker å forholde seg til en det som opprinnelig var avtalt. Dersom leietaker dør har gjenboende ektefelle rett til å tre inn i leieavtalen. Den avdøde slektninger i rett nedstigende linje som hadde felles husstand med leieren i de siste seks måneder før dødsfallet har også en rett til å tre inn i leieforholdet. Andre som ved dødsfallet hadde felles husstand med leieren har også rett til å tre inn i leieavtalen hvis de fyller vilkårene i husstandsfelleskapsloven av 1991.

Hvis et husstandsfelleskap oppløses av andre grunner enn dødsfall gjennom at leietaker flytter ut, kan resthusstanden ha en rett til å tre inn i leiekontrakten. Det forutsettes da at det foreligger sterke grunner som taler for en slik løsning og at husstanden har bodd sammen i boligen de siste 2 åra eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

Hvis to samboere begge står oppført som leietakere på kontrakten, kan det ved samlivsbrudd oppstå spørsmål om hvem som skal flytte ut og hvem som sitte igjen i leieforholdet. Dette er forhold som Trondheim kommune som utleier ikke bør engasjere seg i. Hvis det er uenighet mellom leietakerne bør de selv ordne opp i dette, eventuelt gjennom bruk av rettsapparatet, for eksempel ved bruk av virkemiddel som besøksforbud.

7.13 Framleie

Når det gjelder framleie er husleielovens utgangspunkt at utleier kan nekte leietaker å framleie boligen. Leietaker har imidlertid en viss rett til å framleie deler av boligen eller hele boligen ved visse typer midlertidig fravær. Det dreier seg om midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungveiende grunner. I slike tilfeller kan utleier bare nekte framleie hvis framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket.

Dersom vilkårene for særreglene nevnt i pkt. 7.11. tredje avsnitt er oppfylt, har utleier mulighet til å avtale en noe

§ 11-1. Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Utleier må svare på skriftlig søknad om framleie innen en måned. Hvis ikke.....

§ 7-6. Godkjenning ved passivitet

Hvis kommunen skal kunne påberope seg unntak fra husleielovens hovedregler om opptak i husstanden og framleie, må det opplyses om dette i leiekontrakten

Kortere kontrakter enn 3 år kan bare brukes i unntakstilfeller

§ 11-1. Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Det må foreligge særlige grunner

utvidet adgang til å nekte framleie, jf. husleielovens § 11-1, 4. og 5. ledd Det som anses som mest relevant her er at loven gir anledning til å avtale at utleier kan nekte framleie av del av boligen dersom det er nødvendig på grunn av forhold knyttet til boligens utforming eller formål. Det betyr at kommunen kan nekte slik framleie til personer som ikke har behov for denne type spesialboliger. Mer tvilsomt er det om vi kan nekte slik delvis framleie til personer med slik funksjonshemming som boligen er ment for. Kommunen kan nekte framleie hvis den selv påtar seg å disponere boligen i fraværperioden, og den opprinnelige leietaker gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

7.13.1 Godkjenning av framleie ved passivitet

Hvis utleier ikke svarer på en skriftlig søknad om framleie eller opptak i husstanden innen en måned etter at søknaden er mottatt, skal dette regnes som godkjenning. Dette gjelder selv om vedkommende etter loven åpenbart ikke hadde rett til slik framleie eller opptak i husstand som hun søkte om.

7.14 Nærmere om unntakene fra reglene om husstandsopptak og framleie

For at kommunen skal kunne påberope seg unntakene for opptak i husstand og framleie, jf. pkt. 7.11 og pkt. 7.13, er det ikke nok at de materielle vilkårene i loven er oppfylt. Leietaker må i tillegg ha fått opplyst skriftlig at husleieavtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte, og hvilke unntak fra lovens alminnelige regler som er avtalt. Rent praktisk betyr det at vi for denne type boliger må opplyse i leieavtalen hvilke konkrete unntak som gjelder. Hvis dette blir unnlatt, vil vi ikke kunne påberope oss de særregler som ovenfor er nevnt, og husleielovens alminnelige regler vil gjelde.

8. Særregler for bruk av korte tidsbestemte kontrakter

8.1 Innledning

De tidligere §§ 11-1 og 11-2 i husleieloven ble fra 01.09.09 avløst av en ny felles unntaksbestemmelse; § 11-1, som gjelder for utleie av offentlig disponerte boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Bruk av korte kontrakter skal være unntaket, ikke regelen, jf. § 11-1, 6. ledd. Med korte kontrakter menes i det følgende tidsbestemte leiekontrakter som er kortere enn lovens hovedregel på minimum 3 år,

Det må foreligge særlige grunner for å kunne gjøre unntak fra hovedregelen om at tidsbestemte leiekontrakter skal være på minimum 3 år. Boligsøker kan for eksempel ha et boligbehov av midlertidig karakter. Utleier kan på sin side ha behov for å prøve ut om leieforholdet fungerer, både i forhold til den aktuelle personen og/eller i forhold til øvrige personer som er tilknyttet boligtilbudet.

Det må kunne knyttes et bestemt tidspunkt til når det midlertidige behovet vil opphøre

Hva hvis det hefter begrunnet usikkerhet ved om boligsøker vil eller kan ivareta sine forpliktelser som leietaker?

Prøvetid

En kort kontrakt kan bare avløses av en ny kort kontrakt hvis det foreligger tungveiende grunner

8.2 Midlertidig behov for bolig

Det tenkes her på tilfeller hvor boligsøker oppfyller vilkårene for å få kommunal bolig, men hvor behovet er begrenset i tid. Tidspunktet for når behovet opphører må være konkret. Det er ikke nok med en mer eller mindre vag antagelse om at vedkommende på et eller annet tidspunkt må forutsettes å kunne skaffe seg bolig på egen hånd.

Det tidsbegrensede boligbehovet kan for eksempel være knyttet opp mot et tidsbegrenset behandlingsopplegg. Mer praktisk kan det være at boligsøker har konkrete (og dokumenterte) planer om å flytte før det har gått 3 år. Det kan også være snakk om at en egnet bolig først vil være ledig på et senere tidspunkt, men at boligsøker i mellomtida har et akutt behov for et sted å bo. Her må imidlertid tidspunktet for når den nye boligen vil stå ledig være kjent, og samsvare med utløpstidspunktet til den korte kontrakten.

Det er ikke noe vilkår at den korte kontrakten må være den første kontrakten.

