

# Innhold

## DEL 1

### INNLEDNING

1	Hva er formålet med denne boken? .....	15
2	Noen utgangspunkter .....	17
2.1	Innledning .....	17
2.2	Krisemaksimering! .....	17
2.3	Husleieloven .....	17
2.4	Gamle leieforhold .....	18
2.5	Andre sentrale lover og prinsipper .....	19
3	Noen begreper .....	21
4	Bokens opplegg .....	22
5	Andre bøker .....	24

## DEL 2

### FORBEREDELSE TIL BOLIGUTLEIE

6	Innledning .....	27
7	Hvilke boliger kan leies ut? .....	28
7.1	Innledning .....	28
7.2	Eierseksjon/selveierleilighet .....	29
7.3	Borettslagsleilighet/andelsleilighet .....	30
7.4	Aksjeleilighet .....	32
7.5	Enebolig eller annen eid bolig .....	32
7.6	Ideell andel i boligsameie .....	33
7.7	Fremleie av leid bolig .....	33
8	Møblert eller umøblert utleie? .....	36
9	Hvilken leie kan man kreve? .....	37
9.1	Innledning .....	37
9.2	Leiemarkedet .....	37
9.3	Leieprisvern .....	38
10	Skattemessige konsekvenser av utleie .....	39
10.1	Innledning .....	39
10.2	Fritaksligning .....	39
10.3	Direkte ligning .....	41
10.4	Utleie av flere boliger mv – næringsvirksomhet ....	44
10.5	Kort om gevinst/tap hvis boligen skal selges etter utleie .....	45
10.5.1	Innledning .....	45

10.5.2	Gevinst eller tap? .....	46
10.5.3	Skattefri gevinst ved salg .....	46
10.5.4	Fradrag i inntekt ved tap .....	47
11	Hvem skal det leies ut til? .....	48

## DEL 3

## LEIEKONTRAKTEN – INNGÅELSE OG INNHold

12	Kontraktsinngåelse .....	53
12.1	Hva og hvorfor? .....	53
12.2	Muntlig eller skriftlig kontrakt? .....	53
12.3	Hvordan benytte skriftlig kontrakt? .....	54
12.4	Den praktiske inngåelsen av leiekontrakt .....	57
13	Leiekontraktens innhold .....	58
13.1	Hva bør reguleres i leiekontrakten? .....	58
13.2	Hvem er leier/utleier? .....	59
13.3	Angivelse av boligen .....	60
13.4	Boligens stand .....	61
13.5	Leiers ytelser .....	62
13.5.1	Innledning .....	62
13.5.2	Leiesum .....	62
13.5.3	Adgang til endring av leien .....	62
13.5.4	Leiertermin og forskuddsbetaling .....	63
13.5.5	Forfall .....	64
13.5.6	Betalingsmåte og -sted .....	64
13.5.7	Strøm, brensel og andre tillegg og ytelser ..	65
13.5.8	Leiers ikke-økonomiske ytelser .....	66
13.5.9	Oppussing som leiebetingelse .....	66
13.6	Sikkerhet .....	67
13.6.1	Innledning .....	67
13.6.2	Depositum .....	68
13.6.3	Generelt om garantier .....	71
13.6.4	Firmagaranti .....	71
13.6.5	Bankgaranti .....	72
13.6.6	Garanti fra sosialkontor .....	73
13.6.7	Garanti fra private .....	74
13.7	Leieforholdets varighet .....	75
13.7.1	Innledning .....	75
13.7.2	Tidsubestemt leieforhold («uoppsigelig») ..	75
13.7.3	Tidsubestemt leieforhold uten oppsigelsesvern .....	77
13.7.4	Tidsbestemt leieforhold .....	78

13.8	Vedlikeholdsplikter .....	81
13.9	Husordensregler .....	81
13.10	Adgangen til fremleie .....	82
13.11	Adgang til dyrehold .....	83
13.12	Utleiers adgang til boligen .....	84
13.13	Utkastelsesklausul .....	86
	13.13.1 Innledning .....	86
	13.13.2 Utkastelsesklausul ved manglende betaling .	87
	13.13.3 Utkastelsesklausul ved leietidens utløp ....	88
13.14	Verneting .....	88

#### DEL 4

#### LEIEFORHOLDETS FORLØP

14	Innledning .....	91
15	Overlevering av boligen til leier .....	92
	15.1 Innledning .....	92
	15.2 Overleveringstidspunkt .....	92
	15.3 Leierens rettigheter ved forsinket overlevering av boligen .....	93
	15.4 Boligens stand ved overlevering .....	95
	15.5 Når foreligger det en mangel ved boligen? .....	96
	15.5.1 Bolig utleid «som den er» .....	96
	15.5.2 I øvrige tilfeller .....	96
	15.5.3 Tidspunkt for mangelsvurderingen .....	97
	15.6 Leiers reklamasjon ved mangler .....	97
	15.7 Leiers krav ved mangler .....	97
16	Fornyelse av møbler og hvitevarer .....	101
17	Skader .....	102
	17.1 Innledning .....	102
	17.2 Leiers meldeplikt .....	102
	17.3 Leiers handleplikt .....	102
	17.4 Følger dersom leier ikke overholder sin plikter ....	103
	17.5 Leiers ansvar for skader .....	103
18	Vedlikehold .....	105
	18.1 Innledning .....	105
	18.2 Utleiers vedlikeholdsplikter .....	105
	18.3 Leiers vedlikeholdsplikter .....	106
19	Utleiers adgang til å foreta ombygning .....	108
20	Innbrudd .....	109
21	Bråk .....	110
22	Leierens maling o.l. ....	111

