

Oslo, 29. Oktober 2023

## **INNSPILL FRA RETTSPOLITISK FORENING – HUSLEIELOVUTVALGETS FØRSTE DELUTREDNING**

### **1. Innledning**

Rettspolitisk forening (Rpf) har siden 1974 vært en uavhengig forening bestående av jurister, studenter i juridiske fag og andre interesserte. Rpf arbeider blant annet for å forsvare rettsstatlige verdier og for å bedre den rettslige situasjonen til sosialt vanskeligstilte grupper.

### **2. Bemerkninger til innspillene**

Det er viktig at utvalget ikke ser seg blind på dagens lov ved utforming av en ny husleielov. Foreningen ønsker at loven i større grad skal vektlegge leieboers vedvarende boret over utleiers omsetningsmuligheter hva gjelder utformingen av kontraktslengde- og oppsigelsesreglene. Det vil derfor vises til hvordan disse hensynene er blitt vektet i andre nordiske land i det følgende.

### **3. Innspill til kontraktslengden**

#### **3.1. Tidsbestemte leieavtaler bør gjøres tidsubestemte etter gjentatte leieperioder**

I dag har leieboere med tidsbestemte leieavtaler ingen mulighet til å få fornyet leieforholdet. I de fleste leieforhold antas dette å være uproblematisk, men ikke for leieboere som ønsker langsiktige leieforhold. I prinsippet innebærer dagens regelverk at leieboere kan ha leid i flere tiår på tre-årskontrakter uten noen problemer rundt leiefornyelsen – forså plutselig miste leieretten ved et eierskifte eller lignende.

**Vi foreslår at leieforhold med tidsbestemte leieavtaler inngått med samme leieboer mer enn to ganger på rad, bør regnes som tidsubestemte ved utløpet av siste leieavtale.** Dette er reglene etter finsk rett for kortere leieavtaler.<sup>1</sup>

Forslaget vil føre til mer forutberegnelighet for leieboeren og hindre at nye utleiery kan spekulere i å ta over leieenheter med det formål å endre leievilkårene ved kontraktsfornyelse. Hensynet til at utleiery ikke får øke leieprisen kommer ikke til anvendelse, da leieregulering fortsatt vil være aktuelt.

### **3.2. Fraflytting ved utløp av en tidsbestemt avtale bør gjøres innen én måned før leieavtalen anses tidsubestemt**

Etter dagens § 9-2 tredje ledd går en tidsbestemt avtale over til å være tidsubestemt dersom ikke leieboer har fått en skriftlig flytteoppfordring innen tre måneder. Leieboer plikter å betale leie og opprettholde andre plikter, men står i fare for fravikelse når som helst i løpet av denne perioden. Det mener vi er for lang tid og medfører en stor usikkerhet for leieboeren.

**Vi foreslår at en skriftlig flytteoppfordring etter utløpet av leietiden bør fremsettes innen én måned før leieavtalen går over til å være tidsubestemt.** Forslaget vil stille krav til at utleiery i større grad sikrer avklaring og samtidig gir leieboeren større forutberegnelighet. Til sammenligning er det slik dette reguleres i Danmark<sup>2</sup>.

## **4. Innspill til oppsigelsesreglene**

### **4.1. Forlengelse av utleierys oppsigelsesfrist etter en viss botid**

I dag kan partene fritt avtale oppsigelsesfrist for leieforholdet og det finnes ingen lovbestemmelser som regulerer eller justerer fristen underveis i et leieforhold. Mange velger antagelig lovens utgangspunkt på tre måneder. Vi mener at behovene for forutberegnelighet og opprettholdelse av leieforholdet likevel endres med leietiden. En leieboer som har leid samme bolig i flere år vil ha større behov for forutberegnelighet og omstilling enn en utleiery vil ha for å få sagt opp leieboeren. Vi mener at dette endrede behovet bør medføre ytterligere styrking av oppsigelsesvernet for leieboer.

**Vi foreslår at utleierys oppsigelsesfrist settes til seks måneder dersom leieboeren har leid i mer enn ett år, med mindre noe annet særskilt avtales underveis i leieforholdet.** Forslaget

---

<sup>1</sup> [Lag om hyra av bostadslågenhet 31.3.1995/481 § 4](#)

<sup>2</sup> [LOV nr 341 af 22/03/2022 \(Lejeloven\) § 173 Stk. 2](#)

er basert på hvordan oppsigelse av tidsbestemte leiekontrakter er regulert i finsk rett<sup>3</sup>. Se også reguleringen av oppsigelsesfrist for næringsdrivende utleiery i islandsk rett.<sup>4</sup>

#### **4.2. Leieboers protestfrist på utleiers oppsigelse bør forlenges**

I dag har leieboer etter § 9-8 én måned på å bestride utleiers oppsigelse. Mange leieboere kan oppleve usikkerhet rundt gyldigheten av oppsigelsen og realiteten av de oppgitte grunnene. Mange bruker derfor denne tiden på å undersøke utleiers påstander nærmere, skaffe juridisk bistand eller bestemme seg for om de i det hele tatt har grunnlag for å protestere. Det mener vi er for kort tid i de aller fleste leieforhold.

