

# Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold

Utredning fra et utvalg oppnevnt ved kongelig resolusjon 16. juni 2023

Avgitt til Kommunal- og distriktsdepartementet 31. januar 2024.

## *Til Kommunal- og distriktsdepartementet*

Husleielovutvalget ble oppnevnt ved kongelig resolusjon 16. juni 2023 for å gå gjennom husleieloven og vurdere, og foreslå, endringer som styrker leieres rettigheter, sikrer grunnleggende botrygghet og som gjør at loven er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet. Utvalget gir med dette sin første delrapport om husleielovens regler om kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold.

	Oslo 31. januar 2024	
	Jardar Sørvoll Leder	
Silje Flack Bergby	Benedicte Björkfors	Hanne Beth Borge
Kristoffer Dons Brøndbo	Torfinn Harding	Bjarte Høysæter
Maren Kartvedt	Anders Leisner	Dalin Malek
Kathrine Emilie Standal		Lars Aasen
		_____
		Anna Katharina Fonn Matre Sekretariatsleder
		Oda Egeberg
		John S. Schistad
		Admir Vrevic

## Innhold

1	Innledning og sammendrag .....	11
1.1	Innledning .....	11
1.2	Sammendrag .....	11
1.2.1	Utvalgets hovedforslag og anbefalinger .....	11
1.2.2	Del 2 – Bakgrunn.....	12
1.2.3	Del 3 – Lovutredning.....	14
2	Utvalgets sammensetning og arbeid.....	17
2.1	Utvalgets sammensetning .....	17
2.2	Utvalgets arbeid .....	17
2.2.1	Utvalgets arbeidsform.....	17
2.2.2	Studietur til Sverige .....	18
2.2.3	Utredninger utvalget har bestilt .....	18
2.2.4	Bistand fra Språkrådet .....	19
2.2.5	Innspill på utvalgets nettside .....	19
3	Mandat for utredningen.....	20
3.1	Mandatet .....	20
3.2	Utvalgets forståelse av mandatet for første delrapport .....	23
4	Leiemarkedet og boligpolitikken før og nå .....	24
4.1	Leiemarkedets betydning .....	24
4.2	Utviklingen i leiemarkedet og boligpolitikken .....	24
4.3	Boligpolitiske virkemidler .....	26
5	Hvem leier bolig?.....	29
5.1	Innledning .....	29
5.2	Inntekt og boutgifter blant leiere.....	29
5.3	Mest vanlig å leie i små og store kommuner .....	30
5.4	Bostabilitet og flytting .....	30
5.5	Leiernes bo- og nærmiljø.....	31
5.6	Ulike leiere har ulike behov .....	31

5.6.1	Livsfaseleiere.....	31
5.6.2	Langtidsleiere .....	32
5.7	Bostedsløse .....	32
5.8	Tilgangen til leiemarkedet, ulike leievilkår og diskriminering.....	33
5.8.1	Ulike leievilkår og ulik tilgang til leiemarkedet .....	33
5.8.2	Seleksjon – hvilke valg tar utleiery når de søker etter leiere? .....	33
5.8.3	Insidere og outsiders.....	34
5.8.4	Diskriminering – usaklig forskjellsbehandling.....	34
5.8.5	Hvilke utslag får diskriminering? .....	35
6	Tilbudet i leiemarkedet .....	36
6.1	Innledning .....	36
6.2	Privatpersoner som leier ut sekundærboliger.....	37
6.3	Utleie av sokkelboliger .....	37
6.4	Næringsdrivende utleiery .....	38
6.5	Kommunale utleieboliger.....	38
6.6	Studentsamskipnader og stiftelser som leier ut til studenter.....	40
6.7	Elevboliger.....	40
6.8	Andre stiftelser og ideelle organisasjoner.....	40
6.9	Tjenesteboliger.....	41
6.10	Formidlingskanaler.....	41
7	Hva påvirker tilbud og etterspørsel i leiemarkedet?.....	43
7.1	Forskjellen mellom å leie og å eie bolig .....	43
7.2	Prisdannelsen i leiemarkedet.....	43
7.3	Hva påvirker tilbudet i leiemarkedet?.....	44
7.4	Hva påvirker etterspørselen i leiemarkedet?.....	45
7.4.1	Befolkningsvekst .....	45
7.4.2	Valget mellom å eie eller leie – og de som ikke kan velge .....	45
7.5	Begrepet botrygghet.....	46
8	Det norske leiemarkedet i en europeisk kontekst.....	48
8.1	Leiemarkedets størrelse og innretning .....	48

8.2	Nærmere om leiemarkedet i noen utvalgte land .....	48
8.3	Bostedsløshet .....	50
8.4	Leiepriser .....	51
8.5	Boutgiftsbelastning .....	51
9	Juridisk kontekst .....	53
9.1	Internasjonale menneskerettslige forpliktelser.....	53
9.1.1	FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter .....	53
9.1.2	Den europeiske menneskerettskonvensjon .....	53
9.1.3	FNs konvensjon om barnets rettigheter .....	55
9.2	Forholdet til eiendomsretten, avtalefriheten og kontraktsretten .....	55
10	Utvalgets vurdering .....	57
10.1	Hvordan forstår utvalget begrepet botrygghet?.....	57
10.2	Leierens situasjon og botrygghet.....	57
10.3	Tilbudet i leiemarkedet.....	57
10.4	Husleielovens rolle for leierens botrygghet.....	57
11	Husleieloven.....	59
12	Regelverket i andre nordiske land .....	60
12.1	Innledning .....	60
12.2	Oversikt over lovgivningen.....	60
12.3	Regler om kontraktslengde.....	60
12.4	Regler om oppsigelse .....	61
12.5	Regler om forlengelse av leieavtalen og fortrinnsrett .....	62
13	Lovstruktur .....	63
13.1	Klart språk og tydelige regler.....	63
13.2	Innplassering i dagens lov .....	63
14	Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler .....	64
14.1	Innledning .....	64
14.2	Dagens regler .....	64
14.3	Sammenhengen mellom reglene om kontraktslengde og andre regler i husleieloven.....	65
14.3.1	Leieprisvernet.....	65

14.3.2	Framleie .....	65
14.4	Dagens situasjon – bruken av tidsbestemte og tidsubestemte avtaler .....	66
14.4.1	Leieavtaler mellom privatpersoner .....	66
14.4.2	Næringsdrivende utleiere .....	67
14.4.3	Kommunale boliger.....	67
14.4.4	Studentboliger .....	67
14.4.5	Avtalens varighet og faktisk botid .....	68
14.5	Innspill fra leiere og utleiere .....	68
14.6	Utvalgets vurdering av tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler.....	69
14.6.1	Formålet med tidsbestemte avtaler.....	69
14.6.2	Utvalgets vurdering av dagens regler og praksis .....	69
14.6.3	Mulige effekter av et forbud mot tidsbestemte leieavtaler.....	70
14.6.4	Tidligere vurderinger .....	72
14.7	Prinsipielle spørsmål .....	72
14.7.1	Vanskeligstilte på boligmarkedet som leier kommunal bolig.....	72
14.7.2	Eiendomsrett og avtalefrihet .....	72
14.8	Bør tidsbestemte avtaler forbys kun for profesjonelle?.....	73
14.8.1	Hvem er «profesjonelle utleiere»? .....	73
14.8.2	Utvalgets vurdering av definisjonen .....	73
14.8.3	Mulige effekter for leiere .....	74
14.8.4	Mulige effekter for utleiere.....	74
14.9	Utvalgets tilrådning.....	75
14.9.1	Flertallets tilrådning om tidsbestemte avtaler .....	75
14.9.2	Mindretallets tilrådning om tidsbestemte avtaler .....	76
14.9.3	Utvalgets tilrådning til definisjon av «profesjonelle utleiere» .....	77
15	Minstetiden for tidsbestemte avtaler.....	78
15.1	Innledning .....	78
15.2	Dagens regler .....	78
15.3	Utvalgets vurdering av reglene for minstetid .....	80
15.4	Mulige effekter av å øke minstetiden fra tre til fem år.....	80

15.4.1	Mulige effekter for leiere .....	80
15.4.2	Mulige effekter for utleiere .....	81
15.4.3	Nærmere om konsekvenser for kommuner og kommunale beboere.....	81
15.5	Innspill fra leiere og utleiere .....	82
15.6	Prinsipielle spørsmål .....	82
15.6.1	Unntak for vanskeligstilte på boligmarkedet som leier kommunal bolig .....	82
15.6.2	Eiendomsrett og avtalefrihet .....	82
15.7	Tidligere vurderinger.....	83
15.8	Utvalgets tilrådning.....	83
15.8.1	Hovedregelen om minstetid .....	83
15.8.2	Unntakene fra den generelle minstetiden.....	86
16	Rett til å forlenge en tidsbestemt leieavtale.....	88
16.1	Innledning .....	88
16.2	Dagens regler .....	88
16.3	Forlengelsesrett i husleieloven av 1939 .....	88
16.4	Praktisering av forlengelse i dag.....	89
16.5	Tidligere vurderinger.....	89
16.6	Innspill fra leiere .....	89
16.7	Mulig endring.....	90
16.8	Nærmere vilkår.....	90
16.8.1	Vilkår for å avslå krav om forlengelse.....	90
16.8.2	Søksmålsbyrde .....	91
16.8.3	Vilkår for den forlengede leieavtalen.....	91
16.8.4	Frister .....	92
16.9	Unntak fra forlengelsesretten .....	92
16.9.1	Offentlig disponerte boliger .....	92
16.9.2	Andre unntak.....	94
16.10	Forlengelsesrett og framleieforhold .....	94
16.11	Forlengelsesrett og tvangsfullbyrdelse.....	95
16.12	Alternative tiltak.....	95

16.12.1	Fortrinnsrett.....	95
16.12.2	Lengre minstetid eller forbud mot tidsbestemte avtaler.....	95
16.13	Mulige effekter for leiere og utleiere .....	95
16.14	Prinsipielle spørsmål – avtalefrihet og forutsigbarhet for utleieren .....	96
16.15	Utvalgets tilrådning.....	97
16.15.1	Flertallets tilrådning .....	97
16.15.2	Mindretallets tilrådning.....	98
16.15.3	Justering av husleien .....	98
16.15.4	Søksmålsbyrden .....	99
17	Regler om oppsigelse .....	100
17.1	Innledning .....	100
17.2	Dagens regler .....	100
17.2.1	Adgangen til å si opp et leieforhold.....	100
17.2.2	Formkrav til utleierens oppsigelse .....	101
17.2.3	Leierens adgang til å protestere på oppsigelsen, og rettens adgang til å sette den til side.....	102
17.3	Dagens situasjon.....	104
17.3.1	Hvem sier opp leieavtalen? .....	104
17.3.2	Gangen i en oppsigelse når utleier sier opp .....	105
17.3.3	Få tvister og få saker om oppsigelse til domstolene.....	105
17.3.4	Innspill fra leiere og utleiere .....	105
17.4	Utvalgets vurderinger av dagens regler og situasjonen.....	106
17.5	Mulige endringer og effektene av disse .....	107
17.5.1	Innledning .....	107
17.5.2	De materielle vilkårene for utleiers oppsigelse .....	107
17.5.3	Krav til å dokumentere oppsigelsesgrunnen .....	108
17.5.4	Utleiers mulighet for å endre oppsigelsesgrunn.....	109
17.5.5	Gjøre rimelighetsvurderingen bedre kjent blant leiere og utleiere.....	110
17.5.6	Elektronisk kommunikasjon .....	110
17.6	Utvalgets tilrådninger.....	110
17.6.1	Tydeliggjøre de materielle vilkårene for utleiers oppsigelse .....	110

17.6.2	Kravene til utformingen av utleiers oppsigelse.....	112
17.6.3	Utleierens mulighet til å endre oppsigelsesgrunn .....	113
17.6.4	Tydeliggjøre at retten skal foreta en rimelighetsvurdering .....	113
18	Oppsigelsesfrist og bindingstid .....	114
18.1	Innledning .....	114
18.2	Dagens regler .....	114
18.3	Dagens situasjon.....	114
18.3.1	Oppsigelsesfrister.....	114
18.3.2	Bruken av bindingstid .....	115
18.4	Utvalgets vurdering av bruken av bindingstid .....	115
18.5	Mulige effekter av en ufravikelig oppsigelsesrett for leieren.....	115
18.6	Prinsipielle spørsmål – avtalefrihet .....	116
18.7	Alternativ regulering .....	116
18.7.1	Tapsbegrensningsplikt for utleier.....	116
18.7.2	Rett for leieren til å overdra leieavtalen – hvis saklig grunn .....	117
18.8	Hovedregel om ulik oppsigelsesfrist for leier og utleier .....	117
18.9	Utvalgets tilrådning.....	117
18.9.1	Bindingstid.....	117
18.9.2	Muligheten til å avtale kortere oppsigelsestid.....	118
19	Særregler om kontraktslengde og oppsigelse for visse boligleieforhold.....	119
19.1	Innledning .....	119
19.2	Dagens regler .....	119
19.2.1	Enkelt beboelsesrom der leier etter avtalen har adgang til annens bolig .....	119
19.2.2	Leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet.....	119
19.2.3	Leie av elev- og studentboliger .....	120
19.2.4	Leie av tjenestebolig .....	120
19.2.5	Utleie av egen bolig ved midlertidig fravær .....	121
19.3	Dagens situasjon.....	122
19.4	Mulige endringer og effektene av disse .....	122
19.4.1	Materielle endringer og mindre tilpasninger.....	122



19.4.2	Plasseringen av reglene i loven .....	123
19.5	Utvalgets tilrådning .....	123
19.5.1	Samling av særreglene om kontraktslengde og oppsigelse .....	123
19.5.2	Skriftlig opplysning om at leie av enkelt beboelsesrom innebærer at leieren har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig .....	124
19.5.3	Grensen for utleierens midlertidige fravær .....	124
19.5.4	Varsel før leierens utflytting .....	125
20	Andre måter å avslutte en leieavtale på .....	126
20.1	Innledning .....	126
20.2	Partenes hevingsrett .....	126
20.3	Leierens død .....	126
20.4	Tvangsfravikelse .....	126
20.5	Angrerett .....	126
20.6	Avtaleloven .....	127
21	Ikrafttredelse og overgangsregler .....	128
22	Merknader til de enkelte bestemmelser .....	129
23	Lovutkast – forslag til endringer i husleieloven .....	142
24	Økonomiske og administrative konsekvenser .....	152
24.1	Mandatet for arbeidet .....	152
24.2	Overordnet om reguleringsvirkninger .....	152
24.3	Hovedgrep i lovforslaget .....	152
24.4	Effekten for leiere .....	153
24.4.1	Hvilke effekter er sannsynlige? .....	153
24.4.2	Verdien av botrygghet og gode bomiljø .....	153
24.5	Utleiernes kostnader .....	153
24.6	Påvirkning på konfliktnivået .....	154
24.7	Omfanget av påvirkningen på leiere og utleiere .....	154
24.8	Effekter for leiemarkedet .....	155
24.8.1	Samlet effekt på tilbudet av leieboliger .....	155
24.8.2	Husleienivået .....	156
24.8.3	Effekt for etterspørselen etter leieboliger .....	156

24.9	Budsjettmessige konsekvenser for staten .....	156
24.9.1	Tvistebehandling i Husleietvistutvalget og rettsapparatet .....	156
24.10	Behovet for kommunalt disponerte utleieboliger .....	157
24.11	Lavere kostnader til andre velferdstiltak .....	158
25	Referanse- og litteraturliste .....	159

# *Del 1 Innledning*

## **1 Innledning og sammendrag**

### **1.1 Innledning**

I Norge leier rundt en fjerdedel av husholdningene boligen sin, og i antall utgjør dette i om lag 605 000 husholdninger. Leiemarkedet er altså av stor samfunnsmessig betydning.

Leiemarkedet er viktig både for husholdninger som har et forholdsvis kortvarig behov for å leie, og for husholdninger som har behov for å bo i leiebolig i mange år. Leiemarkedets funksjoner er ikke bare viktig for å dekke befolkningens boligbehov, men også for boligmarkedet som helhet og for økonomien.

Lov om husleieavtaler (husleieloven) trådte i kraft 1. januar 2000. Husleieloven regulerer avtaler om bruksrett til husrom, både til bolig og til andre formål. Loven skal sikre en balansert fordeling av rettigheter og plikter i forholdet mellom utleier og leier. Loven skal medvirke til at leiere kan ha en stor grad av botrygghet. Det innebærer at leiere har et særlig vern i husleieloven. Loven skal også bidra til et godt fungerende boligmarked. Det innebærer blant annet at utleierens motivasjon for å leie ut blir ivaretatt i loven.<sup>1</sup>

Stortinget ba i anmodningsvedtak nr. 88 regjeringen om å sette ned et husleielovutvalg som skal gå gjennom husleieloven for å vurdere, og foreslå, endringer som kan styrke leieres rettigheter, sikre grunnleggende botrygghet og at loven samsvarer bedre med dagens situasjon på leiemarkedet. Husleielovutvalget ble oppnevnt av regjeringen ved kongelig resolusjon 16. juni 2023. Utvalget er bedt om å levere sitt arbeid i to delleveranser. Dette er den første delleveransen, som omhandler husleielovens regler om kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold.

### **1.2 Sammendrag**

#### **1.2.1 Utvalgets hovedforslag og anbefalinger**

Stortingets anmodning om å styrke leieres rettigheter og sikre grunnleggende botrygghet står sentralt i utvalgets mandat. For å styrke leiernes botrygghet og kontroll over egen bosituasjon foreslås følgende tiltak:

- øke minstetiden for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år (§ 9 A-3 i lovutkastet)
- gi leieren rett til å kreve forlengelse av en tidsbestemt leieavtale (§ 9 A-5 i lovutkastet)
- gi leieren en ufravikelig rett til å si opp leieavtalen når som helst (§ 9 A-6 i lovutkastet)
- begrense utleierens mulighet til å endre begrunnelsen for en oppsigelse etter den er gitt (§ 9 A-9 i lovutkastet)

Mandatet ber også utvalget om å vurdere tiltak som ivaretar interessene til de ulike aktørene i leiemarkedet på en god og samfunnstjenlig måte. Følgende tiltak foreslås:

- tydeliggjøre utleierens adgang til å si opp leieavtalen (§ 9 A-6 i lovutkastet)

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 15

- opprettholde like regler for næringsdrivende utleiere og for privatpersoner som leier ut
- opprettholde unntaksreglene om kontraktslengde og oppsigelsesvern i leieforhold hvor partene bor tett på hverandre, og når utleieren har saklig grunn til kortere leietid (§§ 9 A-3 og 9 A-10 i lovutkastet)

Et annet siktemål i mandatet er brukervennlige regler, god systematikk og et enkelt og klart språk. Klare og tydelige regler gjør at partene enklere kan gjøre seg kjent med sine rettigheter og dempe konflikter ved leieforholdets slutt. Følgende tiltak skal gjøre det enklere å forstå regelverket om leieavtaler varighet og avslutning:

- et eget kapittel 9 A som samler og henviser til alle de mest praktiske reglene om opphør av boligleieavtaler
- gjennomgående oppdatering av språket i lovteksten
- like oppsigelsesregler for tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler (§ 9 A-6 i lovutkastet)
- leierens oppsigelsesadgang er gjort ufravikelig, slik at utfordringer med tolkning av bindingstidsklausuler i leieavtaler reduseres (§ 9 A-6 i lovutkastet)
- regelen om at leieren kan protestere på utleierens oppsigelse og at oppsigelsen kan settes til side av retten hvis den er urimelig, er synliggjort i større grad for partene (§§ 9 A-6 og 9 A-8 i lovutkastet)
- særreglene for leie av enkelt beboelsesrom med tilgang til annens bolig er samlet i en egen bestemmelse (§ 9 A-10 i lovutkastet)

Utvalget er samlet om anbefalingene om leierens ufravelige rett til å si opp, tydeliggjøring av utleierens oppsigelsesadgang og tiltakene for å øke brukervennligheten. Et mindretall ønsker at dagens regler om avtalens varighet beholdes som de er. Et annet mindretall ønsker å innføre tidsubestemte leieavtaler for næringsdrivende utleiere og utleiere av sekundærboliger. Det samme mindretallet ønsker dessuten å øke minstetiden fra ett til tre år for leieforhold hvor partene bor tett på hverandre.