23	Røyking	112
24	Leiebetaling med videre	113
24.1	Leiebetaling	113
24.2	Forsinkelsesrente	113
24.3	Leiers rett til å holde tilbake leie	114
24.4	Deponering	114
25	Leiejustering	115
25.1	Innledning	115
25.2	Adgang til regulering av leien – konsumprisindeks	115
25.3	Justering til «gjengs leie»	116
25.4	Leiejustering etter husleiereguleringsloven	117
25.5	Tilbakebetaling av «overleie» ved regulering	117
26	Fremleie og opptak i husstand	118
26.1	Innledning	118
26.2	Adgangen til fremleie	118
26.3	Opptak i husstand	119
26.4	Fremleie av del av bolig	119
26.5	Fremleie ved midlertidig fravær	120
26.6	Tidsbestemt kontrakt – fremleie i restleietid	121
26.7	Obligasjonsleiligheter	121
26.8	Når foreligger «saklig grunn»?	122
26.9	Godkjenningsfrist	122
26.10	Fremleier og oppsigelse	123
26.11	Unntak – omsorgsboliger, studentboliger mv.	123
27	Overgang av leieretten	124
27.1	Innledning	124
27.2	Hovedregel – krav om samtykke	124
27.3	Død, separasjon, skilsmisse og samlivsbrudd	124
27.3.1	Innledning	124
27.3.2	Leiers død	125
27.3.3	Leiers separasjon, skilsmisse, samlivsbrudd og opphør av husstandsfellesskap	126
28	Beboerrepresentasjon	127

## DEL 5

## LEIEFORHOLDETS OPPHØR

29	Innledning	131
30	Regulært opphør	132
30.1	Innledning	132
30.2	Oppsigelse	132
30.2.1	Innledning	132

30.2.2	Oppsigelsesfrister	132
30.2.3	Utleiers adgang til å si opp leieforholdet	134
30.2.4	Formkrav ved oppsigelse fra utleier	134
30.2.5	Særlige formkrav ved fremleie	136
30.2.6	Særlige formkrav ved oppsigelse etter leiers død	136
30.2.7	Oppsigelsesvern – innledning	137
30.2.8	Lovlig grunn	137
30.2.9	Oppsigelsen vil virke urimelig	138
30.2.10	Protest fra leier	141
30.2.11	Søksmål om oppsigelsen	141
30.2.12	Oppsigelse fra leier	141
30.3	Utløp av tidsbestemt kontrakt	142
31	Irregulært opphør	144
31.1	Innledning	144
31.2	Utkastelse/tvangsfravikelse	144
31.2.1	Innledning	144
31.2.2	Namsmannen må benyttes!	145
31.2.3	Tvangsgrunnlag	146
31.2.4	Utkastelse ved manglende betaling – med utkastelsesklausul	147
31.2.5	Utkastelse ved manglende betaling – uten utkastelsesklausul	148
31.2.6	Utkastelse ved manglende flytting etter oppsigelse	149
31.2.7	Utkastelse ved manglende flytting etter utløp av kontrakt	149
31.2.8	Utkastelse ved annet mislighold, særlig ved brudd på husordensregler	150
31.2.9	Begjæring om utkastelse, utfylling, gebyr osv.	152
31.2.10	Saksbehandlingen hos namsmannen	154
31.3	Kontraktsbrudd ved tidsbestemt kontrakt	156
32	Overtakelse av boligen	158
32.1	Innledning	158
32.2	Renhold	158
32.3	Vedlikehold og skader	159
32.4	Møbler og inventar	160
32.5	Når er boligen overtatt?	160
32.6	Etterlatt inventar	161
32.7	Tidsfrist for krav mot leier	162

33	Det økonomiske etteroppgjør	163
33.1	Innledning	163
33.2	Utestående husleie og tillegg	163
33.3	Renhold, vedlikehold, skader eller manglende inventar	164
33.4	Hvordan dekke et krav i depositum?	165
33.5	Hvordan dekke et krav når sikkerheten er en garanti?	167
33.6	Hvordan inndrive et krav rettslig?	168
33.6.1	Innledning	168
33.6.2	Kravet må være forfalt – påkrav	169
33.6.3	Forliksklage	169
33.6.4	Hvordan bringe en sak inn for retten?	171
33.6.5	Husleietvistutvalg i Oslo og Akershus	173
33.7	Saksomkostninger	174

## DEL 6

### VEDLEGG

Eksempel på oppsigelse	179
Eksempel på påkrav ved manglende betaling	180
Eksempel på flytteoppfordring ved tidsbegrenset kontrakt	181
Eksempel på flytteoppfordring ved oppsigelse av kontrakt	182
Eksempel på garantitekst, firmagaranti	183
Eksempel på forliksklage	184
Skjema, begjæring om tvangsfravikelse	186
Årsoppgjørsskjema	187
Skjema, klage til Husleietvistutvalget	189
Lov om husleieavtaler (husleieloven)	191

STIKKORD	218
----------	-----