8.3 Utprøving av boevnen

Utprøving av boevnen kan være aktuelt dersom utleier har grunn til å stille spørsmålsteget ved om leietaker er i stand til å bo på egen hånd. Det kan for eksempel dreie seg om risiko for skadeverk eller grov vannskjøtsel av boligen, eller at vedkommende er ute av stand til å følge alminnelige husordensregler. Utleiers mistanke må være basert på konkrete fakta og ikke en mer allmenn konstatering av at vedkommende er resurssvak.

Hvis utleier har kjennskap til at leietaker i tidligere leieforhold har misligholdt leieavtalen, vil det kunne åpne for en prøvetid i det nye leieforholdet. Tidligere mislighold av husleiebetalingen anses ikke som den type mislighold som kvalifiserer for kort kontrakt. Det kan også dreie seg om personer som blir utskrevet etter et institusjonsopphold og det er tvil om vedkommende ennå er i stand til å bo på egen hånd. Tvilen må imidlertid være basert på konkrete forhold knyttet til denne bestemte personen.

Det kan ikke gis korte kontrakter til flyktninger og asylsøkere på generelt grunnlag. Utleier må ha kjennskap til atferdsmønster i det individuelle tilfellet, for eksempel knyttet til hendelser i asylmottak, som reiser berettiget tvil om vedkommende er i stand til å skjøtte et leieforhold.

8.4. Bruk av flere korte kontrakter etter hverandre

Det skal mye til for å kunne nytte korte kontrakter en gang, men det skal enda mer til hvis man fornyer den gjennom å gi en ny kort kontrakt. Det må da foreligge tungtveiende grunner. "Tungtveiende grunner" er et enda strengere vilkår enn de "særlige grunner" som det henvises til ved første gangs

Et forvaltningsvedtak om bolig binder i utgangspunktet den som skal skrive kontrakt med boligsøker

Vedtaket kan likevel gjøres om hvis det er til fordel for boligsøker

Hvis kommunen inngår en kort kontrakt i strid med reglene i husleieloven, vil en slik leiekontrakt gå over til å bli tidsubestemt

kontraktsinngåelse, jf. pkt. 8.1. Der hvor det kan være aktuelt, er hvis man ved utløpet av prøveperioden er i sterk tvil om beboer har tilstrekkelig boevne. Likevel kan det være gode grunner for å gi vedkommende en ny prøveperiode, f. eks. i sammenheng med ekstra oppfølgingstiltak eller annen type behandling. I så fall bør man først foreta en grundig vurdering av leieforholdet og de konkrete betenkeligheter som foreligger, avveid mot sjansen for at de ekstra oppfølgingsresultat vil føre til et bedre resultat. Hvis kommunen ikke har evnet selv å følge opp det opprinnelige tiltaket, er dette imidlertid ikke god nok grunn til å kunne la en ny prøveperiode avløse den gamle.

Det kan også være adgang til bruk av kort kontrakt hvis tidspunktet for når en mer egnet bolig skulle stå klar, er blitt utsatt til en ny konkret dato. En slik bruk av flere korte kontrakter etter hverandre skal i utgangspunktet kun benyttes hvis det skjer av hensyn til leieboer, og ikke fordi det anses mest hensiktsmessig for kommunen.

8.5 Bytte av bolig

Hvis en leietaker har fått en leiekontrakt på f.eks. 3 år, men i leieperioden får innvilget søknad om å bytte bolig, kan man ikke gi en ny kontrakt som bare løper for den resterende del av det opprinnelige leieforholdet. Her må man begynne på nytt og gi ny 3-års kontrakt.

8.6 Forholdet mellom vedtak om bolig og kort kontrakt

Et innvilgelsesvedtak vil naturlig inneholde et punkt om hvor lenge boligsøker skal få leie. Hvis man vil benytte korte kontrakter bør man derfor allerede i forbindelse med vedtaket besitte tilstrekkelig kunnskap om når man kan gjøre dette. Hvis man likevel skulle trå feil her og fatte vedtak om en kort kontrakt der hvor det ikke er adgang til det, er ikke skaden uopprettelig hvis denne feilen blir oppdaget før kontrakten skrives. Man kan da fatte et nytt vedtak som opphever det gamle og i stedet innvilge bolig for 3 år eller mer. Dette må anses å endre det opprinnelige vedtaket til fordel for leietaker og vil derfor være uproblematisk, i hvert fall hvis leiekontrakten inneholder en oppsigelsesadgang for leietaker i leieperioden.

En annen mulighet er å velge å se bort fra vedtaket på dette punkt, og inngå en kontrakt på 3 år eller mer uten noe videre om og men. Dette er mindre ryddig enn først å gjøre om vedtaket. I situasjoner hvor innflytting må foretas umiddelbart anses dette tross alt å være en bedre løsning enn å vente med kontraktsskriving til etter innflyttingen. Det bør imidlertid da skriftlig dokumenteres hva man har gjort og hvorfor.

8.7 Konsekvenser ved feil bruk av korte kontrakter

Hvis man inngår en kort kontrakt i tilfeller hvor loven ikke gir adgang til det, vil leieforholdet gå over til å bli tidsubestemt. Likeledes vil leieforholdet bli tidsubestemt hvis man ikke

Hvis vi er i tvil om vi har adgang til å inngå en kort kontrakt, bør vi ikke gjøre det

Tvangsfullbyrdslovens § 13-2.
Tvangsgrunnlag

informerer leietaker skriftlig om at hun får en kortere kontrakt enn det loven ellers setter som minstetid.

8.8 Hvis i tvil

Hvis man er i tvil om man i en konkret sak har adgang til å inngå en kort kontrakt, er det best å la være.

9. Avvikling av leieforhold fra utleiers side

9.1 Særskilte tvangsgrunnlag

Det finnes fem særskilte tvangsgrunnlag, jf. tv.f.l. § 13-2, 3. ledd, som kan danne grunnlaget for utkastelse av leietaker.

Disse er:

- Skriftlig avtale om leie som inneholder vedtakelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leien ikke blir betalt.
- Skriftlig avtale om leie for en bestemt tid som inneholder vedtakelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut.
- Oppsigelse i leieforhold etter husleieloven når oppsigelsen fyller husleielovens vilkår og søksmål ikke er reist innen lovens frist.
- Heving av leieforhold etter husleieloven når det foreligger forhold som gjør det åpenbart at utleieren hadde adgang til å heve leiekontrakten uten oppsigelse.
- Andre leie og besittelsesforhold enn etter husleieloven hvor det er åpenbart at beboer ikke har rett til å besitte eiendommen. Det tenkes her bl.a. på okkupasjon eller at vedkommende bor uten leiekontrakt og uten å ha rett til det.

Hvis vilkårene for de to første tvangsgrunnlagene er oppfylt, kan utleier sende begjæring om utkastelse med vedlagt dokumentasjon direkte til namsmannen. I de tre siste tilfeller skal begjæringen sendes til Tingretten.