## 1.2.2 Del 2 – Bakgrunn

*Kapittel 2* redegjør for utvalgets sammensetning og hvordan utvalget har jobbet. Her gis det en oversikt over møtene i utvalget, bistand som er hentet inn og presentasjoner utvalget har mottatt fra privatpersoner og aktører med kjennskap til leiemarkedet.

*Kapittel 3* omhandler mandatet utvalget har fått, og utvalgets forståelse av mandatet.

*Kapittel 4* gir en oversikt over utviklingen i leiemarkedet og boligpolitikken med vekt på perioden siden dagens husleielov trådte i kraft. Dagens leiemarked er ikke veldig ulikt leiemarkedet da dagens husleielov ble til. Andelen som leier bolig, har ligget ganske stabilt på rundt 20 prosent, selv om det har skjedd noe endring innenfor inntektsfordelingen i retning av flere lavinntektshusholdninger som leier boligen sin. Totalt leier om lag én million nordmenn boligen sin. Tidligere var det langt vanligere å leie, særlig i byene. Eierlinjen, at flest mulig skal kunne eie boligen sin, har vært den førende politikken i Norge i etterkrigstiden. Statens overordnede rolle i boligpolitikken er å sørge for at markedet fungerer på en samfunnstjenlig måte, samt å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet gjennom ulike boligsosiale virkemidler.

*Kapittel 5* presenterer kjennetegn ved leiere og deres bosituasjon. De fleste er inno i leiemarkedet i løpet av livet. Leieforholdene kan være svært korte, et par måneder, noen år, eller de kan være livslange. Leiemarkedet skal altså dekke et svært mangfoldig behov. Unge

med høy mobilitet og andre med kortvarige behov utgjør litt over halvparten av leierne i Norge. Resten regnes som langtidsleiere, personer som har leid bolig sammenhengende i minst fem av de seks siste årene. Et flertall av langtidsleierne ønsker å eie, men har ikke mulighet til det. Dette gjenspeiler funn fra andre undersøkelser, hvor leiere sier at de ønsker forutsigbarhet, tilhørighet, uavhengighet og å kunne tilpasse boligen til sine behov. En undersøkelse viste at åtte av ti langtidsleiere opplevde leieforholdet sitt som forutsigbart. 72 prosent har en tidsubestemt leiekontrakt. Seks prosent oppga at de i liten grad opplevde leieforholdet som forutsigbart.

Ikke alle leiesøkende har samme tilgang til leiemarkedet, til samme vilkår. Sannsynligheten for at utleiere velger bort enkelte leiere, påvirkes både av hvem utleieren er, motivet for å leie ut, situasjonen i det lokale leiemarkedet og hvordan leieforholdet er regulert. Selv om det er forbud, er det dokumentert at diskriminering forekommer i leiemarkedet.

*Kapittel 6* beskriver utleierne og tilbudet i leiemarkedet. Det er anslagsvis 605 000 boliger som leies ut i Norge, og det finnes et mangfold av utleiere. De fleste boligene leies ut av privatpersoner som leier ut bolig i mindre skala, enten en sokkelbolig eller en eller flere sekundærboliger. Mange leier ut til venner eller bekjente. Næringsdrivende utleie eller utleie i offentlig regi utgjør en mindre del av leiemarkedet. Studentboliger utgjør et viktig tillegg til det private utleieboligmarkedet ved at de avlaster etterspørselen i det private leiemarkedet.

Sammensetningen mellom ulike typer utleiere har ligget relativt stabilt over tid. Fortsatt står privatpersoner for om lag to tredjedeler av tilbudet. De fleste leieforhold inngås på markedsvilkår. Unntaket er til en viss grad kommunal sektor, studentboliger og leieforhold mellom venner og familie. Kommunal sektor er liten og strengt behovsprøvd, men et viktig tilbud for vanskeligstilte på boligmarkedet.

*Kapittel 7* diskuterer hva som påvirker tilbud og etterspørsel i leiemarkedet. Det å leie bolig skiller seg fra boligeierskap på flere områder som er relevant for reguleringen av leiemarkedet. Å leie gir høy grad av fleksibilitet og lavere økonomisk risiko for leierne. Å eie en bolig gir derimot høyere grad av selvråderett enn å leie.

Husleien utgjør en betydelig andel av leieres daglige kostnader. I det norske leiemarkedet står utleiere og leiere i utgangspunktet fritt til å avtale den leieprisen de ønsker. Underveis i leieforholdet setter husleieloven grenser for hvor mye leien kan øke. Også relasjonen mellom utleier og leier spiller en rolle for husleien. I perioden 2012-2023 økte de gjennomsnittlige leieprisene i Norge med om lag 30 prosent, justert for annen prisøkning. Tilbudet i det private leiemarkedet påvirkes først og fremst av gevinsten ved å leie ut. Restriksjoner som kan virke begrensende på utleiers inntekt, kan derfor påvirke tilbudet negativt.

Hvor mange som til enhver tid ønsker eller trenger å leie bolig, er både avhengig av befolkningens størrelse og av husholdningenes økonomiske ressurser og boligvalg. De strukturelle betingelsene på det norske boligmarkedet, som et utleietilbud av begrenset størrelse og skattesystemets eiervennlighet, betyr at det kan framstå som rasjonelt for mange husholdninger å eie egen bolig. Samtidig kan behovet for fleksibilitet eller begrensede økonomiske ressurser gjøre det rasjonelt eller strengt tatt nødvendig å leie bolig. Mulige utviklingstrekk som vil kunne øke etterspørselen etter leieboliger, er større grad av midlertidighet og flere studenter, høyt rentenivå over tid og flere husholdninger med lav inntekt og få sparemuligheter. Videre kan arbeidsinnvandring og annen type migrasjon også få betydning for etterspørselen etter leieboliger.

Stabilitet og botrygghet har lenge vært et sentralt mål i norsk boligpolitikk som en grunnleggende forutsetning for trivsel og velferd. I internasjonal boligforskning er det vanlig å forstå botrygghet som et begrep med minst tre dimensjoner:

- Juridisk botrygghet viser til leierens juridiske beskyttelse.
- Faktisk botrygghet referer til leierens reelle eller objektive posisjon på markedet.
- Selvopplevd botrygghet er leierens opplevde trygghet, både trygghet for å beholde boligen, men også fysisk trygghet i boligen og nabolaget.

*Kapittel 8* sammenligner forholdene i det norske leiemarkedet med situasjonen i nærliggende europeiske land. Hvor vanlig det er å leie, varierer mellom europeiske land. I gjennomsnitt leier om lag 30 prosent av befolkningen i EU-landene bolig. Leiesektorens størrelse og innhold i ulike europeiske land bygger på en kombinasjon av tradisjoner og politiske valg. Norge regnes som et spesielt eiervennlig land i europeisk sammenheng, både gjennom bruk av økonomiske og juridiske virkemidler og når det gjelder eiervennlige politiske målformuleringer. Norge har den laveste andelen bostedsløse blant de nordiske landene. Kapittelet sammenligner også leieprisvekst og boutgiftsbelastning i utvalgte land.

*Kapittel 9* gjør rede for husleielovens juridiske kontekst og nasjonalt og internasjonalt regelverk som er relevant for utvalgets arbeid.

I *kapittel 10* gir utvalget sin vurdering av trekk ved leiemarkedet og leieres og utleieres situasjon som har særlig betydning for lovutredningen i del 3. Utvalget mener at det viktig at husleieloven fungerer for de ulike gruppene på leiemarkedet og at den legger til rette for både korte og langvarige leieforhold. Utvalgets forståelse av botrygghet på leiemarkedet er at leiere skal ha mulighet til å skape seg et hjem med en viss tidshorisont. Forutberegnelighet i leieforholdets varighet og et leieprisnivå som gjør det mulig for leieren å betale husleien og samtidig opprettholde annet nødvendig forbruk, er særlig viktig. For mange livsfaseleiere, som utgjør om lag halvparten av leierne, vurderer utvalget den juridiske og faktiske botryggheten som tilfredsstillende. Det finnes imidlertid noen gruppe leiere som i dag ikke har tilstrekkelig botrygghet, som deler av langtidsleierne og grupper med svak økonomi. For at leiemarkedet skal fungere godt og sørge for gode og stabile boforhold, må også utleiere ha forutsigbarhet, slik at det stimuleres til utleie. Småskalautleiere, særlig dem som leier ut en del av boligen sin, trenger mer fleksibilitet enn større utleiere.

Utvalget mener husleielovens kapittel 9 har mange bestemmelser av stor betydning for leieres botrygghet. Samtidig påvirkes botryggheten deres også av mange andre faktorer, som den generelle takten i boligbyggingen og offentlige virkemidler. Både den brede boligpolitikken og den sosiale boligpolitikken er nødvendig for å skape trygge og forutsigbare boforhold for alle innbyggere.

### **1.2.3 Del 3 – Lovutredning**

*Kapittel 11* gir en overordnet orientering om husleieloven.

I *kapittel 12* oppsummeres regler om kontraktslengde og oppsigelse i et utvalg andre land.

*Kapittel 13* presenterer utvalgets arbeid med klart språk, tydelige regler og strukturen i lovforslaget. Det følger generelt av mandatet at utvalget skal vurdere lovendringer som kan forebygge og dempe konflikter i leieforhold. En forutsetning for å unngå konflikt er at begge parter vet hvilke regler som gjelder og forstår hva de avtaler. Hele kapittelet er derfor språklig oppdatert med mål om å unngå misforståelser og rom for tvil i tolkningen av reglene. Utvalget foreslår også grep som skal gjøre det enklere å finne fram. Dette foreslås gjort ved å samle alle de mest praktiske reglene om boligleieavtalers varighet og avslutning i et nytt kapittel 9 A. Enkelte regler om dette i foreslås flyttet fra kapittel 11 til det nye kapittel 9 A. Utvalget foreslår også en egen paragraf som henviser til andre måter å avslutte et leieforhold på som

ligger utenfor kapittelet eller loven (§ 9 A-17). Utvalgets mandat er avgrenset fra leie av lokale, og det nye kapittelet foreslås å bare regulere boligleie.

*Kapittel 14* tar for seg tidsbestemte og tidsubestemte avtaler. Utvalget er bedt om å ta stilling til om «profesjonelle utleiende» i framtiden kun skal få lov til å inngå tidsubestemte avtaler. Flertallet i utvalget ønsker at reglene skal være så like som mulig for næringsdrivende og privatpersoner som leier ut, og foreslår at «profesjonelle utleiende» også i framtiden skal kunne inngå tidsbestemte avtaler. De fleste langtidsleiende leier av privatpersoner. Flertallet har lagt vekt på at endringsforslagene også skal styrke botryggheten til disse leierne. Et mindretall i utvalget tilrår å forby tidsbestemte kontrakter for næringsdrivende utleiende og utleiende av sekundærboliger.

*Kapittel 15* handler om minstetiden for tidsbestemte leieavtaler. Utvalget er bedt om å vurdere om minstetiden for privatpersoner som leier ut, bør økes. I dagens husleielov er hovedregelen at det ikke er lov å inngå tidsbestemte avtaler for kortere tid enn tre år. Utvalgets flertall foreslår å øke denne minstetiden til fem år. Unntakene fra hovedregelen videreføres i grove trekk som i dag, kun med noen justeringer. Et mindretall mener at det ikke er grunnlag for å konkludere med at dagens regler ikke fungerer godt og tilrår ingen endring. Et annet mindretall ønsker å øke minstetiden fra ett til tre år for leieforhold hvor partene bor tett på hverandre, om utleiende skal flytte inn i boligen eller har en annen saklig grunn til kortere leietid.

*Kapittel 16* drøfter utvalget en mulig ny rett for leiere til å forlenge en tidsbestemt leieavtale. Utvalgets flertall foreslår at leieren får rett til å kreve at en tidsbestemt leieavtale som er inngått etter hovedregelen om minstetid på fem år, jf. § 9 A-3 første ledd, forlenges. Utleieren skal kunne avslå forlengelseskravet dersom hen har saklig grunn til det. Leieren kan bringe avslaget til retten for å få prøvet om avslaget er saklig begrunnet. Retten skal imidlertid ikke foreta en rimelighetsvurdering av avslaget. Terskelen for å avslå kravet skal altså ligge lavere enn i oppsigelsessaker. En forlenget leieavtale skal løpe videre på samme vilkår og med samme varighet, med mindre partene avtaler noe annet. Partene kan kreve at husleien blir justert til gjengs leie. Et mindretall mener at en forlengelsesrett vil være en betydelig innskrenking av eierrådigheten til utleiende og tilrår ikke å innføre en slik rett for leiere.

*Kapittel 17* diskuterer behovet for endringer i reglene for oppsigelse. I henhold til mandatet skulle utvalget vurdere om leiernes oppsigelsesvern kunne styrkes. Oppsigelsesvernet består både av reglene for når og hvordan en leieavtale kan sies opp, og reglene om hvordan retten skal vurdere en oppsigelse. I vurderingen har utvalget sett etter muligheter for å forsterke de mekanismene som allerede finnes, sørge for at reglene etterleves og gjøre oppsigelsesprosessen mindre ressurskrevende. Oppsigelse er ofte en vanskelig prosess for begge parter, både ressursmessig og på et personlig plan.

Utvalget mener at det er behov for å styrke leiernes kunnskap om at retten kan sette til side en urimelig oppsigelse. Utvalget foreslår at utleiende i oppsigelsen må informere om at retten kan prøve oppsigelsens rimelighet. Samtidig tilrår utvalget å legge inn en henvisning til rimelighetsvurderingen i bestemmelsen om når utleiende kan si opp. Utvalget tilrår også å tydeliggjøre utleiendes adgang til å si opp leieavtalen. Et mindretall foreslår å innføre et krav om at utleiendes oppsigelse skal være godt begrunnet.

*Kapittel 18* tar for seg punktet i mandatet om å vurdere om leiers adgang til å si opp leieavtalen kan styrkes. I dag er det vanlig å inngå avtaler med såkalt bindingstid, altså avtaler som ikke kan sies opp i en bestemt tidsperiode. Utvalget mener at det er prinsipielt betenkelig å legge bånd på hvor et menneske skal bo. Utvalget erfarer også at en del leiere ikke forstår at avtalen er uoppsigelig og at de blander begrepene bindingstid og kontraktstid. For å sikre at leiere kan tilpasse bosituasjonen til endringer i livssituasjonen tilrår utvalget å gjøre leierens

rett til å si opp en leieavtale ufravikelig. I sammenheng med dette foreslår utvalget at det ikke kan avtales en oppsigelsesfrist for leier som er lengre enn tre måneder, jf. § 9 A-7 annet ledd.

I *Kapittel 19* kommer utvalget med noen tilrådninger om særreglene for visse type boligforhold. Utvalget har ikke vurdert noen vesentlige materielle endringer i særreglene for leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte, elev- og studentboliger og tjenesteboliger. utover det som følger av økt minstetid generelt. Halvparten av utvalget foreslår å senke grensen for hva som regnes som midlertidig fravær fra egen bolig etter ny § 9 A-14 fra fem til tre år. Den andre halvparten tilrår å beholde dagens femårgrense. Utvalget tilrår at leiere som inngår en leieavtale om et enkelt beboelsesrom med tilgang til annens bolig, må få skriftlig beskjed om at dette gir færre rettigheter enn ved leie av andre boliger. Et flertall tilrår også å flytte særreglene som omhandler kontraktslengde og oppsigelse fra kapittel 11 til det nye kapittel 9 A.

*Kapittel 20* oppsummerer kort andre måter en leieavtale kan opphøre på enn at leieavtalen løper ut eller sies opp. Utvalget foreslår å henvise til de fleste av disse opphørsgrunnene i en ny samlebestemmelse i § 9 A-17.

*Kapittel 21* handler om ikrafttredelse og overgangsregler. Utvalget foreslår at lovendringene skal tre i kraft fra det tidspunkt Kongen bestemmer og at reglene ikke skal gis tilbakevirkende kraft.

*Kapittel 22* presenterer særmerknadene til de enkelte bestemmelsene.

Utvalgets utkast til lovtekst står i *kapittel 23*.

*Kapittel 24* beskriver økonomiske og administrative konsekvenser av flertallenes forslag. I vurderingene av effekter for leiere, utleiere, det offentlige og samfunnet som sådan har utvalget lagt særlig vekt på effektene for leieres botrygghet og stabilitet, utleieres kostnader, konfliktnivået i leieforhold og den samlede effekten på tilbudet og etterspørselen i leiemarkedet. I tillegg omtales mulige effekter for Husleietvistutvalget og behovet for kommunale boliger.



## 2 Utvalgets sammensetning og arbeid

### 2.1 Utvalgets sammensetning

Husleielovutvalget ble oppnevnt av regjeringen Støre ved kongelig resolusjon 16. juni 2023. Utvalget har hatt følgende sammensetning:

- Jardar Sørvoll, forsker I, Nordre Follo (leder)
- Silje Flack Bergby, jurist, Trondheim
- Benedicte Björkfors, advokat, Bodø
- Hanne Beth Borge, politisk rådgiver, Oslo
- Kristoffer Dons Brøndbo, advokat, Tromsø
- Torfinn Harding, professor, Stavanger
- Bjarte Høysæter, direktør, Bergen
- Maren Kartvedt, eiendomsforvalter, Bergen
- Anders Leisner, advokat, Oslo
- Dalin Malek, student, Asker
- Kathrine Emilie Standal, daglig leder, Trondheim
- Lars Aasen, daglig leder, Nesodden

Utvalget har vært bistått av et sekretariat som har bestått av:

- utredningsleder Anna Katharina Fonn Matre (sekretariatsleder)
- seniorrådgiver Oda Egeberg
- utredningsleder John S. Schistad
- seniorrådgiver Admir Vrevic

### 2.2 Utvalgets arbeid

#### 2.2.1 Utvalgets arbeidsform

I arbeidet med denne rapporten har utvalget gjennomført fem fysiske utvalgsmøter. Alle disse har vært todagersmøter. Utvalgets første møte ble avholdt i august 2023. Det siste fysiske møtet ble avholdt i desember 2023. I tillegg har utvalget gjennomført tre digitale møter.