**Vi foreslår at leieboers protestfrist på utleiers oppsigelse bør forlenges.** Protestfristen er i dag lavere enn etter både finsk rett<sup>5</sup> og dansk rett<sup>6</sup>. Selv med en kortere avtalt oppsigelsesfrist enn lovens utgangspunkt, vil protestfristen i dag uansett være kortere enn oppsigelsesfristen siden de beregnes forskjellig.

#### **4.3. Ektefelles rettsstilling ved opptak av husstand**

Foruten bestemmelser om inntreden ved leieboers død (§ 8-2) eller samlivsbrudd (8-3), har ikke ektefeller eller samboer i felles bolig noen rettigheter hva gjelder leieretten når de er en del av husstanden etter § 7-1. Det innebærer at en ektefelle i verst tenkelige tilfelle kan ende opp bostedsløs ved at leieboeren sier opp leieforholdet uten deres viten. For ektefeller i voldelige relasjoner kan dette også brukes som et pressmiddel.

**Vi foreslår at utvalget tar stilling til ektefellers rettsstilling ved opptak av husstand i felles bolig.** Dette er regulert i alle de nordiske landene.<sup>7</sup>

#### **4.4. Leieboer bør i visse tilfeller kunne si opp uoppsigelige leiekontrakter**

Dersom en leieboer inngår en tidsbestemt leieavtale uten oppsigelsesadgang, er det ingen mulighet for leieboeren å komme ut av dette leieforholdet foruten endringsavtale eller fremleie hvis disse er aktuelle. Det samme gjelder andre leieavtaler med begrenset oppsigelsesadgang (bindingstid). I noen tilfeller mener vi at det må gjøres unntak og åpnes for at leieboer også i disse tilfellene kan si opp leieavtalen med oppsigelsesfrist.

---

<sup>3</sup> [Lag om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481 § 52](#)

<sup>4</sup> [Rent Act, No. 36/1994, Section 56 Nr. 3](#) (oversettelse til informasjonsformål)

<sup>5</sup> [Lag om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481 § 56](#)

<sup>6</sup> [LOV nr 341 af 22/03/2022 \(Lejeloven\) § 176 Stk. 2](#)

<sup>7</sup> Eks. [LOV nr 341 af 22/03/2022 \(Lejeloven\) § 169 Stk. 2](#); [Lag om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481 § 53](#); [Rent Act, No. 36/1994, Section 45](#) (oversettelse til informasjonsformål) og [Jordabalk 1970:994 Kap 12. § 47](#)

**Vi foreslår at leieboer gis unntak fra oppsigelsesbegrensninger i leieavtaler dersom det foreligger dokumenterte saklige grunner.** Bestemmelsen bør liste opp hvilke saklige grunner som omfattes. Se til illustrasjon hvilke unntak som gjelder i finsk rett.<sup>8</sup>

Unntaket kan formuleres etter modell fra utleiers oppsigelsesadgang. Eksempelvis at utleier må protestere innen en viss tid før leieboer må ta saken til HTU for å få prøvd vilkårene.

#### **4.5. Dokumentasjonskrav for utleiers oppsigelser. Virkninger**

Dagens oppsigelsesregler oppstiller ingen dokumentasjonskrav for utleiers saklige grunner til oppsigelse. Det åpner for at utleiery fremsetter grunnløse oppsigelser for å få en leieboer til å flytte ut eller gå med på dårligere leievilkår. Det gjør også at en leieboer i liten grad kan imøtegå utleiers oppsigelsesgrunn. Oppsigelsesvernet blir med dette illusorisk.

**Vi foreslår at utleier må dokumentere at de saklige grunnene er reelle på leieboers forespørsel.** Eksempler på slik dokumentasjon bør fremkomme av loven. Det kan være salgsannonse- eller megleravtale eller rivingstillatelse og oppdragsbeskrivelse. Skal utleier eller noen i hens husstand bruke boligen selv, bør behovet for boligen kunne begrunnes og fremvises.

Konsekvenser av å ikke ha regler om dokumentasjon er at utleier ikke risikerer noe dersom det viser seg at grunnene ikke har vært reelle. Det typiske eksemplet er at utleier kort tid etter leieboers fraflytning etter utleiers oppsigelse, leier ut boligen på nytt til andre på andre vilkår. Dette mener vi loven bør ha sanksjoner mot.

**Vi foreslår at leieboer skal kunne kompenseres ved fraflytning etter urettmessig oppsigelse.** Det er opp til utvalget å avgjøre hvordan slik kompensasjon kan passe inn i husleieloven. Forslaget vil ha preventiv effekt ved den enkeltes spekulering i oppsigelsesvernet. Til sammenligning kan en leieboer etter finsk rett kreve fraflytningskostnader, vesentlige forbedringer og opptil tre måneders leie dersom utleiers oppsigelse anses å stride med god skikk som skal følges ved leieforhold<sup>9</sup>.

\*\*\*

---

<sup>8</sup> [Lag om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481 § 55](#)

<sup>9</sup> [Lag om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481 § 57](#)

Eventuelle spørsmål kan rettes til styret i foreningen på e-post [styret2@rpf.no](mailto:styret2@rpf.no).

Med vennlig hilsen

Ermal Veliqi

Rettspolitisk forening