Det er viktig å presisere at de to første særskilte tvangsgrunnlagene (manglende husleiebetaling eller utløp av tidsbestemt kontrakt) bare kan benyttes hvis det er avtalt at begjæring om utkastelse kan skje i slike tilfeller. Dette avtales gjennom å innta de nødvendige formuleringer i leiekontrakten. Hvis et tidsbestemt leieforhold er gått over til å bli tidsubestemt, kan man fortsatt benytte hjemmelen for utkastelse i den opprinnelige kontrakt. Det er i slike tilfeller bare leietida som endres.

Et særskilt tvangsgrunnlag kan først begjæres tvangsfullbyrdet når to uker er gått etter at saksøkeren har sendt skriftlig varsel til saksøkte; det såkalte 4-18-varselet (oppkalt etter § 4-18 i tvangsfullbyrdsloven). I dette skriftlige 4-18-varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det gjøres oppmerksom på at fullbyrdelse

Ved betalingsmislighold må det minimum sendes en purring før saken kan sendes til namsmannen. Trondheim kommune purrer oftere enn det

Varsel til sosialtjenesten

§ 9-11. Varsel om fravikelse

vil bli begjært dersom kravet ikke blir oppfylt. Oppfyllelse når det gjelder betalingsmislighold betyr at utestående husleie med evt. renter og gebyr blir betalt. For de fire øvrige særskilte tvangsgrunnlag betyr oppfyllelse at boligen fraflyttes.

9.2 Avvikling på grunn av betalingsmislighold

Hvis leietaker lar være å betale hele eller deler av husleia, må utleier sende en purring (betalingsvarsel). Hvis leietaker fortsatt ikke gjør opp for seg, kan utleier sende en begjæring om utkastelse til namsfogden forutsatt at man har sikret seg hjemmel for dette i leiekontrakten. Leietaker kan riktignok bestride at han skylder husleie. Det skal imidlertid svært mye til for å få gjennomslag for en slik innvending overfor namsfogden så langt utleier kan dokumentere husleierestansen gjennom en utsendt fakturaer og utskrift fra reskontro. I den grad leietaker har innvendinger vil det ofte være fordi han mener å ha et krav mot utleier på grunn av mangler ved leieobjektet. I slike tilfeller vil det være opp til Tingretten å skifte sol og vind mellom partene. Hvis den finner i favør av utleier vil det avsies kjennelse om dette og saken oversendes namsfogden for effektivering.

Det er mulig å benytte ovennevnte 4-18 varsel som purring. I så fall vil leietaker få bare en sjanse før saken sendes namsmannen med begjæring om utkastelse. Selv om leietaker ved å seinere gjøre opp for seg forststatt kan forhindre utkastelse, vil dette medføre økte utgifter for leietaker, bl.a. i form av gebyr til namsmannen. Hvis siktemålet kun er å få leietaker til å betale forfalt husleie, er det naturlig at man først sender ut flere purringer før leietaker blir begjært utkastet. Også av hensyn til namsmyndighetene og deres kapasitet bør man ikke sende saken over dit med mindre man ikke ser noen annen utvei. Dette er særlig påkrevd ved kommunens utleie av boliger til vanskeligstilte. Siktemålet for kommunen her er jo å avhjelpe bostedsløsheten, ikke å bidra unødige til å øke den.

I 2007 fikk husleieloven en ny bestemmelse som hjemlet rett for utleier til å kontakte sosialtjenesten hvis leietaker sto i fare for å bli kastet ut på grunn av mislighold. Dette som et ledd i å hindre bostedsløshet. Denne retten gjelder så vel kommunen som private utleiere. Den anses mest relevant ved betalingsmislighold.

En skal ellers ha i mente at hvis tvangsgrunnlaget er manglende husleiebetaling, kan leietaker helt fram til namsmannen står på døra avverge utkastelsen hvis han gjør opp for seg. Her regnes ikke bare den påløpte husleie med, men også eventuelle krav på avtalt betaling av energikostnader, morarenter og krav på gebyr som følge av tvangsprosessen.

9.3. Avvikling fordi tidsbestemt leiekontrakt er utløpt

Når en tidsbestemt leiekontrakt er utløpt og utleier ikke ønsker å fornye leieforholdet, forutsettes det at leietaker frivillig

§ 9-2. Tidsbestemte leieavtaler
**Hva hvis leieboer ikke
flytter når kontrakten er
utløpt?**

fraflytter boligen. Det hender imidlertid forholdsvis ofte at en leieboer lar være å flytte frivillig. Utleier kan da ikke på egen hånd få fjernet leieboer. Også her må han benytte seg av namsmannens hjelp. For å kunne be namsmannen om å foreta utkastelse på et slikt grunnlag, må imidlertid leiekontrakten inneholde en bestemmelse hvor det står at leietaker har akseptert tvungen fravikelse dersom boligen ikke er fraflyttet når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2 tredje ledd, bokstav b.

Det første utleier da må være oppmerksom på er at hvis han ikke seinest 3 måneder etter kontraktens utløp skriftlig har oppfordret leietaker til å flytte, vil den utgåtte tidsbestemte leiekontrakten ha gått over til å være tidsubestemt, jf. husleielovens § 9-2, siste ledd. Utleier har gjennom sin unnløstelse dermed forspilt sin mulighet til å få avsluttet leieforholdet på grunn av utløp av tidsbestemt leiekontrakt. I slike tilfeller vil leietaker ha et vanlig oppsigelsesvern.

Det er forøvrig liten grunn til å vente opp mot tre måneder med å sende varsel om fraflytting. Et slikt varsel kan like godt sendes dagen etter at kontrakten har utløpt dersom leietaker fortsetter å bo der med mindre vedkommende ennå ikke har fått ferdigbehandlet en eventuell søknad om ny kontrakt. Det har også vært reist spørsmål om ikke utleier kan sende et slikt varsel før kontraktsutløpet. Ordlyden i husleielovens § 9-2, siste ledd skulle tilsi at loven ikke gir adgang til en slik løsning. Lovens forarbeider åpner imidlertid for at et slikt varsel kan sendes før kontrakten utløper. Sendes varselet lang tid i forveien må en vurdere konkret om denne oppfordringen etter omstendighetene er egnet til å skape nødvendig klarhet over forholdet.

Enkelte har spekulert på om det ikke vil være nok å ta et slikt varsel om fraflytting inn i selve leiekontrakten. Dette anses imidlertid å gå lengre enn det loven åpner for.