Ulike forskere, fagpersoner og andre ressurspersoner har vært invitert til å komme med innspill og synspunkter på utvalgsmøtene.

Følgende har innledet i utvalgsmøtene:

- En leier og en privatperson som leier ut
- Nils-Henrik Mørch von der Fehr, Universitetet i Oslo
- Ingar Brattbakk, OsloMet – storbyuniversitetet
- Anne-Rita Andal og Yngve Gran Andersen, Leieboerforeningen

- Marthe Norberg-Schulz, Samfunnsøkonomisk analyse
- Christian Vammervold Dreyer, Heimstaden
- Ellen Solberg, Selvaag Utleiebolig
- Thomas Laurendz Bornø og Christian Heimdal, Husleietvistutvalget

Utvalget avholdt et digitalt innspillmøte 17. oktober 2023 hvor representanter fra KS – Kommunesektorens organisasjon, Norsk Studentorganisasjon, Samskipnadsrådet, Studentsamskipnaden SiO og Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim ga innspill om husleielovens regler om kontraktslengde og oppsigelse, inkludert særreglene i lovens kapittel 11.

Følgende innledet på møtet:

- Anne Gamme og Erna Larsen, KS – Kommunesektorens organisasjon
- Max Henrik Arvidsson, Norsk Studentorganisasjon
- Andreas Berggren Eskelund og Ibrahim Ali, Samskipnadsrådet
- Lisbeth Glørstad Aspås, Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim
- Elin Øvstebø Birketvedt, Studentsamskipnaden SiO

## 2.2.2 Studietur til Sverige

Utvalget gjennomførte en studietur til Stockholm i Sverige i oktober 2023 for å få kunnskap om det svenske leiemarkedet og den svenske husleielovgivningen. Utvalget besøkte Landsbygds- og infrastrukturdepartementet, Hyresgästföreningen og Fastighetsägarna. Landsbygds- og infrastrukturdepartementet har ansvaret for bolig og samfunnsplanlegging i Sverige, herunder leiemarkedet og husleielovgivning. Hyresgästföreningen fremmer leiernes interesser på leiemarkedet, gir juridisk bistand til medlemmene og fremforhandler kollektivt husleienivå. Fastighetsägarna er en bransjeorganisasjon for svenske eiendomsselskap. Organisasjonen gir råd til sine medlemmer, jobber interessepolitisk i saker av betydning for medlemmene og fremforhandler husleienivå på vegne av sine medlemmer.

De tre aktørene orienterte om sitt syn på det svenske leiemarkedet og hvordan de svenske reglene om kontraktslengde og oppsigelse fungerer i praksis, samt fordelene og ulempene med regelverket.

## 2.2.3 Utredninger utvalget har bestilt

Utvalget har bestilt tre utredninger:

- Advokatfirmaet Føyen (2023). *Beskrivelse av regler om kontraktslengde og oppsigelse i husleielovgivningen i utvalgte europeiske land. En gjennomgang og beskrivelse av reglene i norsk, dansk, finsk, islandsk, engelsk og tysk rett.*
- Bø, Erlend Eide (2023). *Leiemarkedets rolle og fremtid.* Statistisk sentralbyrå, Forskningsavdelingen.
- Oust, Are; Olaussen, Jon Olaf og Sønstebø, Ole Jakob (2023). *Innspill til husleielovutvalget.* NTNU, Handelshøyskolen. Senter for Miljøøkonomi.

Erlend Eide Bø, Are Oust og Ole Jakob Sønstebø presenterte sine utredninger for utvalget i et digitalt møte 14. november 2023.

I tillegg har Advokatfirmaet Føyen bistått løpende i utvalgets arbeid.

## **2.2.4 Bistand fra Språkrådet**

Ifølge mandatet er det et vesentlig siktemål med lovarbeidet å oppnå brukervennlige regler og derfor bør lovforslaget ha god systematikk og et enkelt og klart språk. Utvalget har derfor samarbeidet med Språkrådet for å få bistand til dette ved utformingen av lovforslaget. Sekretariatet har gjennomført to møter med Språkrådet og mottatt skriftlige innspill.

## **2.2.5 Innspill på utvalgets nettside**

Husleielovutvalget har invitert aktører og innbyggere til å sende sine innspill på utvalgets nettside. Utvalget har ved utgangen av januar 2024 mottatt innspill fra 111 privatpersoner som fremmer både et leier- og utleierperspektiv. I tillegg har 22 organisasjoner gitt sine innspill: Bergen Huseierforening, Boligbyggs beboerråd, Bybroen Bolig AS, Eiendom Norge, Gatejuristnettverket, Juridisk rådgivning for kvinner, Kommunale boligadministrasjoners landsråd, Kontoret for Fri rettshjelp i Oslo kommune, LO i Oslo, MiRA-Senteret, Narvik Boligstiftelse, Norsk Eiendom, Norsk Kommunalteknisk Forening, Norske Boligbyggelags Landsforbund, Prostituertes interesseorganisasjon i Norge, Redd Barna, Reduser husleia, Rettspolitisk forening, Samskipnadsrådet, Spabo Eiendom AS, Steinar Moe Eiendom AS og Utleiemegleren.

Innspillene finnes i sin helhet på husleielovutvalgets nettside.

## 3 Mandat for utredningen

### 3.1 Mandatet

Utvalget ble gitt følgende mandat:

#### «1. Bakgrunn

Leiemarkedet er en viktig del av det norske boligmarkedet. Om lag en million innbyggere leier boligen de bor i. Utleieboliger, både kommersielle og ikke-kommersielle, er viktig for å opprettholde fleksibilitet og variasjon i boligtilbudet. Utleiemarkedet i Norge har en mindre sosial og allmenntilgjengelig sektor enn i mange andre europeiske land. Et godt fungerende leiemarked virker prisstabiliserende på eiemarkedet hvis leieboliger blir mer sammenlignbare i trygghet, pris og standard.

Det er press i leiemarkedet i flere områder, og både i byer og i distriktskommuner kan det være vanskelig å finne en egnet leiebolig. Årsakene kan variere mellom pressområder og mindre utleiemarkeder. I tillegg har leietakere generelt dårligere boforhold enn boligeiere. De bor ofte trangere, har oftere fukt og råte i boligen sin, og opplever i større grad bomiljøet som dårlig. Mange leietakere opplever også bosituasjonen som ustabil og uforutsigbar. Dette er særlig problematisk for barnefamilier.

Lov om husleieavtaler (husleieloven) trådte i kraft 1. januar 2000. Husleieloven regulerer avtaler om bruksrett til husrom, både til bolig og til andre formål. Loven skal sikre en balansert fordeling av rettigheter og plikter i forholdet mellom utleier og leier.

Stortinget ba i anmodningsvedtak nr. 88 regjeringen å «sette ned et Husleielovutvalg som går gjennom Husleieloven for å vurdere hvordan den kan styrke leietagernes rettigheter, sikre grunnleggende botrygghet og at loven samsvarer bedre med dagens situasjon på leiemarkedet. Utvalget settes ned våren 2023, og en ny lov skal behandles i inneværende stortingsperiode.»

#### 2. Mål og rammer for utvalgsarbeidet

Utvalget skal gå gjennom husleieloven og vurdere, og foreslå, endringer som styrker leietakeres rettigheter, sikrer grunnleggende botrygghet og som gjør at loven er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet. Utvalget skal også vurdere endringer som gjør at loven bedre enn i dag ivaretar interessene til de ulike aktørene i leiemarkedet på en god og samfunnstjenlig måte.

Utvalget står fritt til å foreslå lovendringer innenfor disse rammene. Utvalget skal spesielt vurdere spørsmålene nevnt i punkt 3, men er ikke begrenset til disse temaene.

Utvalget skal vurdere om det er mest hensiktsmessig med en revidering av dagens lov eller en ny lov.

Utvalget skal følge retningslinjene i utredningsinstruksen, herunder vurdere økonomiske og administrative virkninger av forslag som utvalget kommer med. Utvalget skal blant annet vurdere hvordan forslagene vil slå ut for utleiere og leietakere og om utfallet vil være forskjellig i ulike typer leiemarkeder, som pressområder og tynne leiemarkeder.

Utvalget skal utforme sitt lovforslag i tråd med reglene i Justis- og beredskapsdepartementets veiledning Lovteknikk og lovforberedelse (2000), jf. Utredningsinstruksen punkt 4.1. Et vesentlig siktemål med lovarbeidet er å oppnå brukervennlige regler. Lovforslaget bør derfor ha god systematikk og et enkelt og klart språk.

Utvalget skal levere sitt arbeid i to delleveranser. I den første delleveransen skal utvalget vurdere om og eventuelt hvordan det bør gjøres endringer i reglene om kontraktslengde og

oppsigelsesvern for å styrke leietakeres rettigheter og sikre grunnleggende botrygghet, herunder om reglene for tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter bør endres. Det skal inngå i vurderingen om minstetiden for privatpersoner som leier ut bør økes, og om profesjonelle utleierye kun bør tilby tidsubestemte kontrakter, om leietakers adgang til å si opp en tidsbestemt leiekontrakt bør styrkes og om leietakers oppsigelsesvern bør styrkes. Delleveransen kan omfatte flere temaer.

Utvalget skal levere sin første delleveranse senest 31. januar 2024 og sin siste senest 15. oktober 2024.

### **3. Utredning av særlige spørsmål**

#### **3.1 Styrke botryggheten til leietakere**

Med det formål å styrke botryggheten til leietakere, skal utvalget vurdere hvilke endringer som bør gjøres i lovverket. Utvalget skal blant annet vurdere om og hvordan:

- reglene for tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter bør endres, herunder om minstetiden for privatpersoner som leier ut bør økes, og om profesjonelle utleierye kun bør tilby tidsubestemte kontrakter
- oppsigelsesvernet kan styrkes
- beboernes mulighet til medvirkning kan styrkes
- leietakers adgang til å si opp en tidsbestemt leiekontrakt kan styrkes
- leietakers rett til privatliv kan tydeliggjøres
- regelverket kan tilpasses til leietakere med langtidsperspektiv. Det kan for eksempel innebære å styrke leietakers rett til å tilpasse boligen til ulike behov i ulike livsfaser, inkludert tilpasninger til universell utforming.

#### **3.2 Forebygge og dempe konflikter i leieforhold**

Utvalget skal vurdere lovendringer som kan forebygge og dempe konflikter i leieforhold. Noen tvister i leieforhold dreier seg om erstatningsansvar for skader som er oppstått i leieperioden, mens andre konflikter dreier seg om manglende vedlikehold av andre forhold i boligen, eller hyppig bytte av leietakere. Utvalget skal vurdere om det bør lovfestes en plikt til å føre protokoll ved inn- og utflytting, og vurdere dagens regler om ansvar for vedlikehold og reparasjon, eller andre tiltak som kan dempe konflikter.

I leieforhold kan terskelen for å benytte seg av reklamasjonsreglene bli høy for leietakere, som kan frykte konsekvenser for fornying av leiekontrakten. Utvalget skal vurdere lovendringer som gir regler om reklamasjon som er bedre tilpasset kontraktsforhold der partene skal ha en stabil, langvarig relasjon.

#### **3.3 Krav til boligen**

Husleieloven stiller krav til tilstanden til boligen og sier noe om hva som utgjør en mangel. Likevel har leietakere ofte dårligere boforhold enn de som eier boligen sin.

Utvalget skal vurdere om det er behov for endringer med hensyn til hvilke krav som stilles til leieboligen, til at den holdes i god stand og til hensiktsmessig vedlikehold. Herunder skal utvalget vurdere om det bør være en kobling til offentligrettslige krav til leieboligen.

#### **3.4 Regulering av bofellesskap**

Husleieloven tar ikke høyde for bofellesskap som en boform. Blant annet er leietakere i utgangspunktet solidarisk ansvarlig for manglende betaling av husleie. Loven åpner heller ikke for at én leietaker kan si opp sin del av leieavtalen.

Utvalget skal vurdere om bofellesskap som boform bør reguleres særskilt i husleieloven.

### **3.5 Foreldelse av irregulært depositum**

Leietaker har etter husleieloven rett til å kreve tilbakebetalt irregulært betalt depositum. Det oppleves som uklart hvorvidt en leietaker kan miste retten til å kreve tilbake irregulært betalt depositum etter tre år som følge av reglene om foreldelse.

Utvalget skal vurdere lovendringer som sikrer at krav om tilbakebetaling av irregulært betalt depositum ikke foreldes.

### **3.6 Tiltak for å sikre at loven følges**

En del av utfordringene på leiemarkedet gjelder leieforhold som strider med husleieloven. Det kan skyldes at utleiery og leietakere ikke kjenner godt nok til de rettighetene og pliktene de allerede har, men også mer bevisste brudd på regelverket. Departementet har mottatt innspill om at dagens lov er vanskelig tilgjengelig og lite pedagogisk utformet.

Utvalget skal drøfte tiltak som sikrer at loven følges, herunder tilsyn og veiledning, og tiltak som gir mulighet til å redusere diskriminering på boligmarkedet.

### **3.7 Skille mellom småskala privat utleie og profesjonelle utleiery**

Dagens husleielov skiller ikke mellom ulike utleiery, selv om det blant annet gjelder noen særregler for private utleiery som leier ut del av egen bolig. Utvalget skal vurdere om det bør være et skille mellom regler for småskala privat utleie og profesjonelle utleiery og i så fall på hvilke områder.

## **4. Avgrensninger**

Utvalget står fritt til å se på de fleste sider av dagens lov og vurdere mulige effekter for markedet av endringsforslag. Det faller imidlertid utenfor utvalgets mandat å vurdere innretningen av leiemarkedet som sådan, herunder innføring av regler om offentlig regulering av husleie eller egne prissegmenter i leiemarkedet. Dagens lov åpner heller ikke for permanent offentlig regulering av husleie. Avgrensningen utelukker likevel ikke at utvalget kan vurdere reglene om alminnelig leieprisvern, indeksregulering og tilpasning til gjengs leie.

Utvalget skal ikke vurdere reglene som gjelder næringsleie. Utvalget skal heller ikke vurdere de prosessuelle bestemmelsene om Husleietvistutvalget (§ 12-5).

Utover dette står utvalget fritt til å foreslå lovendringer innenfor disse rammene som er nevnt i punkt 2.

Dersom utvalget underveis i arbeidet ser at det er temaer som faller utenfor mandatet, men som fortjener en helhetlig gjennomgang på et senere tidspunkt, skal utvalget opplyse om det.

## **5. Gjennomføring**

Veilederen for utvalgsarbeid i staten gir praktiske råd og tips som kan bidra til effektivitet i utvalgsarbeidet og til bedre etterlevelse av utredningsinstruksen.

Utvalget vil få et eget sekretariat med ressurser fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Utvalget skal legge til rette for innspill fra relevante kompetansmiljøer og private og offentlige aktører. Ellers skal utredningen baseres på relevante offentlige utredninger, stortingsmeldinger, planer, statistikk, rapporter m.m.

Utvalget kan innhente eksterne utredninger innenfor utvalgets budsjett.»

### 3.2 Utvalgets forståelse av mandatet for første delrapport

Utvalgets mandat skal besvares i to delutredninger. I denne første delrapporten begrenser utvalget seg til å gjøre rede for forståelsen av den delen av mandatet som gjelder første delleveranse.

Kjernen i første delleveranse er å vurdere om og eventuelt hvordan det bør gjøres endringer i reglene om kontraktslengde og oppsigelsesvern for å styrke leierens rettigheter og sikre grunnleggende botrygghet. Samtidig skal utvalget vurdere endringer som gjør at loven bedre enn i dag ivaretar interessene til de ulike aktørene i leiemarkedet på en god og samfunnstjenlig måte. Derfor tolker utvalget at det også er nødvendig å vurdere om reglene er godt nok tilpasset utleieres behov. I tillegg har utvalget lagt vekt på hvilke effekter utvalgets lovforslag vil ha for både leiere og utleiere, og for leiemarkedet som helhet.

Ifølge mandatet skal det i første delrapport utredes om

- reglene for tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter bør endres, herunder om minstetiden for privatpersoner som leier ut bør økes, og om profesjonelle utleiere kun bør tilby tidsubestemte kontrakter
- oppsigelsesvernet kan styrkes
- leierens adgang til å si opp en tidsbestemt leiekontrakt kan styrkes

Utvalget forstår det slik at dette omfatter hovedreglene om leieavtalers varighet, partenes oppsigelsesadgang og andre rettigheter og plikter knyttet til oppsigelse. Utvalget leser mandatet slik at utvalget står fritt til å fremme forslag til nye innretninger knyttet til kontraktslengde og oppsigelse som kan øke leierens botrygghet, og at mandatet ikke er begrenset til å kun foreslå enkle justeringer innenfor dagens ordning.

Utvalget har ikke vurdert husleielovens regler om heving, siden denne opphørsgrunnen tematisk skiller seg fra tilfellene når avtalen utløper eller sies opp. Utvalget har også avgrenset utredningen mot den midlertidige regelen om utleie av fritidsbolig til boligformål i § 9-3a. Tidsrammen for arbeidet har også gjort det nødvendig å avgrense mot en materiell vurdering av reglene om kontraktslengde og oppsigelse av elev- og studentboliger, tjenesteboliger, framleieavtaler, samt avslutning av leieforholdet ved leierens død. Videre er opphørsgrunner utenfor husleieloven holdt utenfor, slik som reglene om tvangsfravikelse og angrerett.

Utvalget anser det som innenfor rammene av mandatet å peke på nødvendige tilpasninger i andre regler i husleieloven når dette naturlig må ledsage endringsforslagene i kapittel 9.

Utvalget anser det som en del av mandatet at klart språk og ryddig struktur skal vektlegges i arbeidet med å utforme reglene. Lovforslaget skal derfor være brukervennlig og lett å forstå.

Utvalget understreker at mandatet avgrenser mot å vurdere reglene som gjelder næringsleie og korttidsleie slik som AirBnB, slik at vurderingene om og eventuelt hvordan det bør gjøres endringer i reglene om kontraktslengde og oppsigelsesvern kun gjelder boligeleieforhold.

Der det er relevant, har utvalget vurdert ulike løsningsalternativer innenfor husleieloven.

Utvalget har ikke vurdert andre alternativer, som økonomiske og pedagogiske tiltak. Utvalget viser til at regjeringen om kort tid skal legge fram en stortingsmelding om boligpolitikken, hvor også leiemarkedet inngår.