Tvangsfullbyrdelseslovens § 4-18 bestemmer at begjæring om utkastelse først kan skje når to uker er gått etter at kommunen har sendt skriftlig varsel til saksøkte om utkastelse (det såkalte 4-18- varselet). Det er som sagt ingen ting rettslig i veien for at fraflyttingsvarselet etter husleielovens § 9-2 og utkastelsesvarselet etter tvangsfullbyrdelseslovens § 4-18 kan slås sammen til ett varsel.

Trondheim kommune har imidlertid etablert en ordning hvor vi sender flere varsel enn det loven pålegger oss. Vi sender første varsel allerede ca. 6 måneder før kontrakten er utløpt. Deretter sender vi et nytt varsel om lag 2 måneder før utløp for å minne leietaker på at leieforholdet er i ferd med å utløpe. Dette enten fordi utleier ønsker å få avsluttet leieforholdet som avtalt, eller han ønsker at leietaker skal fortsette å leie

**Er det nok å sende
varsel om fraflytting før
kontrakten utløper?**

§ 4-18. Særlige tvangsgrunnlag

**Første varsel 6 mnd før
utløp**

**Andre varsel 2 mnd før
utløp**

**§4-18 varsel 14 dager
etter utløp**

**Begjæring 1-2 mnd
senere**

**Namsfogden tilskriver
leietaker for å gi denne
en mulighet til å komme
med sitt syn på saken**

**Leietaker kan til en hver
tid fritt si opp leieavtalen**

gjennom en ny leiekontrakt. Særlig når det har gått en stund siden kontraktsinngåelsen kan utløpsdatoen lett ha gått i glemmeboka. Hvis leieboer har fortsatt behov for kommunal bolig vil han da få tid til å søke om forlengelse. Det er ikke ønskelig å begjære utkastelse av folk som likevel vil få forlenget leieforholdet. Det er dessuten både en nasjonal og lokal målsetning å få begrenset antall begjæringer om utkastelse. Et tidlig og intensivt varslingsystem er en måte å oppnå dette på.

Dersom leietaker verken har fraflyttet eller fått innvilget forlengelse sender Trondheim kommune et 4-18 varsel om lag 14 dager etter uløpet av kontrakten. Hvis vedkommende fortsatt bor uten gyldig kontrakt 1 – 2 måneder etter kontraktsutløpet, sendes begjæring til namsfogden om utkastelse.

9.4. Namsmannens behandling

Begjæringen til namsfogden fylles ut på eget skjema hvor både navn og adresse, samt kravet og tvangsfullbyrdelseslovens hjemmel for utkastelsen skal framgå. I tillegg skal det vedlegges kopi av leiekontrakten, utskrift av reskonto (når det gjelder betalingsmislighold) og kopi av fraflyttingsvarselet (når det gjelder utløpt leiekontrakt). Hvis man ikke finner leiekontrakten kan man i stedet heve leieforholdet hvis det er snakk om betalingsmislighold. Hvis det er snakk om utløpt leieforhold blir det mer komplisert hvis man ikke besitter en underskrevet kontrakt. En mulighet er da å benytte forvaltningsvedtaket som dokumentasjon. Det antas likevel at den mest farbare vei her vil være å gå til oppsigelse av leieforholdet med mindre vedkommende søker og får innvilget forlenging.

Når namsfogden mottar begjæring om fravikelse pga betalingsmislighold eller fordi kontrakten har utløpt, vil han tilskrive leietaker for å høre om denne bestrider grunnlaget for utkastelsen. Hvis slik bestridelse ikke er mottatt innen 14 dager, sender namsfogden et varsel om at utkastelse vil finne sted på en oppgitt dato og klokkeslett.

Namsmannen har imidlertid mulighet til å informere sosialkontoret om den forestående utkastelse, og dette gjøres også i stor grad. Siktemålet med å involvere sosialetaten er å bidra til så langt som mulig å hindre at folk blir satt på gata dersom de oppfyller kravene til å få restansen dekket gjennom vedtak om sosialstøtte.

9.5 Oppsigelse av leieforholdet fra utleiers side

9.5.1 Innledning

Begge parter kan si opp et leieforhold med mindre leiekontrakten er tidsbestemt. Trondheim kommune inngår for det meste tidsbestemte leiekontrakter, men disse inneholder en bestemmelse som gir begge parter adgang til å si opp avtalen i leieperioden.

Det er mye vanskeligere for utleier å si opp leietaker

Utleier må ha saklig grunn for å kunne si opp leieavtalen

§ 9-5. Utleierens oppsigelse av tidsbestemt leieavtale

Retten skal sette til side en oppsigelse hvis den finner at den virker urimelig

Oppsigelsen skal være: Skriftlig og begrunnet

Oppsigelsen skal opplyse at protester på oppsigelsen må framføres innen en måned for å stå seg

Vi skal i det følgende konsentrere oss om utleiers mulighet til å si opp leiekontrakten. Mens leietaker kan si opp en oppsigelig kontrakt uten å oppgi noen grunn, stiller det seg annerledes når det gjelder utleier. Det skal ikke være lett å frata noen dets husvære, særlig hvis vedkommende ikke har misligholdt leieforholdet. Husleieloven gir derfor leietaker et betydelig oppsigelsesvern.

9.5.2 Saklig grunn for oppsigelse

Det er to kriterier som må oppfylles hvis utleier skal kunne si opp et leieforhold. For det første må det finnes en saklig grunn for oppsigelsen. Saklig grunn er:

- at boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,
- at boligen skal rives, ombygges eller renoveres,
- at leieren har misligholdt leieavtalen
- eller at det foreligger annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Med mislighold av avtalen tenkes på forhold som også er å anse som hevingsgrunn, som for eksempel husbråk, ulovlig framleie, ulovlig dyrehold og lignende. Men her trenger ikke omfanget og graden av misligholdet være like stort som når man kan foreta hevning. En oppsigelse gir leietaker lengre tid til å fraflytte boligen enn en heving, og er derfor ikke et like voldsomt virkemiddel. I det hele tatt stilles det ikke så strenge krav til saklighet ved oppsigelse.

9.5.3 Oppsigelsen må ikke virke urimelig

Oppsigelsen må i tillegg heller ikke virke urimelig. Den kan særlig virke urimelig for leietaker hvis oppsigelsen fører til at han må regne med å bli husløs, eller i hvert fall vil få vanskeligheter med å skaffe seg en akseptabel ny bolig. På den annen side kan også urimelighetsbegrepet virke i utleiers favør. Hvis det vil synes svært urimelig for utleier at han ikke greier å få fjernet leietaker, vil dette måtte balanseres opp mot hvor urimelig det vil være for leietaker å bli sagt opp.