## *Del 2 Bakgrunn*

### **4 Leiemarkedet og boligpolitikken før og nå**

#### **4.1 Leiemarkedets betydning**

Leiemarkedet er av stor samfunnsmessig betydning. Rundt en fjerdedel av husholdningene i Norge leier boligen sin, og det store flertallet av befolkningen er innom leiemarkedet i løpet av livet. For mange er utleie en næringsvei eller biinntekt. Målt i antallet årlige transaksjoner er leiemarkedet det største segmentet på boligmarkedet.<sup>2</sup>

Det er relativt få studier som måler betydningen leiemarkedet har, men de siste årene har det kommet nye forskningsbidrag. Et velfungerende leiemarked bidrar for det første til en bedre fordeling av ressurser i samfunnet. Leiemarkedet understøtter mobiliteten til arbeidskraften og dermed sysselsettingen, fordi folk i kortere perioder kan bo, arbeide og studere i regioner som midlertidig trenger arbeidskraft.<sup>3</sup> Videre er leiemarkedet en viktig forutsetning for arbeidsinnvandring.<sup>4</sup> Leiemarkedet sørger også for at boliger ikke blir stående tomme i perioder ved eiers fravær, men i stedet kommer til nytte for folk som trenger et sted å bo.

For makroøkonomien og boligmarkedet som helhet kan et velfungerende leiemarked ha en stabiliserende effekt som styrker motstandskraften mot sjokk i økonomien. Lavere etterspørsel etter å kjøpe bolig demper presset på boligprisene i oppgangstider. I nedgangstider er lavere gjeldsgrad med på å dempe den negative påvirkningen fra kredittmarkedet på økonomien.<sup>5</sup> Leiemarkedets størrelse ser ut til å spille en rolle i denne sammenheng. Et velfungerende leiemarked kan også ha positive langsiktige effekter fordi folk kan velge å investere mer diversifisert, for eksempel i aksjer eller egen bedrift. Det kan igjen bidra til verdiskapning. Norske husholdninger har i dag investert 63 prosent av sin bruttoformue i bolig.<sup>6</sup>

Leiemarkedet har også sosialpolitisk betydning. Lavinntektshusholdninger er overrepresentert blant leiere, og det store flertallet av bostøttemottakere bor til leie. Det betyr at forholdene i leiemarkedet er av stor betydning for en utsatt del av befolkningen. En god og trygg bolig er et fundament for deltakelse i arbeidslivet og andre arenaer av betydning for borgernes velferd og integrasjon i samfunnet. Boligen bidrar til å dekke våre mest grunnleggende behov, styrker tilhørigheten, skaper fysisk trygghet og er en sosial arena. Det å bo dårlig, utrygt eller å være bostedsløs påvirker derimot livskvaliteten negativt.

#### **4.2 Utviklingen i leiemarkedet og boligpolitikken**

Tidligere var det langt vanligere å leie bolig i Norge, særlig i byene. Utover 1900-tallet gikk stadig flere fra å leie til å eie boligen sin. I perioden 1920 til 1990 ble andelen som leier bolig i Norge, drøyt halvert (figur 1). Reduksjonen var størst i Oslo. Fra 1990 til 2023 har det for landet som helhet vært en svak økning i andelen leiere, tilsvarende knappe to prosentpoeng. I Oslo har økningen vært større.

---

<sup>2</sup> Gulbrandsen og Nordvik (2007), s. 47

<sup>3</sup> Blanchflower og Oswald (2013); OECD (2021), s. 110

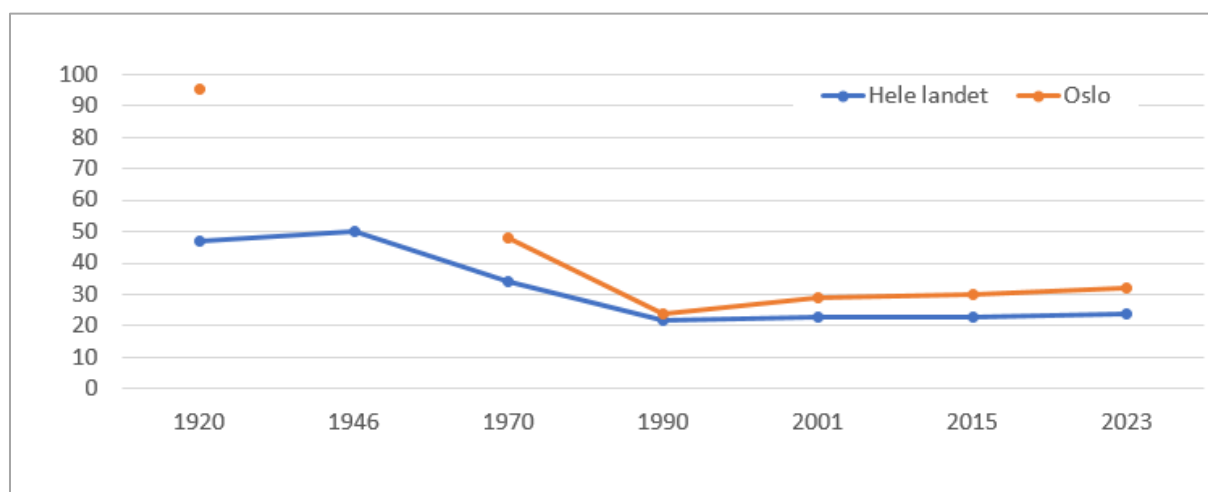
<sup>4</sup> Sandlie og Seeberg (2013), s. 26

<sup>5</sup> Kofner (2014) og IMF (2009) som sitert i Czerniak og Rubaszek (2017), s. 262

<sup>6</sup> Statistisk sentralbyrå (2022), tabell 10315



Figur 1: Andel husholdninger som leiere i Norge totalt og i Oslo (i prosent) - 1920-2023



Kilde: Årgangene 1970, 1990 og 2001 er Statistisk sentralbyrå, folke- og boligtellinger, gjengitt i Langsether mfl. (2003), s. 22. Årgangen 1945 er oppgitt av Kiøsterud (2005), s. 29, og er oppgitt som cirkatall. Årgangene 2015 og 2023 er Statistisk sentralbyrås registerbaserte boforholdsstatistikk, tabell 11084. Data mangler for Oslo for årgangen 1946.

Tabell 1 viser utviklingen i leiemarkedets sammensetting fra 1970-tallet og til fram til i dag.<sup>7</sup> Hovedbildet er at utleieboliger som er eid av privatpersoner, har økt i andel, mens større virksomheter og arbeidsgivere har fått en mindre andel av markedet.

Tabell 1: Sammensetting av utleiesektoren innenfor ulike boligtyper/utleiere 2012–2023 (i prosent)

	1973	1981	1988	1995	2001	2012	2015	2018	2023
Sokkelbolig	17	15	15	26	29	29	31	29	28
Sekundærbolig/ekstrabolig	26	38	42	43	29	43	40	38	40
Tjenestebolig, offentlig og privat	21	15	10	8	6	..	2	2	1
Offentlig/kommunal leiebolig	8	12	16	13	13	13	10	10	8
Profesjonell privat utleier	26	19	15	10	21	..	8	11	11
Organisasjon eller privat stiftelse*	..	..	..	..	7	..	7	8	8
Organisasjon, bedrift eller privat stiftelse	..	..	..	..	..	13	..	..	..
Annet	2	1	2	0	2	2	2	2	4
Sum	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Kilde 1973–2001: Langsether mfl. (2003), basert på Statistisk sentralbyrå, boforholdsundersøkelsen, s. 24, omregnet fra tall til prosent.					Kilde 2012–2023: Statistisk sentralbyrå, levekårsundersøkelsen, egen leveranse til utvalget. *Spesifisert at studentsamskipnad inkluderes i 2018 og 2023.			

Sammensetningen har vært påvirket av boligpolitikken i perioden. Eierlinjen, at flest mulig skal få mulighet til å eie boligen sin, har vært den førende politikken i Norge siden krigen. I likhet med de fleste andre vestlige land, ble boligbyggingen i Norge subsidiert etter krigen.

<sup>8</sup> Siden datagrunnlaget er basert på utvalgsundersøkelser, kan det forekomme tilfeldige statistiske variasjoner. Tabellene må derfor tolkes med varsomhet.

Småhus og borettslagsboliger ble prioritert da Husbanken i 1946 begynte å gi lån med gunstig rente. I tillegg forsynte kommunen boligbyggelag og selvbyggere med tomter til selvkost.<sup>8</sup> Siden 1946 har Husbanken finansiert drøye halvparten av de i overkant 2 millioner boligene som er bygget i Norge.<sup>9</sup> I hele etterkrigstiden har det dessuten vært skattemessig svært gunstig å eie sin egen bolig.

Nærmere 90 prosent av boligene som ble bygget i Oslo i perioden fra 1945 til 1978, var beboereide, enten i form av selveie, eller medeie i lag eller selskap.<sup>10</sup> Husbanken finansierte ikke nyproduksjon av private leiegårder. Tvert imot ble det iverksatt ulike lover som ga gårdeierne insentiv til å konvertere utleieeiendommer til beboereide boliger.

Husleiereguleringsloven regulerte leieprisene strengt, noe som ga en lav inntjening for utleierne av slike eiendommer. Leiegårdsloven skulle legge til rette for at beboerne kunne få overta leiegårder som eieren hadde overdratt.<sup>11</sup> Utover 70- og 80-tallet ble stadig flere leiegårder delt opp og solgt som selveierleiligheter<sup>12</sup>, noe som etter hvert ble regulert gjennom en egen lov om eierseksjoner fra 1983.<sup>13</sup>

Samtidig dukket det opp nye leieboliger. På midten av 1980-tallet begynte Husbanken å legge til rette for at sokkelen i eneboliger kunne innredes som en selvstendig boenhet og brukes som en tomannsbolig.<sup>14</sup>

### 4.3 Boligpolitiske virkemidler

Bolig regnes som en av velferdsstatens bærende søyler sammen med arbeid, utdanning, og helsetjenester. I motsetning til mange andre velferdsgoder er markedet den sentrale fordelingsmekanismen for eier- og leieboliger i Norge og flere andre europeiske land. Bolig har derfor blitt beskrevet som «velferdsstatens markedsvare».<sup>15</sup> Det grunnleggende prinsippet i norsk boligpolitikk har siden 1990-tallet vært at innbyggerne selv har ansvar for å skaffe og opprettholde et godt boforhold.

Statens rolle er å sørge for gode rammer for bolig- og bygningssektoren, samt å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet gjennom ulike boligsosiale virkemidler.<sup>16</sup> Staten setter rammene for boligmarkedet gjennom lover og forskrifter og korrigerer markedet på ulike måter. På leiemarkedet setter husleieloven grenser for hva man kan avtale i en leiekontrakt. Andre lover regulerer boligbyggingen og forholdene i boligene. Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller minimumskrav til egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig.

Staten og kommunene bistår vanskeligstilte på boligmarkedet som ikke klarer å skaffe seg en bolig og beholde den på egenhånd. Det å være vanskeligstilt er ikke en isolert egenskap ved individer eller husholdninger, men et resultat av et gap mellom ressursene den enkelte besitter og mulighetene på et lokalt boligmarked.<sup>17</sup> Årsaken til at husholdninger er vanskeligstilt på boligmarkedet, kan være lav inntekt, diskriminering, utilstrekkelig kunnskap, ulike helse- og

---

<sup>8</sup> Kiøsterud (2005), s. 125–128 og s. 171–172

<sup>9</sup> Husbanken (2023), egen leveranse til utvalget.

<sup>10</sup> Gulbrandsen (1982), s. 95

<sup>11</sup> Ot.prp. nr. 52 (1975–76), s. 31

<sup>12</sup> Wessel (2002), s. 299–331

<sup>13</sup> Ot.prp. nr. 48 (1981–82)

<sup>14</sup> Kiøsterrud (2005), s. 129

<sup>15</sup> Bengtsson (1995)

<sup>16</sup> Prop. 1S (2023–2024), (Kommunal- og distriktsdepartementet), s. 186

<sup>17</sup> Nordvik (2005), s. 16

rusproblemer, eller en kombinasjon. Bistanden fra det offentlige spenner fra veiledning og husleiegaranti til økonomisk støtte og kommunal bolig.

*Boks 1: Husbankens virkemidler rettet mot leiere*

**Lån til utleieboliger** skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Lånet kan gis til kommuner, selskaper og andre som har til formål å leie ut boliger til vanskeligstilte. Lånet kan gis til oppføring, kjøp eller ombygging av boliger. Dersom en privat virksomhet skal låne for å bygge utleieboliger for vanskeligstilte, må eierne inngå en langsiktig tilvisingsavtale med kommunen. Det gir kommunen eksklusiv rett til å henvide 40 prosent av boligene i prosjektet i minst 20 år, finansiert med lån fra Husbanken. Fram til 2023 ga Husbanken også tilskudd til utleieboliger.

**Lån og tilskudd til studentboliger** skal bidra til å gi studenter ved høyere utdanningsinstitusjoner og fagskoler i Norge et rimelig og forutsigbart boligtilbud, som et supplement til det private boligmarkedet. Lånet kan gis til studentsamskipnader og studentboligstiftelser, men ikke til private, kommersielle studentboligprosjekter. Ordningene skal brukes til oppføring, kjøp eller ombygging av boliger.

**Startlån** gis til barnefamilier, eldre, personer med nedsatt funksjonsevne eller andre som bor i en uegnet bolig og enten vil kjøpe bolig eller utbedre/tilpasse boligen sin. Målgruppen er husholdninger som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner. Startlånet kan brukes til å kjøpe bolig, refinansiere lån med pant i egen bolig, samt tilpasse eller utbedre bolig.

**Bostøtte** skal sikre husholdninger med lav inntekt og høye boutgifter en trygg og god bolig. Ordningen er behovsprøvd. Det stilles krav til husholdningen og boligen. Alle over 18 år som leier eller eier bolig, kan ha rett til bostøtte. Bostøtten beregnes på bakgrunn av boutgifter, inntekter og antall personer i husholdningen. Noen kommuner har også egne bostøtteordninger.

Synet på bolig som noe mer enn en økonomisk investering kommer til uttrykk flere steder i bolig- og skattepolitikken. I sum gir skattesystemet i Norge fordeler til den som eier boligen sin og til den som leier ut en del av egen bolig. Noen av skattefordelene for boligeiere kommer sannsynligvis også leiere til gode, gjennom lavere husleie. I 2022 var netto skattefordel for bolig og fritidseiendom anslått til 63,6 milliarder kroner.<sup>18</sup> Samme år ble skatteverdien av fradrag for renteutgifter anslått til 41 milliarder kroner.<sup>19</sup> Lån med pant i bolig utgjør mer enn 90 prosent av husholdningens gjeld.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> NOU 2022: 20, s. 293

<sup>19</sup> NOU 2022: 20, s. 307

<sup>20</sup> NOU 2022: 20, s. 306

## Boks 2: Skatteregler for boligeie og utleie

### Skatt på boligformue og gevinst ved salg

Boligeiere betaler i utgangspunktet skatt på boligformue og gevinsten av salg. Det finnes imidlertid flere unntak, særlig for privatpersoner.

Det er det nasjonal *formuesskatt* på boligformuen. Formuesverdien for primærboligen, den boligen man bor i selv, er 25 prosent av boligens verdi. For alle andre boliger, inkludert sekundærboliger og utleieboliger, er formuesverdien 100 prosent av boligens verdi. Om lag 70 prosent av landets kommuner har i tillegg en lokal *eiendomsskatt* for bolig og fritidsbolig.<sup>21</sup> Satsene er lovfestet til mellom 1 og 4 promille av boligens verdi.<sup>22</sup>

Det er skatt på *gevinsten av et boligsalg*. Privatpersoner som har bodd i boligen minst 12 måneder av de siste 24 månedene, er unntatt. Når selveierboliger overdras, skal 2,5 prosent av salgssummen betales som *dokumentavgift*. Borettslagsboliger og boligaksjeselskap er fritatt. De fleste utleieboliger er enten useksjonerte eller selveierboliger. Heleide, useksjonerte leiegårder er som regel organisert som aksjeselskap<sup>23</sup>, som er fritatt for dokumentavgift.

Både privatpersoner og virksomheter lånefinansierer som regel boligkjøp med en større eller mindre andel lån og får *fradrag for gjeldsrenter* i skattemeldingen.

### Skatt på inntekter fra utleie

Ved utleie av del av egen bolig er inntekten skattefri dersom utleien skjer i mer enn 30 dager, og eier bruker minst halvparten av boligen selv.

Dersom utleieren er en privatperson som driver utleie i mindre skala, betaler vedkommende 22 prosent skatt av overskuddet fra leieinntektene.

Når omfanget av utleie når et visst nivå, regnes det som næringsvirksomhet. Skatt på virksomhetsinntekten kan utgjøre inntil 50,6 prosent av overskuddet. Som hovedregel regnes utleie av fem boliger eller mer som næringsvirksomhet, men omfanget kan være mindre, ut fra en individuell vurdering av hyppighet og inntekt.

---

<sup>21</sup> Statistisk sentralbyrå (2023), tabell 12843

<sup>22</sup> Eieendomsskattelova §§ 11 til 13

<sup>23</sup> Stokstad og Barlindhaug (2020), s. 15

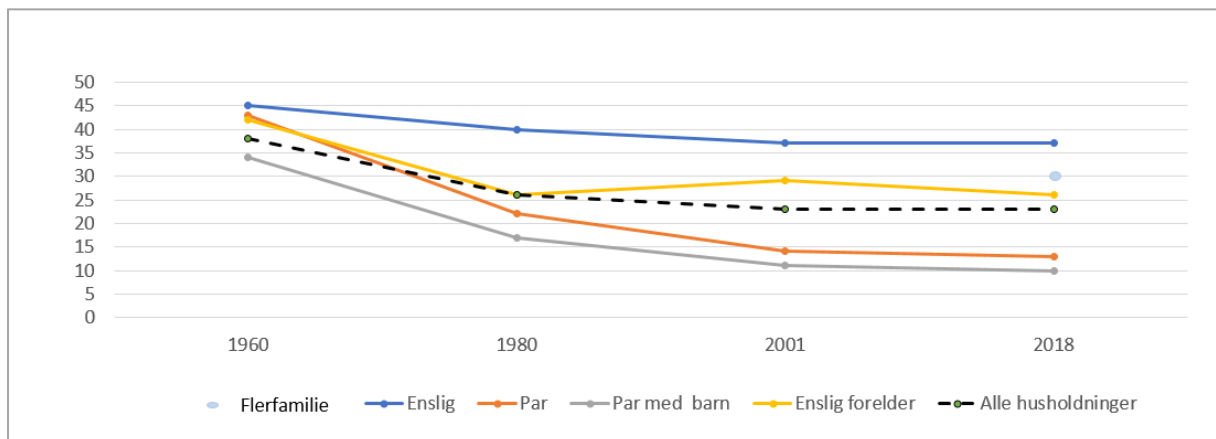
## 5 Hvem leier bolig?

### 5.1 Innledning

De fleste er innoom leiemarkedet i løpet av livet. Leieforholdene kan være svært korte, et par måneder, noen år, eller de kan være livslange. Leiemarkedet skal altså dekke et svært mangfoldig behov. På mange måter er spennet i behov større for leiere enn for boligeiere. Studenter utgjør en stor andel av leierne i Norge, men også yrkesaktive, barnefamilier og eldre leier bolig. Leieandelen er også mer enn dobbelt så høy blant innvandrere som i resten av befolkningen.<sup>24</sup> For det første varierer tidshorisonten for leieforholdet mye blant ulike grupper av leiere. For det andre har leierne svært ulik betalingsmulighet, selv om en større andel av leierne har lav eller middels lav inntekt. Lavtlønne, mottakere av uføretrygd eller sosialhjelp og enslige leier i større grad enn andre. De fleste som kjøper bolig, har derimot en lengre tidshorisont og en stabil inntekt på et visst nivå.

Leiemarkedet preges i dag i stor grad av de samme gruppene som da husleieloven trådte i kraft i 2000. De store endringene i sammensetningen av leierne som gruppe skjedde tidligere, gjennom 60- og 70-tallet. I denne perioden gikk særlig par og barnefamilier fra å leie til å eie boligen sin. Blant enslige var denne overgangen mindre tydelig. Dette er i tråd med nyere forskningsfunn, som viser at stabil inntekt og to sysselsatte i husholdningen gir høyere sjanse for å kjøpe bolig.<sup>25</sup>

Figur 2: Andel av ulike husholdninger som leier bolig (i prosent).



Kilde: 1960, 1980 og 2001: Statistisk sentralbyrå. Folke- og boligtellinger. 2018: Statistisk sentralbyrå boforholdsstatistikk, registerbasert. Gjengitt i Turner og Aarland (2023), s. 17.

### 5.2 Inntekt og boutgifter blant leiere

Leieres inntekt spenner over hele inntektsfordelingen, men flere leiere har svak økonomi enn befolkningen for øvrig. Over halvparten av dem som leier bolig, tilhører den laveste fjerdedelen av inntektsfordelingen. Dette har nok til dels sammenheng med at de fleste studenter og unge leier. Det har blitt noe mer vanlig blant lavinntektsholdninger å leie de seneste åtte årene (tabell 2). Dette kan blant annet henge sammen med økte boligpriser.

<sup>24</sup> Statistisk sentralbyrå (2022), tabell 11036

<sup>25</sup> Turner og Aarland (2023), s. 21

Tabell 2: *Hvordan husholdninger i det nederste inntektskvartilet fordeler seg mellom eide og leide boliger (i prosent) – 2015–2023*

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eier	49,2	48,6	47,9	47,5	47,3	46,9	47,1	47,7	47,6
Leier	50,8	51,4	52,1	52,5	52,7	53,1	52,9	52,3	52,4

Kilde: Statistisk sentralbyrå (2015-2023), boforhold registerbasert, tabell 11346

Det er heller ikke overraskende at de som leier bolig, bruker en større andel av inntekten sin på utgifter til bolig enn dem som eier boligen sin.<sup>26</sup> Litt over 12 prosent av leierne opplever boutgiftene som svært tyngende, mens dette gjelder for drøye 6 prosent av boligeierne.<sup>27</sup> Generelt er leierne mer økonomisk utsatte enn boligeiere. Nær fire av ti leiere oppgir at de har hatt alvorlige økonomiske vansker de siste fem årene. Tre av ti oppgir at de har vært arbeidsledig. Blant boligeiere har en av ti opplevd økonomiske vansker eller mistet arbeidet. Dette kan delvis ha sammenheng med at mange leier i løpet av studietiden og i etableringsfasen, når inntekten er lav. Samtidig øker den økonomiske forskjellen mellom leierne og boligeiere med alderen.<sup>28</sup>

### 5.3 Mest vanlig å leie i små og store kommuner

Hvor vanlig det er å leie, varierer med bosted, men de fleste kommuner har et leiemarked av et visst omfang. I ni av ti kommuner ligger andelen leiere mellom 15 og 30 prosent. Det er vanligst å leie i de store byene og i de minste kommunene. Blant landets tre største byer leier rundt 30 prosent av husholdningene boligen sin. Andelen som leier, er faktisk like høy blant innbyggere i de minste kommunene som i storbyene. De mellomstore kommunene har lavest andel leiere, men forskjellen er ikke veldig stor.

Tabell 3: *Gjennomsnittlig andel husholdninger som leier i kommuner kategorisert etter innbyggerantall (i prosent) – 2022.*

Innbyggerantall i kommunen	Under 2 000	2 000 - 4 999	5 000 - 9 999	10 000 - 19 999	20 000 - 49 999	50 000 eller flere
Leiemarkedets andel	22,7	22,3	19,6	19,8	21,2	23,1

Kilde: Statistisk sentralbyrå (2022), befolkning, tabell 07459 og boforhold registerbasert, tabell 11083

### 5.4 Bostabilitet og flytting

Generelt flytter leiere oftere enn dem som eier boligen sin selv. Det ser også ut til å gjelde langtidsleiere.<sup>29</sup> I Norge må en del av de som leier bolig, flytte uten at de ønsket det selv. En undersøkelse som Forbrukerrådet har gjort, viser at hver fjerde leier følte seg utrygge på om de fikk fortsette å leie der de bor i dag. Andelen var høyere blant barnefamilier. Om lag en tredjedel av leierne i undersøkelsen flyttet på grunn av endring i livssituasjonen. En tredjedel begrunnet flyttingen i forhold på utleiers side, for eksempel at utleieren ville sette opp husleien<sup>30</sup>. Svarene korresponderer med Leieboerforeningens medlemsundersøkelse fra 2022. Der svarte en tredjedel at de hadde vært bekymret for om leieavtalen ville fornyes, og en tredjedel oppga forhold på utleiers side som flytteårsak.<sup>31</sup>

<sup>26</sup> Normann (2017b), s. 29

<sup>27</sup> Statistisk sentralbyrå (2023), tabell 14059

<sup>28</sup> Revold og With (2022)

<sup>29</sup> Oslo Economics (2021), s. 39

<sup>30</sup> Forbrukerrådet (2021), s. 38 og s. 22

<sup>31</sup> Leieboerforeningen (2023), spørsmål 22

Hyppig flytting er ikke nødvendigvis et negativt tegn, med tanke på at leieandelen er høy blant unge og mobile leiere. Mobilitet og muligheten til å flytte regnes blant annet som viktig for at arbeidsmarkedet skal fungere godt.<sup>32</sup> Uønsket flytting, en ustabil bosituasjon eller rotløshet er på den annen side negativt, særlig for barn og unge.<sup>33</sup>

## 5.5 Leiernes bo- og nærmiljø

Undersøkelser tyder på at mange leiere opplever leieforholdet som godt. De som leier av en privatperson, er mer fornøyd enn andre. Dette gjelder særlig i tilfeller der leieren bor i en del av utleierens bolig<sup>34</sup>. Sammenlignet med boligeiere bor leiere likevel i dårligere boliger, de har i større grad problemer med støy og forurensning og er mer trangbodd.<sup>35</sup> I tillegg er leiere i større grad plaget med helseskadelige problemer som mugg, fukt og råte.<sup>36</sup> Andelen som er plaget med fukt og råte i boligen, er omtrent dobbel så høy blant leiere (8 prosent) som blant boligeiere (4 prosent).<sup>37</sup>

I livskvalitetsundersøkelsen til Statistisk sentralbyrå kommer det fram at leiere generelt sett er mindre fornøyd med livet enn de som eier bolig. De føler også mindre tilhørighet til stedet de bor. Trygghet i og rundt boligen er viktig for livskvaliteten. De fleste innbyggere føler seg trygge i nabolaget sitt, men det er likevel en forskjell mellom leiernes og boligeieres trygghet. Leiere føler seg oftere utrygge og er redde for å utsettes for vold eller trusler i nærmiljøet. Undersøkelsen peker på at selv om leiere har lavere livskvalitet enn andre, så er det ikke mulig å fastslå at det er leieforholdet i seg selv som er årsaken til lavere livskvalitet i denne gruppen.<sup>38</sup>

## 5.6 Ulike leiere har ulike behov

Leiemarkedet skal dekke flere ulike behov for mennesker i forskjellige livsfaser. Grovt sett kan husholdninger som leier bolig, deles i to grupper, basert på noen felles kjennetegn og behov.

### 5.6.1 Livsfaseleiere

Unge med høy mobilitet og andre med kortvarige behov utgjør om lag halvparten av leierne i Norge. Unge under 30 år utgjør hver tredje leier i Norge. Hver fjerde leier er student. Dette er typisk leiere med lav inntekt som ikke nødvendigvis vet hvor de skal studere eller arbeide i fremtiden. Noen ønsker likevel å bo på samme sted gjennom hele studieløpet. Et flertall blant dem vil etter hvert kjøpe bolig. Den gjennomsnittlige alderen for første boligkjøp i Norge er 28 år.<sup>39</sup> Geografisk er det mange studenter i de store byene, men også i distriktssentre rundt omkring.

Også andre leiere har et mer kortvarig livsfasebehov. Årsaken kan være samlivsbrudd, et midlertidig arbeidsopphold eller at de ønsker å teste å flytte til et nytt sted.

---

<sup>32</sup> NOU 2021: 4, s. 90

<sup>33</sup> Umblijs, von Simson og Mohn (2019), s. 20; Sandlie og Andersen (2016), 130–158

<sup>34</sup> Benedictow mfl. (2023), s. 28–30

<sup>35</sup> Revold mfl. (2018), s. 55 og 65

<sup>36</sup> Hårdnes (2011), s. 28

<sup>37</sup> Revold mfl. (2018), s. 55

<sup>38</sup> Revold og With (2022)

<sup>39</sup> Norges Eiendomsmeglerforbund (2023), s. 5.

## 5.6.2 Langtidsleiere

I 2018 var 198 000 husholdninger langtidsleiere i Norge.<sup>40</sup> Det tilsvarer 47 prosent av alle husholdninger som leide det året. Anslagsvis 37 000 av dem var barnefamilier. Antallet langtidsleiere har økt noe siden 2007.<sup>41</sup>

Oslo Economics kartla i 2021 forholdene for langtidsleiere. De fant at et flertall av langtidsleierne (58 prosent) ønsket å eie, men ikke hadde mulighet til det.<sup>42</sup> Dette gjenspeiler funn fra andre undersøkelser, hvor leiere sier at de ønsker forutsigbarhet, tilhørighet, uavhengighet og å kunne tilpasse boligen til sine behov.<sup>43</sup> Langtidsleiere har lavere boligkjøpekraft enn resten av befolkningen. Nesten tre av fire langtidsleiere (72 prosent) har lav eller middels-lav inntekt, noe som er en større andel enn blant leiere for øvrig. Mangel på egenkapital var likevel den vanligste årsaken til at de leide bolig.<sup>44</sup>

De 39 prosentene av langtidsleierne i undersøkelsen som *ønsket* å leie, trakk blant annet fram behov for fleksibilitet eller livssituasjonen sin som årsak. Dette kan tyde på at også blant langtidsleiere er boligbehovet ganske ulikt. Et flertall vil ha ekstra stort behov for stabilitet og forutsigbarhet. Likevel preger en grad av midlertidighet eller behov for fleksibilitet situasjonen for så mange som fire av ti langtidsleiere.

Ifølge den samme undersøkelsen opplevde åtte av ti langtidsleiere leieforholdet sitt som forutsigbart. Dette støttes av opplysninger om kontraktsforholdene for denne gruppen. 72 prosent av langtidsleierne i 2018 som hadde en leiekontrakt, oppga at den var tidsubestemt. Blant dem som hadde en tidsbestemt kontrakt, hadde de fleste en treårig leiekontrakt eller kortere. Seks prosent av langtidsleierne oppga at de i liten grad opplevde leieforholdet sitt som forutsigbart. Det finnes med andre ord en gruppe langtidsleiere som har relativt ustabile boforhold. Det er sparsomt med informasjon om hvor ofte langtidsleiere flytter, annet enn at de flytter oftere enn dem som eier bolig.<sup>45</sup>

Private småskalautleiere spiller en viktig rolle for å huse langtidsleiere, i likhet med korttidsleiere. Om lag tre av fire langtidsleiere leier fra privatpersoner. Flere langtidsleiere leier fra næringsdrivende utleiere enn tidligere. Fra 2011 til 2021 gikk denne andelen opp fra tre til ni prosent. Samtidig gikk andelen kommunale langtidsleiere ned.<sup>46</sup> I kommunale boliger er tidsbestemte leieavtaler hovedregelen, men svært mange avtaler blir forlenget.<sup>47</sup>

## 5.7 Bostedsløse

Bostedsløshet er den mest utsatte posisjonen en person kan ha på boligmarkedet. I *Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024)* er det formulert som mål at ingen skal være bostedsløse.<sup>48</sup> I denne sammenheng er bostedsløse relevant som et mål på hvor inkluderende et boligmarked er, gitt de ressursene innbyggerne har til rådighet. Som bostedsløs regnes personer som ikke disponerer egen eid eller leid bolig og er henvist til tilfeldige og midlertidige botilbud, som bor midlertidig hos venner, kjente

---

<sup>40</sup> Oslo Economics (2021), s. 5; s. 16. Med langtidsleiere regnes her personer som har leid bolig sammenhengende i minst fem av de seks siste årene. Aggregert til Norges befolkning er 418 487 husholdninger leiere, ifølge denne undersøkelsen. Det er noe lavere enn hva leieandelen i SSBs boforholdsstatistikk viser.

<sup>41</sup> Oslo Economics (2021), s. 5

<sup>42</sup> Oslo Economics (2021) s. 34

<sup>43</sup> Forbrukerrådet (2021), s. 63

<sup>44</sup> Oslo Economics (2021), s. 34

<sup>45</sup> Oslo Economics (2021), s. 37–39

<sup>46</sup> Oslo Economics (2021), s. 35–37

<sup>47</sup> Osnes og Sørvoll (2023), s. 33; s. 37

<sup>48</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2021), s. 7



eller slektninger, som er i institusjon eller under kriminalomsorgen og skal utskrives eller løslates innen to måneder uten å ha egen bolig, samt personer som sover ute eller ikke har et sted å sove. Personer som bor varig hos nære pårørende eller i framleid bolig, regnes ikke som bostedsløse.<sup>49</sup>

I Norge er det gjennomført syv kartlegginger av bostedsløshet siden 1996. I den seneste kartleggingen i 2020 ble det talt 3 325 bostedsløse i Norge, som er det laveste antallet som noen gang er målt.<sup>50</sup> Andelen bostedsløse har blitt godt og vel halvert i løpet av de seneste ti årene. Kommunenes innsats trekkes særlig fram som årsak til nedgangen. Kommunene, særlig de store og mellomstore, har jobbet målrettet over lang tid for å nå målgruppen og sørge for et botilbud til dem.<sup>51</sup> Den kommunale boligsektorens sterke målretting i urbane strøk har også blitt trukket fram.<sup>52</sup>

## **5.8 Tilgangen til leiemarkedet, ulike leievilkår og diskriminering**

### **5.8.1 Ulike leievilkår og ulik tilgang til leiemarkedet**

Ikke alle leiere har samme tilgang til leiemarkedet, til samme vilkår. Det er gjennomført flere undersøkelser som dokumenterer at enkelte grupper har problemer med å få leie bolig.<sup>53</sup> En av fire leiere har opplevd gjentatte avslag når de skulle finne bolig, ifølge en spørreundersøkelse fra Forbrukerrådet.<sup>54</sup> Særlig i et presset leiemarkedet kan enkelte leiere stadig havne bakerst i køen. Årsakene kan variere og kan skyldes manglende referanser, ustabil inntekt eller andre forhold som gjør at utleieren velger andre leiesøkende som beskrevet i neste avsnitt. I Forbrukerrådets undersøkelse fra 2021 kom det fram at 59 prosent av leierne syntes det var vanskelig å finne et egnet sted å leie i dagens marked.<sup>55</sup>

### **5.8.2 Seleksjon – hvilke valg tar utleiere når de søker etter leiere?**

Utleiere velger leiere ut ifra premisset om at leieforholdet skal vare over en viss periode. Det betyr at utleierens vurdering av leieren spiller en rolle.<sup>56</sup> Dersom utleieren er usikker på leierens betalingsevne, om det vil bli særlig stor slitasje på boligen eller på om leieforholdet vil fungere, kan utleieren velge å avslå forespørselen fra en leiesøkende, øke leieprisen eller inngå en tidsbestemt avtale framfor en tidsubestemt.

Sannsynligheten for at utleiere velger bort enkelte leiere, påvirkes både av hvem utleieren er, motivet for å leie ut, situasjonen i det lokale leiemarkedet og hvordan leieforholdet er regulert. I Norge er det mange småskalautleiere, og mange av dem leier ut en del av boligen sin. For mindre og mellomstore utleiere er personlig kjemi med leierne viktigere enn for de største utleierne. De største utleierne arbeider etter mer formelle prosedyrer og gjennomfører oftere kredittsjekk av potensielle leiere. De aksepterer også i større grad NAV-garanti og krever i mindre grad at leierne har norsk bankkonto.<sup>57</sup>

---

<sup>49</sup> Dyb og Zeiner (2021), s. 9

<sup>50</sup> Dyb og Zeiner (2021), s. 27

<sup>51</sup> Dyb og Zeiner (2021), s. 27; Dyb (2019), s. 106

<sup>52</sup> Osnes og Sørvoll (2023), s. 86

<sup>53</sup> Se for eksempel Benedictow mfl. (2023b); Forbrukerrådet (2021); Andersson mfl. (2012)

<sup>54</sup> Forbrukerrådet (2021), s. 77

<sup>55</sup> Forbrukerrådet (2021), s. 26

<sup>56</sup> Røed Larsen og Sommervoll (2011), s. 1–2

<sup>57</sup> Benedictow mfl. (2023a), s. 28

Markedssituasjonen spiller også inn. I et presset leiemarked har utleiere flere leiere å velge blant enn i markeder med få leiesøkende. Da kan utleieren velge å bruke mer ressurser på markedsføring eller til ekstra bakgrunnsjekk av leieren. Dersom utleieren ikke finner en egnet leier, kan hen også velge å la boligen stå tom en periode for å lete videre, eller trekke den helt fra markedet. Det er også naturlig at utleiere blir mer selektive jo vanskeligere det er å avslutte et leieforhold som ikke fungerer.

### 5.8.3 Insidere og outsiders

Arbeidsmarkedsøkonomer benytter ofte begrepet insider-outsider i sine analyser. Insiderne er arbeidstakere med trygge jobber beskyttet av stillingsvern og fagforeninger, outsiderne er arbeidsledige eller personer med svakt juridisk stillingsvern og lav jobbtrygghet.<sup>58</sup> Boligforskere har overtatt elementer av denne teorien i analyser av boligmarkedet.<sup>59</sup> Insiderne og outsiderne på boligmarkedet defineres ofte med utgangspunkt i geografi eller disposisjonsform. I markedet for eierboliger er boligeierne i et avgrenset geografisk område insidere og alle andre outsiders. På leiemarkedet kan leiere med trygge boforhold defineres som insidere, mens bostedsløse, leiere med utrygge boforhold, personer som bor ufrivillig i foreldrehjemmet og andre som ikke lykkes med å etablere seg, kan forstås som outsiders.