Hvis utleier skal selge boligen, er det som hovedregel ikke en holdbar oppsigelsesgrunn for å si opp leietakerne. Leiekontraktene deres vil følge eiendommen, slik at den nye eieren overtar som utleier. Likevel kan det være ønskelig å selge eiendommen uten leietakere. Det kan gjøre det enklere både å finne kjøpere og å oppnå en god pris. I slike situasjoner bør det da heller tilstrebtes å tilby leietakerne alternative boliger og derigjennom sikre en frivillig fraflytting.

9.5.4. Formelle krav til oppsigelsen

En oppsigelse skal være skriftlig og dessuten oppfylle andre krav som framgår av husleielovens § 9-7. Oppsigelsen bør sendes rekommandert med kopi i vanlig post. Spesielt skal man merke seg at hvis leietaker skriftlig protesterer på oppsigelsen, vil utleier måtte reise søksmål mot leietaker for å få han ut. Protesten trenger ikke å være begrunnet. Det er nok at

§ 9-7. Formkrav til utleierens oppsigelse

§ 9-8. Tilisesettelse av oppsigelse

§ 9-8. Tilisesettelse av oppsigelse

§ 9-6. Oppsigelsesfrist

Heving er en umiddelbar avvikling av leieforholdet og brukes ved vesentlig mislighold

§ 9-9. Utleierens hevingsrett

De fleste hevingsgrunner forutsetter skriftlig advarsel før utleier kan heve

Ved vesentlig mislighold av særlig grov karakter (vold, grovt skadeverk), kan man gå rett på hevingen uten forutgående advarsel

Hevingen skal være skriftlig og begrunnet

vedkommende skriver ”jeg protesterer på oppsigelsen” på et stykke papir og sender dette til utleier, for å tvinge utleier til å ta rettslige skritt. Utleier må da bringe oppsigelsessaken inn for retten.

9.5.5 Oppsigelsesfrister

Husleieloven fastsetter en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, regnet fra førstkommende månedsskifte. Loven gir imidlertid adgang til å fravike denne bestemmelsen i avtale. Trondheim kommune opererer således i sine leiekontrakter med en måneds gjensidig oppsigelsesfrist, regnet fra førstkommende månedsskifte.

9.6 Heving av leieforholdet

9.6.1 Innledning

Av og til kan atferden til enkelte leietakere bli av en slik art at utleier ikke bare bør, men skal ta affære. Det mest drastiske virkemiddelet er å heve leieforholdet. Dette virkemiddelet innebærer at utleier kan kreve at leietaker flytter ut umiddelbart, selv om det er vanlig med en kort frist. Det er bare hvis det foreligger vesentlig mislighold, jf. § 9-9, at man kan heve kontrakten.

9.6.2 Vesentlig mislighold

Vesentlige mislighold som er relevante i denne sammenhengen vil f. eks. være hvis leieren tross skriftlig advarsel fra utleieren i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt, driver ulovlig framleie, eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige brukere. Her er det verdt å merke seg at utleier først må gi leietaker en sjanse til å bedre seg gjennom en skriftlig advarsel. Det er først hvis leietaker etter å ha mottatt en slik skriftlig advarsel fortsetter med vesentlige forsømmelser i en eller annen form, at vilkårene for heving vil være til stede.

Det er en gjennomgående regel i husleieretten at hvis leietaker ikke oppfylder sine plikter i leieforholdet, skal han gis en sjanse til før utleier eventuelt krever leieforholdet avsluttet. Bare hvis det er forsømmelser av mer grov karakter kan man heve leiekontrakten umiddelbart. Det kan her f. eks. dreie seg om grove trusler og/eller utøvelse av vold mot naboer eller utleier. Det kan også være snakk om skadeverk som er så grovt at det ikke lar seg reparere mens leieforholdet pågår, og/eller det er grunn til å tro at skadeverket vil fortsette uansett.

9.6.3 Formelle krav til hevingen

Heving av et leieforhold må være skriftlig og begrunnet. Den bør sendes rekommandert. I og med at leietakere ikke bestandig henter rekommandert post, kan det være formålstjenlig å i tillegg sende en kopi av hevingsbrevet som vanlig post.

Muntlige forhandlinger for Tingretten betyr at utleier må kunne dokumentere sine anførsler ved å føre vitner og framlegge nødvendige dokumenter

Tv.f.l. § 13-2. Tvanggrunnlag

Begjæring om utkastelse

Tv.f.l. § 13-11. Fullbyrdelsesmåte

Tv.f.l. § 13-12. Varsel om forretning

Det er bare namsfogden som kan gjennomføre en utkastelse

Namsfogden plomberer boligen i 14 dager før den tømmes

§ 10-2. Tilbakelevering

Leietaker skal tilbakelevere boligen rengjort, ryddet og i samme stand som ved overtakelsen med unntak av alminnelig slit og elde

§ 10-1. Visning før flytting

9.7 Hva skjer hvis leietaker ikke flytter frivillig?

Når et leieforhold blir sagt opp eller hevet av utleieren, vil man samtidig gi leietakeren en frist til å flytte ut. Det skjer imidlertid ofte at leietaker blir boende. Vedkommende kan som nevnt ovenfor protestere på oppsigelsen. I så fall må utleier reise søksmål og saken blir dermed brakt inn for Tingretten. Hvis leietaker ikke har protestert på oppsigelsen innen fristen, sendes saken til namsfogden som besørger utkastelse uten noen rettslig prøving.

Ved heving sender utleier begjæring til Tingretten med krav om utkastelse fra boligen. Tingretten vil så tilskrive leietaker og spørre om han har noen innvendinger til hevingen. Hvis Tingretten finner at vilkårene for heving åpenbart er til stede, avsier de kjennelse om fravikelse og oversender saken til namsfogden for videre forføyning. Hvis Tingretten er i tvil om vilkårene for heving er til stede, berammer den muntlige forhandlinger hvor partene får framført sine anførsler.

Inntil det foreligger en eventuell rettskraftig dom på at oppsigelsen eller hevingen var lovlig, kan leietaker fortsette å bo i boligen. Det kan fort ta mer enn et halvt år før slik rettskraftig dom foreligger.

10. Utkastelsen (fravikelsen)

Når det foreligger et rettslig grunnlag for utkastelse sender namsfogden to varsel til beboer om å flytte/eventuelt betale utestående husleie, samt gebyr og renter. Hvis beboer ikke flytter innen oppgitt frist, møter namsfogden opp og stenger av boligen. Beboer får en frist på 14 dager på å hente eventuelt innbo og løsøre. Dette er en ordning som namsfogden i Trondheim har etablert i stedet for å tømme leiligheten direkte, slik de tidligere gjorde. Dette innebærer også at ved betalingsmislighold kan boligen leveres tilbake til leietaker dersom utestående husleie samt påløpte kostnader betales innen 14-dagers fristen.