Insider-outsider-teorien belyser mulige interessekonflikter mellom ulike husholdninger på boligmarkedet. Hvis en gruppe leiere har meget sterke rettigheter og gode vilkår, for eksempel sterkt rabatterte husleier og livstidskontrakter, vil mobiliteten i beboermassen antagelig bli meget lav, og få boliger vil frigjøres til outsiders. På den annen side kan insider-outsider-teorien kritiseres for å overspile interessekonflikten mellom «insidere» og «outsidere». Det kan argumenteres for at det ofte er snakk om grupper med forholdsvis like interesser, for eksempel i en stabil forsyning av trygge boforhold til en pris som står rimelig i forhold til deres inntekter.<sup>60</sup>

### 5.8.4 Diskriminering – usaklig forskjellsbehandling

Når utleieres forskjellsbehandling skyldes usaklige forhold, slik som religion, etnisitet og kjønn, kalles det diskriminering. Diskriminering er forbudt.<sup>61</sup> Likevel er det sannsynliggjort at diskriminering forekommer i leiemarkedet.<sup>62</sup> Ifølge Forbrukerrådets undersøkelse fra 2021 hadde 18 prosent av leierne som deltok, følt seg diskriminert på leiemarkedet.<sup>63</sup> Personer med innvandrerbakgrunn fra ikke-europeiske land, personer med lav inntekt eller NAV-garanti og småbarnsforeldre følte seg i større grad diskriminert enn andre. Også alder, kjønn og seksuell orientering så ut til å spille en rolle (figur 3). Blant personer som jobber innen samfunnskritiske yrker, opplevde færre å være utsatt for diskriminering, men de rapporterer om avslag like ofte som andre.

---

<sup>58</sup> Lindbeck og Snower 2002, s. 2

<sup>59</sup> Sørvoll (2023a), s. 3–6

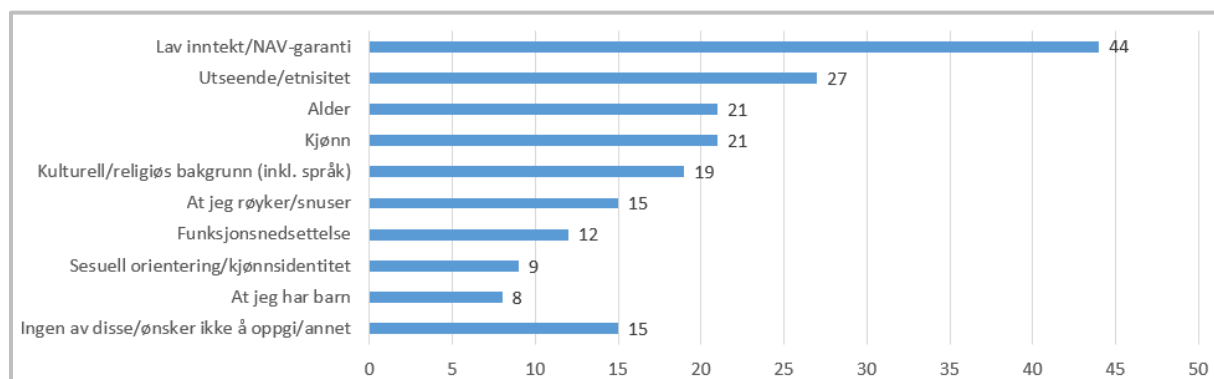
<sup>60</sup> Sørvoll (2023a)

<sup>61</sup> Husleieloven § 1-8

<sup>62</sup> Sørvoll og Aarset (2015), s. 93–100

<sup>63</sup> Forbrukerrådet (2021), s. 28

Figur 3: Hva den boligsøkende tror er bakgrunnen for at hen har blitt diskriminert på leiemarkedet (oppgitt i prosent)



Kilde: Forbrukerrådet (2021), s. 29. N=306

Oppfatningen blant leiere bekreftes av et nytt felteksperiment som undersøker forekomsten av systematisk forskjellbehandling på bakgrunn av etnisitet og arbeidsledighet. Studien viste at personen i arbeid med norskklingende navn hadde markant høyere svarrate på henvendelser om å leie bolig (78,4 prosent). Arabiskklingende navn eller arbeidsledighet senket svarraten med om lag 16 prosentpoeng. Geografisk sett var diskriminering noe mer utbredt i distriktskommunene enn i de mer sentrale kommunene.<sup>64</sup> Studien fant også en noe lavere sannsynlighet for etnisk diskriminering hvis utleieren var næringsdrivende, men forskjellen var marginal. Diskriminering på grunn av manglende tilknytning til arbeidslivet var også mindre blant de større utleierne enn blant dem som leier ut egen bolig.<sup>65</sup>

### 5.8.5 Hvilke utslag får diskriminering?

Diskriminering kan få ulike utslag for de leiesøkende. De kan få avslag, eller ikke få svar på henvendelsen sin i det hele tatt. I andre tilfeller kan diskriminering gi utslag i høyere leiepris, enten direkte eller ved at leieren har færre boliger å velge blant. Det er dokumentert at leiere med lav inntekt, de som mottar offentlig støtte og innvandrere generelt betaler mer enn andre.<sup>66</sup> Denne prisforskjellen kan bunne i diskriminering, men den kan også skyldes andre forhold, for eksempel at innvandrere ikke finner de rimeligste leieboligene, fordi de ikke har samme nettverk som andre leiere.<sup>67</sup> Personer med innvandrerbakgrunn leier sokkelboliger i mindre grad enn andre.<sup>68</sup>

<sup>64</sup> Benedictow mfl. (2023b), s. 12

<sup>65</sup> Benedictow mfl. (2023b), s. 13

<sup>66</sup> Benedictow mfl. (2022), s. 15 og s. 26

<sup>67</sup> Benedictow mfl. (2022), s. 18–19

<sup>68</sup> Røed Larsen og Sommervoll (2011), s. 17

## 6 Tilbudet i leiemarkedet

### 6.1 Innledning

Per 1.1. 2023 ble det leid ut om lag 605 000 boliger i Norge.<sup>69</sup> Det finnes et mangfold av utleieaktører i leiemarkedet.

*Boks 3: Beskrivelse av ulike utleiekategorier*

**Privatpersoner som leier ut sokkelboliger:** Når utleieren bor i samme hus, kaller man ofte utleieboligen for en sokkelbolig, uavhengig av om den ligger i kjelleren, hovedplanet eller på loftet.

**Privatpersoner som leier ut én eller flere sekundærboliger:** En sekundærbolig er en bolig som utleieren eier i tillegg til sin egen. Eieren bor vanligvis ikke i samme hus og leier ut boliger i et begrenset omfang. I tråd med skattelovens normer regnes det som sekundærbolig når utleier leier ut færre enn fem boliger.

**Næringsdrivende utleiere:** Utleie som drives i næringsøyemed og i et visst omfang, nærmere bestemt til fem boliger eller flere. I mange undersøkelser omtales næringsdrivende utleiere også som «profesjonelle utleiere».

**Kommunale utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet:** Boliger som skal tildeles til personer som ikke selv klarer å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig. Boligene kan eies av kommunen selv, eller at den har skaffet seg disposisjon over boligene gjennom innleie eller avtale om tilvisning.

**Studentsamskipnader:** Studentsamskipnadene er organisasjoner som er underlagt studentsamskipnadsloven og som har til oppgave å ta seg av studentenes velferdsbehov.

**Boligstiftelser:** En stiftelse er en drifts- eller organisasjonsform som er eid av formålet, og alle vedtak som fattes i stiftelsen, må være i tråd med formåletts interesse. Boligstiftelser har til oppgave å tildele bolig til visse, ofte utsatte grupper, på boligmarkedet. I motsetning til et aksjeselskap er det ingen eiere som kan ta ut et overskudd av driften.

**Arbeidsgivere som leier ut tjenesteboliger:** Gjelder boliger i tilknytning til arbeidsforholdet.

I Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse blir leierne spurt om hvem de leier bolig av.

Figur 4 viser sammensettingen av utleiesektoren fordelt på ulike utleiekategorier.<sup>70</sup>

Privatpersoner utgjør den definitivt største andelen utleiere i undersøkelsen med nærmere syv av ti boliger. Blant disse utgjør sekundærboliger en større andel enn sokkelboligene. Offentlig boligutleie er i all hovedsak kommunale boliger. I likhet med profesjonelle private utleiere og organisasjon/privat stiftelse/stiftelse utgjør denne kategorien en av ti boliger. Tjenesteboliger utgjør en relativt marginal andel.

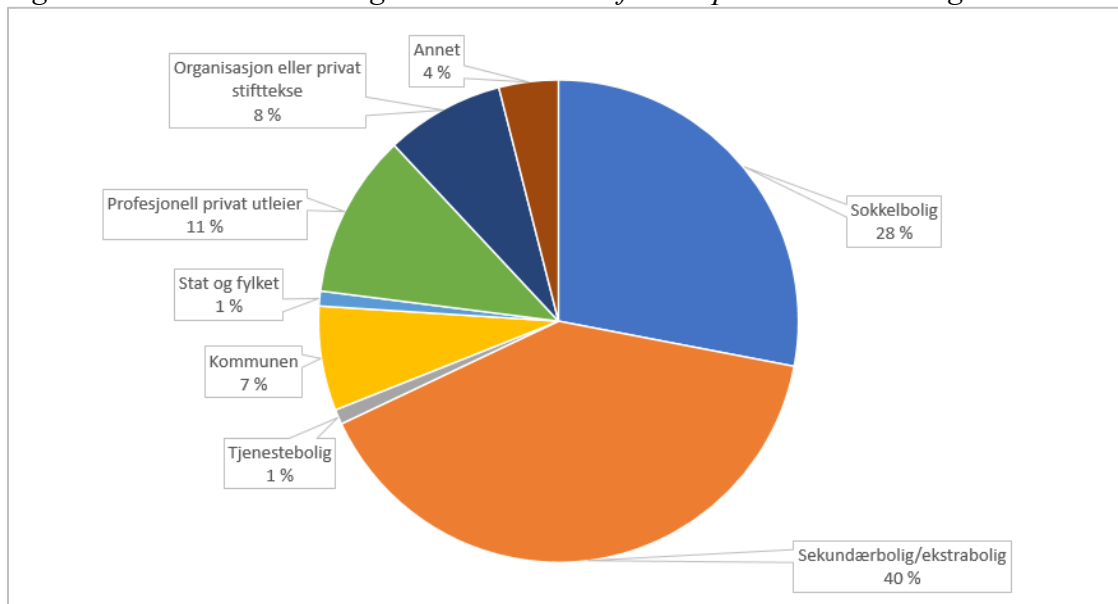
Siden levekårsundersøkelsen er en utvalgsundersøkelse, er det usikkert om svarene er representative for befolkningen som helhet. I 2023 deltok 930 leiehusholdninger i undersøkelsen. Når leiernes svar brytes ned på utleiekategorier, blir delutvalgene til dels svært små. Resultatene må derfor tolkes med forsiktighet. Kategorien «offentlige/kommunale utleieboliger» er for eksempel sterkt underrepresentert sammenlignet med tall fra det nasjonale informasjonssystemet KOSTRA. Ved inngangen til 2023 var det registrert til sammen 104 814 kommunalt disponerte utleieboliger i KOSTRA. Dette innebærer at kommunalt disponerte utleieboliger utgjorde om lag 17 prosent av den totale utleieboligmassen i Norge.<sup>71</sup> Den lave andelen kommunale leiere i levekårsundersøkelsen kan blant annet skyldes at det har vært vanskelig å nå denne gruppen. Det legges derfor til grunn at kommunale utleieboliger utgjør 17 prosent, som er et mer troverdig anslag.

<sup>69</sup> Statistisk sentralbyrå (2024), tabell 11084, eksakt tall er 605 241

<sup>70</sup> Statistisk sentralbyrå (2023), Levekårsundersøkelsen, egen leveranse til utvalget

<sup>71</sup> Statistisk sentralbyrå, tabellene (2022) 12008 og (2023) 11346

Figur 4: Sammensetting av utleiesektoren fordelt på ulike utleiekategorier – 2023



Kilde: Statistisk sentralbyrå (2023), levekårsundersøkelsen, levert til utvalget etter egen bestilling.

## 6.2 Privatpersoner som leier ut sekundærboliger

Sekundærboliger er utleieboliger der utleieren er en privatperson som selv ikke bor i huset. Disse boligene utgjør om lag fire av ti utleieboliger (figur 4). Det kan være ulike grunner til at folk eier eller leier ut en sekundær bolig. For noen har boligen større affeksjonsverdi enn salgsverdi, eller de har kjøpt en bolig som de selv eller barna skal flytte inn i senere. I enkelte bydeler i storbyene der prisveksten er høy, investerer privatpersoner i en sekundær bolig for å oppnå en kapitalgevinst, i tillegg til inntekt fra husleien.<sup>72</sup>

Siden slutten av 80-tallet har sekundærboliger utgjort en relativt stabil andel av leiemarkedet på rundt 40 prosent. Fra 2019 til 2023 falt andelen sekundærboliger fra 15,4 prosent til 14,5 prosent av den totale boligmassen i landet, tilsvarende om lag 8 000 boliger. Nedgangen var særlig stor i Oslo, fra 17,5 prosent til 14,9 prosent.<sup>73</sup> Det foreligger ikke informasjon om hvor mange av disse boligene som var utleid. Kun halvparten av landets sekundærboliger kan knyttes til leieinntekter, men andelen er noe høyere i de store byene og sentrale strøk.<sup>74</sup>

Det er flere mulige årsaker til nedgangen i sekundærboliger. Formuesbeskatningen på sekundær bolig har økt gradvis. Det svake leiemarkedet under pandemien kan også ha bidratt. Etterspørselen i leiemarkedet har imidlertid tatt seg opp. 1. januar 2023 ble også særkravet om belåningsgrad av bolig i Oslo fjernet fra utlånsforskriften, slik at det generelle kravet til maksimal belåningsgrad på 85 prosent også gjelder for lån til sekundærboliger.<sup>75</sup>

## 6.3 Utleie av sokkelboliger

Når utleieren selv bor i boligen, kalles gjerne utleiedelen for en sokkel bolig, også når boligen befinner seg på loftet eller på hovedplanet. Sokkelboliger utgjør anslagsvis tre av ti

<sup>72</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 23

<sup>73</sup> Norges Eiendomsmeglerforbund (2023), s. 6.

<sup>74</sup> Abrahamsen (2023)

<sup>75</sup> Finansdepartementet (2022)

utleieboliger. Andelen er størst utenfor de store byene.<sup>76</sup> I disse leieforholdene bor leier og utleier tett på hverandre. Det gjør den daglige oppfølgingen og det løpende vedlikeholdet av leieboligen enklere. Jevnt over er mange leiere i sokkelboliger derfor godt fornøyd med leieforholdet.<sup>77</sup> Samtidig er begge avhengig av at naboskapet fungerer godt.

Sokkelboligmarkedet er i likhet med sekundærboligene regnet som særlig følsomt for endringer, varierer i omfang, og har blitt omtalt som boliger «leid ut i øyeblikket».<sup>78</sup> Eierne av et bolighus med mulighet til å leie ut deler av huset, kan enten velge å disponere boligen selv, eller å supplere inntekten sin med leieinntekter.<sup>79</sup> Å leie ut en sokkel kan for mange gjøre det mulig å kjøpe en større bolig. Når husholdningen senere trenger plassen, er det ikke uvanlig at de slutter å leie ut.<sup>80</sup>

Lappegård og Nordvik (1998) undersøkte hvilke faktorer som påvirker beslutningen om å leie ut en sokkelbolig mest. De fant at leieinntekter og husholdningens disponible inntekt er de to faktorene som sterkest påvirker beslutningen om å leie ut.<sup>81</sup>

## 6.4 Næringsdrivende utleiere

Private utleievirksomheter står for om lag hver tiende leiebolig i Norge (figur 4). Utleievirksomheter kan være selskap som leier ut boligeiendom, men det kan også være privatpersoner som har investert i et større antall utleieboliger. I statistisk sammenheng trekkes ofte grensen mellom småskala utleie og utleievirksomheter ved fem boenheter, i tråd med skattereglenes grense for hva som regnes som virksomhet i relasjon til boligutleie<sup>82</sup>, men det finnes ingen offisiell definisjon. I det følgende vil utvalget bruke begrepet «næringsdrivende» eller utleievirksomhet når det snakk om private som leier ut i større skala. Utvalget diskuterer begrepet «profesjonell» nærmere i kapittel 14.

I Norge utgjør utleievirksomheter en liten andel av leiemarkedet sammenlignet med andre europeiske land. Det er først og fremst i de største byene det finnes et slikt tilbud av stort omfang. I Oslo leier om lag fire av ti av utleievirksomheter.<sup>83</sup> I distriktskommunene er denne andelen én av ti.<sup>84</sup> Motivasjonen for å leie ut er i hovedsak kapitalavkastning og stabile inntekter fra husleie, men en del større aktører uttrykker at de ønsker å bidra til et bedre utleietilbud. I sentrale strøk, der boligprisene er høye, er kapitalgevinst viktigere enn i distriktene.<sup>85</sup>

## 6.5 Kommunale utleieboliger

I 2022 var det om lag 105 000 kommunalt disponerte utleieboliger i Norge. Det tilsvarer rundt 17 prosent av alle leieboliger i Norge. Kommunene eier de fleste av disse boligene selv, men videreutleier også boliger fra private aktører eller skaffer boliger gjennom en disposisjonsrett.<sup>86</sup> En del av de kommunalt disponerte boligene er eid av kommunalt

---

<sup>76</sup> Benedictow mfl. (2023a), s. 17–18

<sup>77</sup> Benedictow mfl. (2023a), s. 30

<sup>78</sup> Nordvik (1996), s. 18

<sup>79</sup> Lappegård og Nordvik (1998), 63

<sup>80</sup> Lappegård og Nordvik (1998), s. 24

<sup>81</sup> Lappegård og Nordvik (1998), s. 77

<sup>82</sup> Skattedirektoratet (2023), s. 1700

<sup>83</sup> Statistisk sentralbyrå (2023), leiemarkedsundersøkelsen, tabell 09896

<sup>84</sup> Benedictow mfl. (2023a), s. 20

<sup>85</sup> Benedictow mfl. (2023a), s. 23

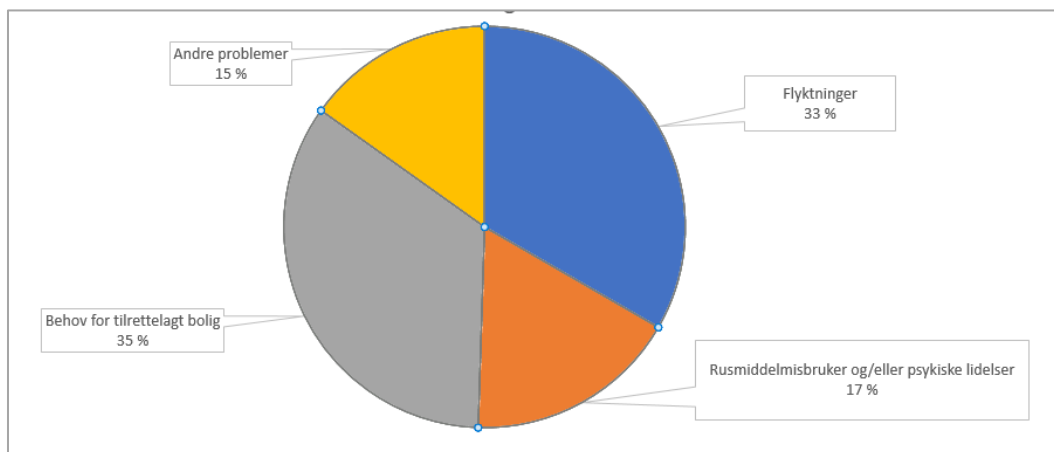
<sup>86</sup> Statistisk sentralbyrå, tabell 12008

opprettede boligstiftelser. Fra 1.1.2023 har kommunene fått en midlertidig mulighet til å oppheve stiftelsene. Dette kan føre til at flere kommuner velger å ta over eierskapet til boligene.