11. Frivillig fraflytting

De fleste fraflyttinger skjer frivillig, enten fordi kontraktens leietid har løpt ut eller fordi leietaker selv har sagt opp leieforholdet. Trondheim kommunes kontrakt krever også at leietakers oppsigelse skal være skriftlig.

I oppsigelsestida skal leietaker i rimelig utstrekning gi folk som ønsker å bli ny leieboer adgang til å se på boligen. Utleier må kunne delta på en slik inspeksjon. Den dagen leieforholdet opphører skal leietaker stille boligen til utleiers disposisjon. Det betyr i praksis at samtlige nøkler skal tilbakeleveres og at bolig med ev. fellesareal og boder skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av det som følger av alminnelig slit og elde. Hvis så ikke har skjedd vil det

Finnes det muligheter for å få til en rask fjerning av leietaker?

Politiet kan bidra til å avhjelpe en situasjon der og da

Midlertidig forføyning når det er nødvendig for å avverge en vesentlig skade eller ulempe, eller for å hindre voldsomheter som saksøktes adferd gir grunn til å frykte for

Tvistelovens [Kapittel 34. Midlertidig forføyning](#)

Krever kjennelse i Tingretten

være grunnlag for utleier til å kreve sine påførte kostnader erstattet av tidligere leietaker.

I og med at husleieloven gjelder fram til leieforholdet er avsluttet gjennom fraflytting, blir utleiers adgangsmuligheter fortsatt regulert gjennom husleielovens § 5-6 hvor slik adgang pliktes gitt for nødvendig tilsyn. Trondheim kommune har etablert en ordning hvor man ved mottatt oppsigelse ber leietaker om en felles befarings av leieforholdet. Trondheim kommune vil gjennom dette kunne påpeke hva leietaker må gjøre for at boligen skal anses tilbakelevert i akseptabel stand.

12 Fjerning av leietaker i akutte nødssituasjoner

I tilfeller hvor leietaker og eventuelle besøkendes atferd er så voldsom og pågår over lang tid, kan de månedene det kan ta å få effektivt en heving lett framstå som svært belastende for naboene som blir berørt. Utleier kan imidlertid ikke utøve selvtekt og få fjernet leietaker med øyeblikkelig virkning. De virkemidler man har i slike tilfeller er enten å benytte seg av politiet, begjære midlertidig forføyning eller be om besøksforbud.

12.1 Politihjelp

Husbråk kan være brudd på ordensforskriftene. Politiet kan da tilkalles og disse kan fjerne bråkmaker(ne). I tilfeller der det er kraftig rus inne i bildet, kan politiet holde dem innlåst for et kortere tidsrom. Deretter må de imidlertid slippes ut og kan da fritt dra tilbake til boligen. Dette er derfor ikke en varig løsning på et problem der brudd på husordensreglene stadig gjentar seg.

12.2 Midlertidig forføyning

En mulighet til å få en snarlig og mer permanent fjerning av leietaker er å benytte en framgangsmåte som heter midlertidig forføyning. Denne framgangsmåten er beskrevet i kap. 34 i tvisteloven. Den går i korthet ut på at mens en rettsprosess pågår er det under visse omstendigheter mulig å få en kjennelse fra Tingretten på at leieboer blir fjernet fra boligen inntil utleiers heving er prøvd for retten. Leiligheten vil imidlertid ikke kunne tømmes for inventar og annet løsøre.

En slik midlertidig fjerning kan gjennomføres i løpet av en til to uker hvis vilkårene er tid stede. Det skal naturlig nok mye til for at retten finner at vilkårene er tid stede. Det er bare hvis det er nødvendig for å avverge en vesentlig skade eller ulempe, eller for å hindre voldsomheter som saksøkte leietakers atferd gir grunn til å frykte for. I realiteten snakker vi om å hindre voldsutøvelse eller grovt skadeverk fra leietaker.

12.3 Besøksforbud

Besøksforbud er beslektet med midlertidig forføyning i det dette også er en hurtig måte å hindre en leietaker i å oppholde seg i boligen hvis det er grunn til å tro at han ellers vil begå en straffbar handling overfor en annen person, forfølge en annen

Begjæring om besøksforbud i egen bolig framsettes overfor politiet

Må begjæres av den som føler seg truet

Straffeprosesslovens [§ 222a](#)

Hva hvis leietaker etterlater seg innbo og løsøre?

[§ 10-4. Etterlatt løsøre](#)

Rent skrot kan kastes

Andre ting bør også kunne kastes, men her må det utvises et visst skjønn

person eller på annet vis krenke en annens fred. I slike tilfeller kan den personen som føler seg utsatt be påtalemyndigheten nedlegge besøksforbud. Besøksforbudet kan også gjelde eget hjem. De(n) som begjærer slikt besøksforbud kan være medlemmer av husstanden eller nære naboer. Men det kan også være kommunalt ansatte ved botiltak hvor det er bemanning. I slike tilfeller bør Trondheim kommune som arbeidsgiver bistå den ansatte med å rette en slik begjæring til politiet. I motsetning til ved midlertidig forføyning vil det ikke være nødvendig å først foreta heving for å kunne begjære besøksforbud. Et besøksforbud i eget hjem kan bare ilegges for høyst tre måneder av gangen. Besøksforbudet kan bare opprettholdes så lenge vilkårene er til stede. Det vil si at politiet senest hver tredje måned må foreta en ny vurdering av situasjonen.

Hvis påtalemyndigheten finner å kunne ilegge besøksforbud i eget hjem skal den snarest, og så vidt mulig innen 5 dager, bringe sin beslutning inn for retten. Retten vil da prøve om vilkårene for å ilegge slikt besøksforbud er til stede. Hvis påtalemyndigheten beslutter å ikke etterkomme en begjæring om besøksforbud, kan den som begjærte slikt forbud bringe saken inn for retten slik at den kan fatte en endelig beslutning.

13 Tømming av bolig

13.1 Tømming ved frivillig flytting

Ved fraflytting skal husrommet inkl. boder være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med mindre ikke annet er avtalt. Finnes det etterlatt innbo og løsøre skal utleier for leiers regning ta hånd om det, jf. husleielovens § 10-4. Rent skrot kan likevel kastets umiddelbart. Hvis kostnadene og/eller ulempene ved å ta hånd om etterlatt løsøre blir urimelige, kan utleier selge løsøre. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleieren i stedet rå over tingene på annen hensiktsmessig måte. Det betyr at gjenstandene f. eks. kan kastes eller gis bort.

Det å ta vare på etterlatte gjenstander er ofte bare plunder og heft for utleier. Det er derfor viktig at utleier etablerer rutiner, innenfor lovens ramme, som er effektive og kostnadsbevisste. Hvis det er grunn til å tro at gjenstander er etterlatt ved en forglemmelse, bør den tidligere leietaker tilskrives og varsles om at gjenstandene må påregnes kastet hvis han ikke henter den innen et oppgitt tidspunkt. Her bør man imidlertid utvise et visst skjønn. Hvis det er snakk om åpenbart svært verdifulle gjenstander eller mindre gjenstander med antatt stor affeksjonsverdi, bør man utvise større grad av forsiktighet når det gjelder å kaste gjenstandene. Muligheten for erstatningskrav fra tidligere leietaker må veies opp mot kostnadene ved å la en bolig stå tom over lengre tid med det tap av leieinntekter dette medfører.

Det kan også tenkes situasjoner hvor en kommunal leietaker flytter på sykehjem. Avgjørelse og gjennomføring av slik

Namsfogden plomberer boligen

Tvangsfullbyrdsloven § 13-11.
Fullbyrdsmåte

Namsfogden gir kommunen fullmakt til å kaste innbo og løsøre

Lov om Borettslag
(borettslagslova).

En andel = en bolig

Borettslaget og andelseiernes rettigheter og plikter reguleres av borettslagslova og lagets vedtekter

§ 5-8. Andelseigarens ansvar

Juridiske andelseiere kan til sammen eie minimum 10 %, maksimum 30 % av boligene

flytting skjer oftest over natta. Det kan derfor av flere grunner være svært forståelig at leietaker ikke får tømt boligen i forbindelse med flyttingen. Oftest vil sykehjemsplassen være vesentlig mindre enn boligen og derfor ikke romme alt innboet.

13.2 Tømming ved fravikelse gjennom namsfogden

I slike tilfeller vil boligen svært ofte være fylt med innbo og løsøre. Det er her namsfogden som har ansvaret for å få tømt boligen. I Trondheim skjer det i dag ved at namsfogden plomberer leiligheten og registrerer innbo og løsøre. Namsfogden fester varselbrev til saksøkte på ytterdøra om at det er avholdt fravikelse av fast eiendom. Det oppfordres i samme brev om å hente ut sine eiendeler innen 14 dager gjennom avtale med namsfogden. Overholder ikke beboer fristen, varsler Trondheim eiendom namsfogden om at beboer ikke har hentet sine eiendeler. Namsfogden sender da umiddelbart gjentatt oppfordring med ny 14- dagers frist. Oversettes denne fristen gir namsfogden Trondheim eiendom fullmakt til å kaste innbo og løsøre. Namsmannen vil da være til stede i de tilfeller hvor det er aktuelt å ta vare på personlige eiendeler som for eksempel pass og lignende.

14 Borettslagslova

14.1 Kort om borettslagsformen

Et borettslag er et andelslag hvor andelseierne går sammen om å eie en boligeiendom. Hver bolig skal tilsvare en andel. Det må minst to andeler til for at man kan stifte et borettslag. Den enkelte andelseier får utstedt et hjemmelsdokument til andelen, samt en eksklusiv bruksrett til en bestemt bolig med eventuelle tilhørende boder.

14.2 Forholdet mellom borettslaget og den enkelte andelseier

Forholdet mellom borettslaget og den enkelte andelseier reguleres av borettslagslova og borettslagets vedtekter. Gjennom borettslagslova er andelseier gitt en meget stor råderett over boligen han har bruksrett til. Andelseier kan foreta betydelige endringer i boligen så lenge dette ikke får konsekvenser for andre andelseiere og bygningskroppen. I så måte er nå borettslagsformen blitt svært lik eierseksjonerte leilighet. En andelseier står f. eks. i utgangspunktet fritt til å foreta større ombygginger og utbedringer av boligen uten å innhente tillatelse fra borettslaget. Leietaker kan også skifte lås på sin inngangsdør selv om borettslaget har installert systemlås.

Dersom andelseier er en juridisk person, må den peke ut en fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

14.3 Andelseiere

Som hovedregel kan ingen eie mer enn en andel i et borettslag. Visse typer juridiske personer, som f. eks. staten, kommuner og fylkeskommuner, kan imidlertid eie opp til 10 % av andelene. Borettslaget kan ikke hindre dette gjennom vedtektene. Det skal

§ 4-2. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar utan omsyn til vedtektene

§ 4-3. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar etter vedtektene

§ 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn

Kommunen skal med mindre annet er avtalt søke styret før man leier ut en borettslagsbolig

§ 5-7. Søknad om godkjenning

Kommunens avtale med TOBB vedrørende utleie

Kommunen har ansvaret for sin leietakers atferd i borettslaget

Hvis kommunens leietaker vesentlig misligholder sine plikter kan laget pålegge kommunen å selge sin bolig

presiseres at det er disse juridiske personers samlede antall boliger som ikke kan overskrive 10 %.

Borettslaget kan gjennom sine vedtekter åpne for at disse juridiske andelseiere til sammen kan eie ytterligere 20 % av andelene. Den absolutte øvre grense er m.a.o. 30 %.

14.4 Kommunens adgang til å leie ut sine borettslagsleiligheter

Utgangspunktet er at andelseieren selv må bo i boligen, og at den bare kan leies ut med borettslagets styre sitt samtykke for maksimum tre år. Trondheim kommune kan som juridisk andelseier pr. definisjon ikke bo i leiligheten og rammes derfor ikke av begrensingen på tre år.

Kommunen må imidlertid likevel, i følge loven, søke styret om tillatelse. Slik tillatelse kan bare nektes hvis det er forhold ved den som det skal leies ut til som gir saklig grunn til å nekte framleie. Hvis borettslaget ikke har besvart en skriftlig søknad innen en måned etter søknaden er kommet fram, regnes søknaden som godkjent.

Det skal bemerkes at Trondheim kommune fra gammelt av har hatt en avtale med TOBB som åpner for at kommunen ikke trenger å søke om tillatelse på forhånd. Det er nok at vi samtidig med kontraktsinngåelsen informerer borettslaget om navn på leietaker, antall husstandsmedlemmer samt språk/nasjonalitet. Hvis borettslaget da skulle ha vektige innvendinger mot akkurat disse leietakerne og kommunen aksepterer at det er hold i innvendingene, har kommunen forpliktet seg til å hurtigst mulig søke å omplassere nevnte leietakere. Denne spesialordningen gjelder imidlertid ikke for alle borettslag og samtlige borettslag står dessuten til enhver tid fritt til å kreve forhåndsgodkjenning av leietakere. Det er imidlertid klare grenser for hvilke opplysninger kommunen kan gi borettslagene, jf. kommunens egen taushetsplikt.