Norsk boligpolitikk bygger på forutsetningen at hver enkelt har ansvar for å skaffe seg et sted å bo. Kommunene har imidlertid en plikt til å «gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet».<sup>87</sup> Kommunale boliger er et av flere virkemidler for å oppfylle denne lovfestede plikten overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. De inngår i spekter av virkemidler, sammen med bostøtte, råd og veiledning, startlån og tilskudd.

Kommunale utleieboliger er som regel sterkt behovsprøvd, og boligene skal tildeles etter et forvaltningsvedtak til vanskeligstilte på boligmarkedet. Årsaken til at en husholdning er vanskeligstilt på boligmarkedet, kan for eksempel være en kombinasjon av lav inntekt, utilstrekkelig kunnskap om boligmarkedet og ulike helse- og rusproblemer. Behovet for kommunal bolig kan også oppstå fordi husholdning har behov for en bolig med fysisk tilpassing som ikke finnes i det ordinære boligmarkedet, eller fordi kommunen yter oppfølgingstjenester i et såpass stort omfang at dette må skje innenfor rammen av et tilpasset botilbud. Kommunene rapporterer hvert år inn hvilke målgrupper som flytter inn i en kommunal utleiebolig i løpet av et år (figur 5).

Figur 5: Nyinnflyttet i kommunalt disponert bolig etter kjennetegn ved husholdningen (oppgitt som andel tildelte som prosent) – 2022.



Kilde: Statistisk sentralbyrå (2022), KOSTRA, kommunale boliger, tabell 13140. N= 15 298

Kommunens utleie skiller seg fra forretningsmessig utleie ved at kommunene ikke har økonomisk gevinst som motivasjon. Like fullt har kommunene et behov for å finansiere kjøp, oppføring og vedlikehold av boligene. Den viktigste finansieringskilden er husleieinntektene. Husleiene ligger tett opptil resten av markedet. I en spørreundersøkelse fra 2023 oppga 69 prosent av kommunene at de tok gjengs leie eller markedsleie. De øvrige benyttet kostnadsdekkende leie, utgiftsdekkende husleie, historisk husleie eller husleie basert på betalingsevne.<sup>88</sup>

Kommunale boliger er et knapphetsgode i de fleste kommuner, og mange kommuner har ventelister. Streng behovsprøving og utstrakt bruk av tidsbestemte husleieavtaler skal sørge for at også husholdninger på venteliste får tilgang til en kommunal utleiebolig. Samtidig har

<sup>87</sup> Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 6

<sup>88</sup> Osnes og Sørvoll (2023), s. 59

mange kommunale leiere behov for botrygghet. Kommunene står altså i et dilemma mellom å ivareta behovene til nåværende leiere og til framtidige leiere.<sup>89</sup>

## 6.6 Studentsamskipnader og stiftelser som leier ut til studenter

Studentboliger leies i hovedsak ut av studentsamskipnader, men også av boligstiftelser. Studentsamskipnadene er organisasjoner som er underlagt studentsamskipnadsloven og som har til oppgave å ta seg av studentenes velferdsbehov. I alt er det 14 studentsamskipnader tilknyttet utdanningsinstitusjoner rundt om i landet. Studentsamskipnadene bygger boliger med statlige tilskudd. Til sammen leier de ut om lag 45 000 hybelenheter.<sup>90</sup> Boligene huser 14,8 prosent av studentene i Norge.<sup>91</sup> Samskipnadenes husleier varierer etter standard og beliggenhet, men de ligger i gjennomsnitt noe lavere enn leienivået i det private leiemarkedet.<sup>92</sup> Normalt tildeles kontraktene kun for ett år av gangen.

Det finnes også kommersielle aktører som bygger studentboliger uten tilskudd. De kan motta lån fra Husbanken dersom det er gitt vedtak om at boligene skal være studentboliger.

I tillegg til å huse studenter fra hele landet er studentboligene viktig for å legge til rette for at internasjonale studenter skal få mulighet til å studere i Norge. Norsk Studentorganisasjon har et overordnet mål om en nasjonal dekningsgrad på minst 20 prosent, altså nok studentboliger til å huse en av fem studenter i Norge.<sup>93</sup>

## 6.7 Elevboliger

Elevboliger leies ut til elever i videregående opplæring. Dersom det ikke er mulig å skaffe et sted å bo for elevene innenfor en avstand der det er mulig med daglig skyss til en av de fylkeskommunale skolene, følger det av opplæringsloven at fylkeskommunen må bygge elevboliger. Fylkeskommunen må imidlertid ikke drifte slike boliger selv. Boligene leies ut av for eksempel stiftelser eller større private utleievirksomheter, men også i noen tilfeller av fylkeskommunen selv.

Minst 1 600 elever i videregående opplæring er innlosjert i en offentlig finansiert boløsning. Det varierer mellom fylkeskommunene hvor stor del av de borteboende elevene som er innlosjert i en slik boløsning.<sup>94</sup>

## 6.8 Andre stiftelser og ideelle organisasjoner

Det finnes omkring 670 stiftelser som leier ut boliger. Historisk har stiftelser vært et viktig instrument for å tilby helsetjenester og husly til vanskeligstilte personer som ikke kan forsørge seg selv.<sup>95</sup> Hovedkjennetegnet ved en stiftelse er at den ikke har eiere, og at ingen kan ha eierinteresser i stiftelsen, hverken direkte eller gjennom andeler. Stiftelser omtales ofte som «selveiende», i den forstand at det hverken finnes medlemmer eller andelseiere som kan ha medbestemmelse eller innflytelse over stiftelsens disposisjoner. Det betyr også at ingen kan ta ut et overskudd, og fordi stiftelsene i prinsippet skal leve «evig», vil dette langt på vei sikre

---

<sup>89</sup> Sørvoll (2023a), s. 2 og s. 6–18

<sup>90</sup> Direktoratet for høyere utdanning og kompetanse (2023), samletabell, note 24

<sup>91</sup> Norsk studentorganisasjon (2023)

<sup>92</sup> Benedictow mfl. (2022), s. iv

<sup>93</sup> Norsk studentorganisasjon (2023), s. 5

<sup>94</sup> Prop. 1 S (2018-2019), (Kunnskapsdepartementet), s. 38

<sup>95</sup> Prop. 135 L (2021-2022), (Nærings- og fiskeridepartementet), s. 7



opprettholdelsen av boligtilbudet. En stiftelse kan likevel selge boligeiendommer eller dreie virksomheten vekk fra boligutleie dersom vedtektene tillater dette.

De fleste stiftelser har et sosialt formål, for eksempel å leie ut boliger til personer som på grunn av helse, alder eller økonomi trenger ekstra bistand. Boligstiftelser kan også være et mellomtilbud mellom kommunale boliger og det private leiemarkedet ved å tilby rimelige boliger til leiere som ikke nødvendigvis kvalifiserer for kommunal bolig. Noen tilbud retter seg spesifikt mot én gruppe, for eksempel elever, studenter eller seniorer. Stiftelser kan gjerne være tilknyttet organisasjoner, menigheter, eller de bygger på legater og testamentariske gaver. Mange av landets kommuner opprettet fra 1960- og 70-tallet boligstiftelser, noe som vedvarte til utover 90-tallet. I 2022 fantes det 112 boligstiftelser som var etablert av kommuner.<sup>96</sup>

## 6.9 Tjenesteboliger

Tjenesteboliger var vanligere før, men er i dag et ganske lite utbredt fenomen. Både offentlige og private aktører tilbyr tjenesteboliger til sine ansatte. Med tjenesteboliger forstås boliger som leieren leier i egenskap av arbeidstaker og som normalt sett fraflyttes når arbeidsperioden er over. Det at arbeidsgiver stiller bolig til rådighet, kan være nødvendig, eller i alle fall en fordel, for å rekruttere arbeidskraft på steder med tynne bolig- og leiemarkeder. Som en ytelse er tjenestebolig ikke opplagt økonomisk gunstig for leieren, siden fordelene ved en helt eller delvis fri bolig, med noen unntak, er skattepliktig for arbeidstakere.<sup>97</sup>

*Forsvaret* disponerer om lag 1 650 boliger og 6 000 hybler til ansatte som er beordret til stillinger på baser rundt omkring i landet. Hyblene er i hovedsak etablert inne på den enkelte base, mens boliger er enten eid av Forsvaret eller innleid.<sup>98</sup> *Staten* tilbyr enkelte tjenesteboliger. Statsbygg disponerer om lag 330 tjenesteboliger. Målgruppen er departementenes politiske ledelse i Oslo, ansatte i Longyearbyen og i Nord-Norge. I tillegg tilbyr andre statlige aktører boliger direkte til sine ansatte, for eksempel sykehusforetakene. *Fylkene* har tjenesteboliger av et lite omfang. *Kommunene* disponerer noen ganger tjenesteboliger for ansatte. I en undersøkelse fra 2018 kom det fram at halvparten av landets kommuner tildeler boliger uten behovsprøving, men de fleste kommuner oppgir at dette dreier seg om få boliger. Disse boligene vil ofte være tjenesteboliger som tilbys ansatte i kommunen, men det kan også være benyttet til andre formål. Undersøkelsen viste at små kommuner i langt større grad enn større kommuner har slike boliger.<sup>99</sup> Dette tyder på at boligene brukes som et virkemiddel for å skaffe kvalifisert arbeidskraft i områder der det ikke er et godt utviklet leiemarked. *Den norske kirke* disponerer om lag 145 presteboliger i rekrutteringsøyemed. *Private arbeidsgivere* har også tjenesteboliger, sannsynligvis for å tiltrekke seg kvalifisert arbeidskraft. Det er lite tilgjengelig kunnskap om omfanget.

## 6.10 Formidlingskanaler

Leiere finner fram til boligen både gjennom formelle og uformelle kanaler. De vanligste kanalene er nettplattformen Finn.no, eller gjennom bekjente (figur 6).

---

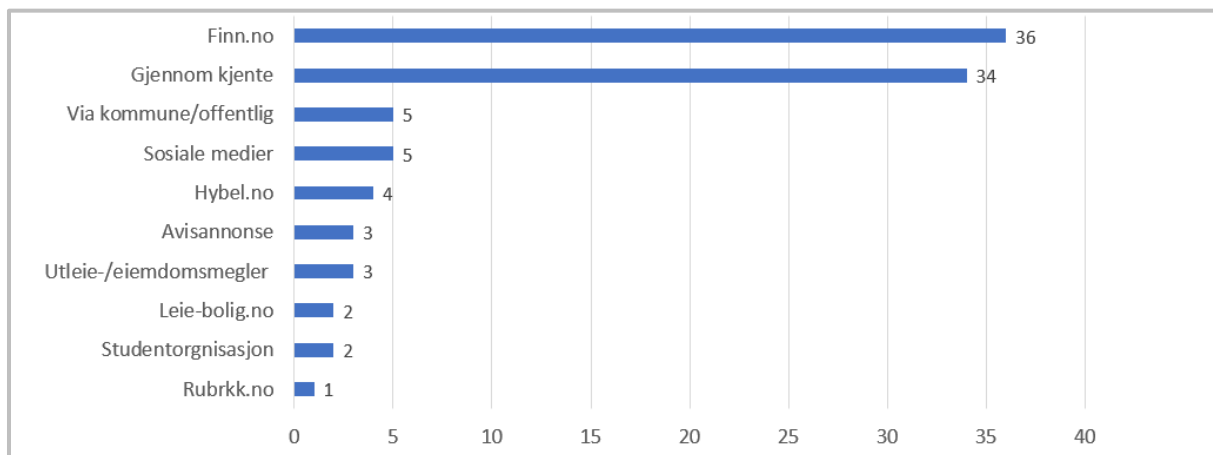
<sup>96</sup> Prop. 135 L (2021-2022), (Nærings- og fiskeridepartementet), s. 5

<sup>97</sup> Skattedirektoratet (2023), s. 268 som henviser til skatteloven § 5-1 første ledd, jf. § 5-12

<sup>98</sup> Opplysningene er levert av Forsvarsbygg 13.12.2023

<sup>99</sup> Holmøy (2018), s. 11–12

Figur 6: Hvordan leierne finner sin bolig (i prosent).



Kilde: Forbrukerrådet (2021), s. 25, N=1 490

Boligformidlingen ser ut til å være mer formell i storbyene. Der brukte 43 prosent av leierne Finn.no til å søke etter bolig. I mindre byer og landlige strøk er det vanligere å finne bolig gjennom venner og kjente. Innvandrere bruker i større grad nettplattformer, mens nettverk og kjente spiller en mindre rolle.<sup>100</sup>

---

<sup>100</sup> Forbrukerrådet (2021), s. 25

## 7 Hva påvirker tilbud og etterspørsel i leiemarkedet?

I dette kapitlet drøftes mekanismer som forklarer sammenhengen mellom tilbudet og etterspørselen i leiemarkedet. Disse mekanismene sier oss ikke noe om størrelsen på ulike effekter, men de sier oss noe om når markedet er i balanse, hva som påvirker tilbud og etterspørsel, og i hvilken retning.

### 7.1 Forskjellen mellom å leie og å eie bolig

Leieboliger og eide boliger ses ofte på som substitutter i boligmarkedet, både på tilbudssiden og etterspørselssiden. Utleieboliger kan konverteres til eierboliger eller omvendt, og innbyggerne kan velge mellom å leie og eie bolig.<sup>101</sup>

Det å leie bolig skiller seg imidlertid fra boligeierskap på flere viktige områder. Å leie bolig har noen grunnleggende fordeler. For det første gir det høy grad av fleksibilitet og lavere økonomisk risiko for leierne. Kostnadene ved å bytte bolig er lavere for leiere, både i form av kapital og risiko. Normalt trenger en husholdning høyere inntekt og formue for å kjøpe en bolig enn de ville trenge for å leie den samme boligen. Det innebærer også at deler av befolkningen har begrenset tilgang til eiermarkedet.<sup>102</sup>

Å eie en bolig gir derimot høyere grad av selvråderett enn å leie. Leieren disponerer en annens bolig, som vanligvis ønsker å beholde en viss råderett over boligen. Dette legger i utgangspunktet klare begrensninger på leiernes kontroll over sin egen bosituasjon. Et særlig kjennetegn ved leieforhold er også at leieren og utleieren står i et avhengighetsforhold over tid.

### 7.2 Prisdannelsen i leiemarkedet

I det norske leiemarkedet står utleiere og leiere fritt til å avtale den leieprisen de ønsker, så lenge den ikke avviker urimelig mye fra husleiene i liknende boliger i samme område. Markedsleien sørger i utgangspunktet for at tilbudet møter etterspørselen i leiemarkedet. Underveis i et leieforhold setter husleieloven grenser for hvor mye husleien kan øke. I perioden 2012–2023 økte de gjennomsnittlige leieprisene i Norge totalt med om lag 30 prosent justert for annen prisøkning.<sup>103</sup> Leiemarkedet i Norge består av en stor andel private utleiere som setter leieprisen basert på hva leierne er villige til å betale.<sup>104</sup> Hva leierne er villige til å betale, avhenger av inntekten deres og boligens størrelse, beliggenhet og kvalitet.<sup>105</sup> Leieprisene har over lengre tid utviklet seg omtrent i samme takt som lønnsøkningen.<sup>106</sup> Det kan tilsi at leiernes betalingsvilje eller betalingsmulighet setter et tak for hvor mye leieprisene kan øke.

Fordi et leieforhold er en langsiktig relasjon, og fordi leieboliger ofte har høyere slitasje enn eide boliger, spiller imidlertid flere mekanismer en rolle for prisdannelsen.<sup>107</sup> Utleiere har et økonomisk og sosialt motiv til å velge ut leierne de tror vil behandle boligen godt. Da kan det også være aktuelt å tilby leieren en litt lavere leiepris. Det ser også ut til at den personlige relasjonen mellom utleier og leier påvirker leieprisen i deler av markedet. Hvis utleier og leier

---

<sup>101</sup> Røed Larsen og Sommervoll (2011); Oust mfl. (2023); Bø (2023)

<sup>102</sup> Lindquist mfl. (2023)

<sup>103</sup> Statistisk sentralbyrå (2023), leiemarkedsundersøkelsen, tabell 0985 og konsumprisindeksen, tabell 0985

<sup>104</sup> Bø (2023), s. 3

<sup>105</sup> Røed Larsen og Sommervoll (2011), s. 3

<sup>106</sup> Oust mfl. (2023), s. 19

<sup>107</sup> Røed Larsen og Sommervoll (2011); Benedictow mfl. (2022); Gulbrandsen og Nordvik (2007)

er venner eller i familie, har en undersøkelse funnet en reduksjon i leieprisen på omtrent 15 prosent sammenlignet med større utleievirksomheter. Tidsbestemte leieavtaler er derimot forbundet med høyere leiepris. Det er også boliger som leies ut av næringsvirksomheter. Norge har ingen prisregulert sektor, men det ser likevel ut til at kommuner og studentsamskipnader setter noe lavere husleie enn resten av markedet, omtrent ti prosent.<sup>108</sup> Totalt svarte om lag 15 prosent av leierne i Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse i 2023 at de betalte leie under markedsnivå.<sup>109</sup>

### 7.3 Hva påvirker tilbudet i leiemarkedet?

Tilbudet i den private delen av leiemarkedet påvirkes av gevinsten ved å leie ut.<sup>110</sup> Inntekten kan komme både i form av løpende husleie og utsikter til framtidig fortjeneste i form av verdistigning på boligen. Større utleievirksomheter har som regel et avkastningskrav på boliginvesteringene. Går inntjeningen under denne grensen over tid, vil de trekke seg ut av markedet. Privatpersoner vil vurdere kostnadene til leieboligen og hva som er alternativet til å leie ut. Utleiere kan også velge å akseptere en relativt lavere leie i en periode for å beholde opsjonen til å selge på et senere tidspunkt.<sup>111</sup>

En forutsetning er likevel at utleierne får dekket kostnadene sine. Utleiernes kostnader avhenger blant annet av boligprisnivået i det lokale boligmarkedet, kommunale avgifter, skatt, rente, forsikring og vedlikeholdskostnader.<sup>112</sup> Rentekostnadene utgjør en viktig del, og leieprisene vil over tid følge renteutviklingen.<sup>113</sup> Boligeiere og utleiere har ulike kostnader. De fleste utleiere betaler høyere skatt enn dem som disponerer boligen selv. Næringsdrivende utleiere betaler mest, etterfulgt av sekundærboligutleiere, mens utleie i egen bolig som regel er skattefritt.<sup>114</sup> Dessuten får privathusholdninger generelt gunstigere lånerente når de skal kjøpe bolig enn næringsdrivende aktører.<sup>115</sup> Det er også vanlig å regne med mer slitasje i leieboliger<sup>116</sup>, i tillegg til at kort botid gjerne gir lavere eierskapsfølelse til boligen og dermed høyere vedlikeholdskostnader.