Det må understrekes at andelseiers plikter overfor laget ikke blir redusert når han leier ut boligen. Trondheim kommune er ansvarlig overfor borettslaget for det mislighold som eventuelt begås av sine leietakere. Mellom Trondheim kommune og leietaker gjelder husleieloven. Ved leietakers mislighold må kommunen derfor forholde seg til husleieloven overfor leietaker, mens det er borettslagslova som gjelder i forhold til borettslaget.

14.5 Salgspålegg fra laget

Dersom andelseier eller andelseiers leietaker tross advarsel misligholder sine plikter vesentlig, kan borettslaget pålegge andelseier å selge andelen. Advarselen skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi laget rett til å selge andelen. Hvis pålegget om salg ikke er etterkommet etter en frist på minimum 3 måneder, kan laget bringe saken inn for

Kommunen kan selge sine borettslagsleiligheter til leietaker uten at de øvrige andelseiere kan benytte forkjøpsretten

§ 4-12. Rettsovergang til nærstående og enkelte andre

Lov om bustadbyggjelag § 4-6. Samarbeidsutval

Lov om Eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Loven begrenser ikke hvor mange seksjoner en person kan eie

Skal en eiendom seksjoneres, må den deles opp i like mange seksjoner som det er bruksenheter

namsmyndigheten med krav om tvangssalg. Namsmyndigheten vil da gi kommunen en måneds frist for å uttale seg. Namsretten avgjør deretter om grunnlaget for tvangssalg er til stede.

14.6 Adgang til å selge borettslagsbolig til leietaker

Et borettslag kan gjennom sine vedtekter innføre forkjøpsrett for lagets andelseiere når en av lagets boliger selges. Slik forkjøpsrett kan imidlertid ikke gjøres gjeldende hvis Trondheim kommune vil selge en bolig til den kommunale leietaker som bor der. Kommunen benytter seg stadig vekk av denne retten til uhindret å selge til leietaker.

14.7 Samarbeidsutvalg

Etter bustadbyggjelagslovas § 4-6 kan et bustadbyggjelag kreve at juridiske andelseiere i tilknyttede borettslag blir med i et samarbeidsutvalg. Samarbeidsutvalget er ment å behandle erverv av andeler og forvaltning av leieforhold i borettslaga. Trondheim kommune er representert i et samarbeidsutvalg sammen med TOBB. I tillegg til å diskutere problemer som oppstår rundt de juridiske andelseiere og dets leieboere, arrangeres det også jevnlig gjensidige informasjonsmøter med borettslaga i boligbyggelaget.

15 Eierseksjonsloven

Eierseksjonering er en måte å dele opp eierinteressene i en eiendom på. Eierseksjonering egner seg blant annet for oppdeling av boligblokker og horisontaldelte to- og firemannsboliger. I prinsippet kan all bebygd eiendom der bebyggelsen består av flere boliger/leiligheter eller andre bruksenheter seksjoneres. En eierseksjon vil være en egen enhet som kan omsettes og belånes uavhengig av resten av eiendommen eller bruksenheter.

En eierseksjon er en sameieandel (leilighet) i en bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere boliger/leiligheter eller andre bruksenheter i eiendommen. Med andre bruksenheter menes deler av hus som brukes til for eksempel industri, kontorer, forretninger og lignende.

Skal en eiendom seksjoneres må den deles opp i like mange seksjoner som det er bruksenheter, dvs at ingen seksjon kan bestå av flere leiligheter. Hver seksjon må bestå av en hoveddel som fremstår som en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen. Hoveddelen skal ha egen inngang, adkomsten til en seksjon kan ikke skje gjennom en annen seksjon. Hver boligseksjon skal ha eget kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen til bruksenheten. Søknad om seksjonering sendes og behandles av kart- og oppmålingskontoret.

Rettsutviklingen har gjort at skillet mellom rettighetene og pliktene til seksjonseiere og andelseiere i borettslaget har blitt mindre. Fortsatt gir imidlertid eierseksjonsloven eierne større selvråderett enn andelseiere.

Kommunen kan bestemme hvem som skal få kjøpe når private omsorgsboliger bygd med tilskudd fra husbanken legges ut for salg

Lov om [Kommunal forkjøpsrett til leiegårder](#)

Ved salg av bygård kan kommunen benytte forkjøpsrett både på vegne av leietakerne, på vegne av studentsamskipnaden og på egne vegne

Formannskapet fatter vedtak hvis forkjøpsretten ønskes benyttet

16 Private omsorgsboliger

Private omsorgsboliger som har fått offentlige tilskudd til oppføring, er forbeholdt personer som på grunn av alder, funksjonshemming eller sykdom har behov for slik bolig. Kommunen skal påse at boligene kjøpes av personer med størst behov for omsorgsbolig. Bystyret har vedtatt kriterier for hvem som prioriteres for kjøp av private omsorgsboliger.

17 Lov om kommunal forkjøpsrett til bygårder

Kommunalt forkjøp av leiegård er hjemlet i lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder av 1977.

Forkjøpsrett er en rettighet som utløses ved salg av en leiegård med fem eller flere boliger og eier har inngått en bindende avtale med kjøper om salg av eiendommen. Kommunen kan benytte forkjøpsretten på vegne av leietakerne når disse ønsker å overta leiegården som borettslag eller eierseksjonssameie. Kommunen kan også benytte forkjøpsretten på egne vegne, på vegne av studentsamskipnaden eller på vegne av et selskap som ledes og kontrolleres av kommune eller stat. Overdragelser skjer i så fall under de samme vilkår som gjelder i kjøpekontrakten.

Når en leiegård selges (eller overdras ved gave eller aksjesalg) får kommunen melding om dette med opplysninger som kreves i henhold til "Forskrift om hvilke opplysninger som skal gis i melding om salg av leiegård". Stabsenhet for byutvikling tilskriver beboerne og samskipnaden, og ber disse vurdere om de ønsker å kjøpe leiegården. Parallelt vurderer kommunen kjøp på egne vegne. Det er formannskapet som vedtar om forkjøpsretten skal benyttes, beboerne eller samskipnaden har aldri krav på forkjøp. Vedtak om bruk av forkjøpsrett må fattes innen fire måneder fra den dagen Trondheim kommune har mottatt fullstendig melding om salg i henhold til lovens forskrift. Vedtak fattes av formannskapet og kan påklages til bystyret.