Tilbudet påvirkes altså både av leieprisnivået, boligprisutviklingen og utleieres kostnader. Restriksjoner som virker begrensende for utleierens gevinst, kan påvirke tilbudet negativt dersom ikke leieprisene øker tilsvarende, for eksempel på grunn av leierens betalingsmulighet. Slike restriksjoner kan være leieprisregulering eller andre regler som øker kostnadene for utleiere.<sup>117</sup> Sokkelboliger er særlig sensitive for endringer i husleienivået.<sup>118</sup>

Det kommunale leiemarkedet skiller seg fra tilbudet til private aktører. Det kommunale utleietilbudet påvirkes først og fremst av behovet for boliger til vanskeligstilte, kommunenes økonomi og statlige tilskudds- og låneordninger. Også studentsamskipnader og boligstiftelser styres i større grad av formålet med virksomheten og behovet for leieboliger.

---

<sup>108</sup> Benedictow mfl. (2022), s. 4–5

<sup>109</sup> Statistisk sentralbyrå (2023), levekårsundersøkelsen, boforhold, tabell 14064

<sup>110</sup> Bø (2023), s. 5

<sup>111</sup> Gulbrandsen og Nordvik (2007), s. 11

<sup>112</sup> Oust mfl. (2023)

<sup>113</sup> Oust mfl. (2023), s. 18–19

<sup>114</sup> Oust mfl. (2023), s. 15

<sup>115</sup> Statistisk sentralbyrå, tabell 10729

<sup>116</sup> Bø (2023), s. 2

<sup>117</sup> Bø (2023), s. 5

<sup>118</sup> Lappegård og Nordvik (1998), s. 75 og s. 80

## 7.4 Hva påvirker etterspørselen i leiemarkedet?

Hvor mange som til enhver tid ønsker eller trenger å leie bolig, er både avhengig av befolkningens størrelse og av husholdningenes økonomiske ressurser og boligvalg.

### 7.4.1 Befolkningsvekst

Befolkningsvekst og innvandring har hatt stor betydning for den samlede boligetterspørselen de seneste ti årene. Statistisk sentralbyrås framskrivninger viser at befolkningen skal øke fra om lag 5,5 millioner innbyggere i 2023 til om lag 5,8 millioner innbyggere i 2035. Det vil si en økning på om lag 300 000 innbyggere.<sup>119</sup> Dette er lavere gjennomsnittlig årsvekst enn de seneste ti årene.<sup>120</sup>

Den første boligen for flyktninger og andre migranter i Norge er som regel en leiebolig. Migranter som bosetter seg i Norge over tid, er mer tilbøyelig til å kjøpe bolig etter hvert, men andelen innvandrere som leier, er fortsatt høyere enn blant resten av befolkningen.<sup>121</sup> Det er vanskelig å forutse hvor mange som skal bosettes, og tilstrømmingen av flykninger kan øke mye på kort varsel. I 2022 og 2023 ble det til sammen bosatt om lag 65 000 flykninger.<sup>122</sup> Historisk sett er dette et høyt antall.

### 7.4.2 Valget mellom å eie eller leie – og de som ikke kan velge

De strukturelle betingelsene på det norske boligmarkedet, som et utleietilbud av begrenset størrelse og skattesystemets eiervennlighet, gjør det rasjonelt for mange husholdninger å eie egen bolig. I Norge er kostnadene ved å kjøpe og selge bolig lavere enn i mange andre land, noe som trekker i retning av at flere velger å eie enn å leie. For dem med lavest inntekt setter inntekten grensen for boligkjøpekraften. De øvrige delene av befolkningen er i større grad påvirket av endringer i boligpriser og rentenivået.<sup>123</sup> Utlånsforskriftens vilkår om betjeningsevne, gjeldsgrad og belåningsgrad begrenser husholdningenes lånopptak, og kan innskrenke tilgangen til å kjøpe bolig.<sup>124</sup>

Den norske kulturen for utbredt selveierskap trekker i samme retning. I land med en sterk eierlinje oppfattes gjerne boligeie som den eneste måten å skape stabilitet og et hjem på.<sup>125</sup> Leieboliger har oftere en lavere standard enn eide boliger,<sup>126</sup> noe som også kan medvirke til at leieboliger er et mindre aktuelt alternativ for husholdninger som kan velge noe annet.

Samtidig kan det framstå som rasjonelt eller strengt tatt nødvendig for noen å leie bolig, for eksempel hvis de verdsetter fleksibilitet og lave flyttekostnader, eller ikke har økonomiske ressurser til å etablere seg i eid bolig på sitt foretrukne bosted. Jo kortere tidshorisont, jo mer attraktivt er det å leie i stedet for å kjøpe bolig. På individnivå vil disse holdningene endre seg gjennom livet. På makronivå er det vanskeligere å finne et mønster for å forutsi utviklingen. Mulige faktorer kan være graden av midlertidighet i arbeidslivet, arbeidsinnvandring og annen migrasjon, andelen studenter og antall samlivsbrudd.

---

<sup>119</sup> Statistisk sentralbyrå, tabell 13599, hovedalternativet MMM

<sup>120</sup> Statistisk sentralbyrå, tabell 10211

<sup>121</sup> Normann (2017a)

<sup>122</sup> Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (2023), statistikk og nøkkeltall

<sup>123</sup> Lindquist og Vatne (2019)

<sup>124</sup> Finansdepartementet (2024)

<sup>125</sup> Rubaszek og Rubio (2020), s. 234

<sup>126</sup> Revold mfl. (2018), s. 55

Ikke alle som ønsker å kjøpe bolig, har tilstrekkelige økonomiske ressurser. Da er leie en nødvendighet, ikke et aktivt valg. Boutgifter og andre utgifter tar opp en større andel av inntekt etter skatt for leiere enn for eiere. Mange leiere har derfor liten mulighet til å spare midler til å kjøpe bolig. Om lag nitti prosent av husholdningene som i dag leier, har ikke nok midler til å oppfylle egenkapitalkravene i utlånsforskriften, slik at de er i stand til å kjøpe bolig.<sup>127</sup> Ulike indekser som beregner kjøpekraften i deler av befolkningen, viser at det er vanskelig for kjernepersonell<sup>128</sup>, lavinntektshusholdninger<sup>129</sup> og førstegangskjøpere<sup>130</sup> å kjøpe bolig i flere av de store byene, særlig i og rundt Oslo. Enslige og barnefamilier har dårligere kjøpekraft enn par uten barn.<sup>131</sup>

## 7.5 Begrepet botrygghet

Et trygt boforhold kan forstås som en forutsetning for sosialt medborgerskap, det vil si et fundament for deltakelse på sentrale samfunnsarenaer. Stabilitet og botrygghet har lenge vært et sentralt mål i norsk boligpolitikk som en grunnleggende forutsetning for trivsel og velferd. En stabil og trygg bosituasjon spiller en rolle for helse, velvære og sosial tilhørighet og er særlig viktig for barn og unge. Blant annet ser stabile boforhold ut til å spille en rolle for barns senere utdanningsprestasjoner.<sup>132</sup>

I internasjonal boligforskning er det vanlig å forstå botrygghet (secure occupancy) som et begrep med minst tre dimensjoner<sup>133</sup>:

- *Juridisk botrygghet* viser til leiernes juridiske beskyttelse, for eksempel gjennom regler for kontraktslengde, leieprisvern, oppsigelse, vern om privatliv og boligens tilstand.
- *Faktisk botrygghet* referer til leiernes reelle eller objektive posisjon på markedet. Slik faktisk botrygghet kan påvirkes blant annet av leieprisutviklingen, utleiers atferd og myndighetenes rettshåndhevelse. Det hjelper ikke med en langvarig husleieavtale hvis leieprisene stiger så mye at leieren ikke lenger har økonomiske ressurser til å betale husleien. Hvis ikke husleielovgivningen respekteres av utleier og ingen håndhever lovovertrедelsen har leierens juridiske beskyttelse også begrenset verdi.
- *Selvopplevd botrygghet* er leierens opplevde trygghet, både trygghet for å beholde boligen, men også fysisk trygghet i boligen og nabolaget. Den subjektive følelsen vil både være påvirket av lovreguleringer og situasjonen på leiemarkedet, men kan likevel være svært forskjellig fordi husholdninger har ulike behov, preferanser og personlige disposisjoner.

Botrygghet er ikke nødvendigvis noe du har eller ikke har. Det er mer tale om grader av botrygghet, en trygghet som kan komme til uttrykk på ulike måter. For det første, trygghet til å beholde nåværende bolig, for eksempel gjennom en husleieavtale av en viss varighet og et vern mot urimelige oppsigelser. For det andre, fysisk trygghet fra kriminalitet, vold og uro i bomiljøet samt skadelige forhold i selve boligen. For det tredje, trygg tilgang til leiemarkedet,

---

<sup>127</sup> Lindquist, Solheim og Vatne (2023), s. 22

<sup>128</sup> Norberg-Schulz (2023); Eiendomsverdi (2024)

<sup>129</sup> Lindquist og Vatne (2019)

<sup>130</sup> Mamre (2021)

<sup>131</sup> Norberg-Schulz (2023), s. 5

<sup>132</sup> Aarland mfl. (2021); Aarland og Reid (2019)

<sup>133</sup> van Gelder (2010); Hulse og Milligan (2014); Sørvoll (2023b)

noe som kan trues av økende leiepriser, fattigdom, krav om store depositum eller diskriminering.

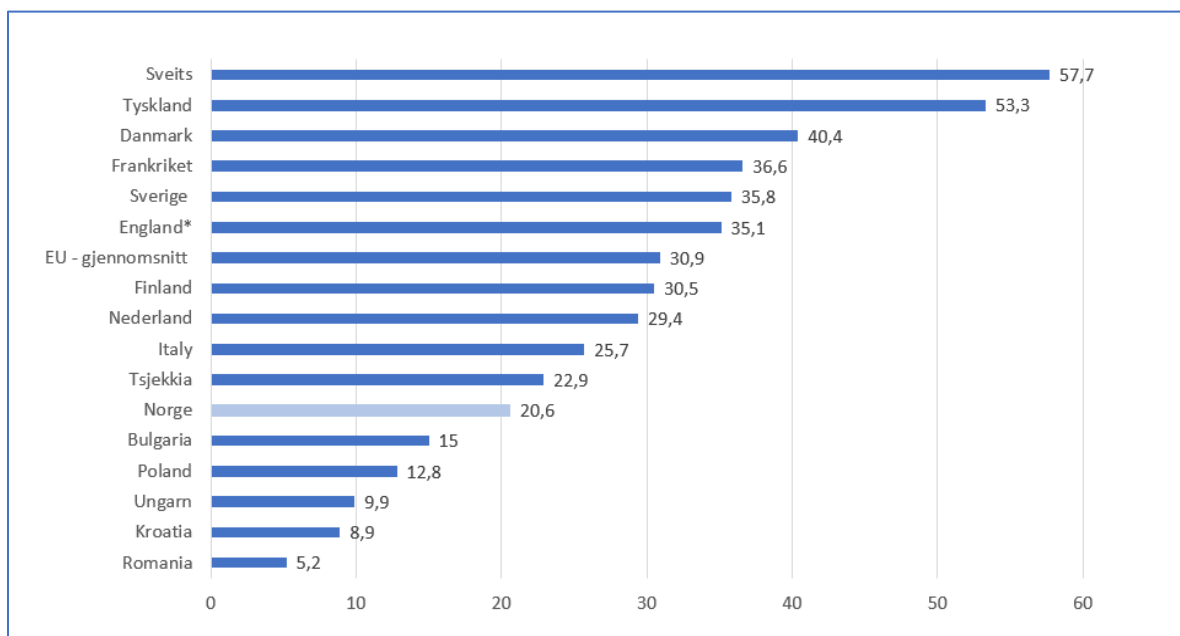
I denne første delrapporten vil utvalget i hovedsak konsentrere seg om tryggheten til å beholde nåværende bolig. De to siste trygghetsaspektene vil behandles i utvalgets sluttrapport.

## 8 Det norske leiemarkedet i en europeisk kontekst

### 8.1 Leiemarkedets størrelse og innretning

Hvor vanlig det er å leie varierer stort blant europeiske land. I gjennomsnitt leier om lag 30 prosent av befolkningen i EU-landene bolig (figur 7). I Norge leier til sammenlikning om lag 20 prosent av befolkningen.

Figur 7: *Andel husholdninger som leier bolig blant noen EU-land og England 2022 (i prosent)*



Kilde: EU-landene: Eurostat (2022 a)

Kilde England: Department for Levelling Up, Housing & Communities (2021), s. 25

Det er liten sammenheng mellom et lands velstandsnivå og størrelsen på leiemarkedet, slik man kanskje kunne forvente basert på norske forhold. Leiesektorens størrelse og innhold i ulike europeiske land bygger derimot på en kombinasjon av skattepolitikk, tradisjoner og politiske valg.<sup>134</sup> Norge regnes som et spesielt eiervennlig land i europeisk sammenheng, både gjennom bruk av økonomiske og juridiske virkemidler og når det gjelder eiervennlige politiske målformuleringer.<sup>135</sup>

### 8.2 Nærmere om leiemarkedet i noen utvalgte land

*Sverige* har et vesentlig større leiemarked enn Norge. I Sverige leier 35,8 prosent av husholdningene. Sverige kan karakteriseres som et middels eiervennlig land.<sup>136</sup> Sverige har også en langt større kommunal utleiesektor enn Norge. De kommunale boligene er organisert gjennom Allmennyttan, og utgjorde om lag 17 prosent av boligene i Sverige i 2018.<sup>137</sup> Boligene ble etablert i form av kommunale boligselskaper på 1940- og 1950-tallet som et ledd i den sosiale boligforsyningen. Boligene tildeles med tidsbestemte leieavtaler og er

<sup>134</sup> Rubaszek og Rubio (2020)

<sup>135</sup> Aarland og Sørvoll (2021)

<sup>136</sup> Aarland og Sørvoll (2021), s. 107

<sup>137</sup> Gustafsson (2019) i Aarland og Sørvoll (2022), s. 97



potensielt sett et hjem for livet. Husleien fastsettes gjennom forhandlinger mellom leieboerforeningen, kommunale og private boligselskaper. Allmennyttan er i prinsippet åpen for alle etter et køsystem.<sup>138</sup> Likevel viser flere studier at de kommunale leierne har lavere inntekt enn boligeiere. Kommunen leier også boliger fra private og kommunale selskaper og framleier dem videre til vanskeligstilte ved hjelp av såkalte sosiale kontrakter.<sup>139</sup>

*Danmark* har Nordens største leiemarked. Der utgjør leiemarkedet drøyt 40 prosent av alle boliger. Almene utleieboliger utgjør om lag halvparten av leiemarkedet. Disse boligene eies og drives av 561 ideelle boligorganisasjoner. I prinsippet er boligene innrettet mot hele befolkningen, men kommunene har rett til å tildele inntil 25 prosent av boligene til vanskeligstilte husholdninger.<sup>140</sup> Husleieavtalene er som hovedregel tidsbestemte, og leiere har et sterkt rettsvern. Boligene er selvfinansierte, og overskuddet investeres i prinsippet i drift, vedlikehold og ombygging. I 2015 ble det gjort endringer i planloven som gir kommunene mulighet til å stille krav om at opptil 25 prosent av boligmassen i et nytt lokalplanområde skal forbeholdes allmenne boliger.<sup>141</sup>

I *Finland* utgjør leiemarkedet 30,5 prosent av den totale boligmassen, noe som er omtrent på gjennomsnittet i EU. En betydelig del av leieboligene er finansiert med gunstige lån (rentestøtte) gjennom det statlige boligfinansierings- og utviklingscenteret ARA. Til sammen utgjør disse leieboligene om lag 13 prosent av alle boliger i landet. ARA-boliger tildeles de husholdninger som har størst behov for en leiebolig, men dette hensynet balanseres opp mot en sosialt sett blandet beboersammensetting. Det er et tak for hvor høy formue husholdningen kan ha, men ingen inntektsgrense. Boligene drives etter et non-profit prinsipp, og husleiene skal beregnes etter selvkost. Det er beregnet at markedsleiene ellers ligger om lag 30 prosent høyere enn for ARA-boliger. I det mer markedsstyrte leiemarkedet utgjør private småskalautleiere (7 prosent) en litt større andel enn utleievirksomheter (11 prosent).<sup>142</sup> *Island* har i nordisk sammenheng ganske begrenset leiemarked på 26,4 prosent og er i så måte et eierland som Norge.

I *Tyskland* leier 53 prosent av husholdningene boligen sin, noe som er høyt i europeisk sammenheng. Tysk boligpolitikk har ikke hatt noen storstilt politisk villet overgang fra leie til eie.<sup>143</sup> Landet regnes som relativt leievennlig, og kostnadene ved salg av bolig er så høye som 5 til 15 prosent av kjøpesummen. Det er heller ikke fradragsrett for gjeldsrenter. Den sosiale utleiesektoren er liten, og utgjør 3,3 prosent av landets boligmasse. Av disse boligene eies 60 prosent av private selskaper. Resten eies av kooperative og offentlige organisasjoner. Disse aktørene mottar offentlige lånesubsidier med en betingelse om at de leier ut til bestemte sosiale vilkår. Blant annet er det et vilkår om begrensninger i husleienivået. Betingelsene opphører når lånet er tilbakebetalt.<sup>144</sup>

*Englands* leiemarked utgjør drøye 35 prosent av alle landets boliger. England regnes som middels eiervennlig i Europa.<sup>145</sup> Leiere av sosiale boliger har rett til å kjøpe sine boliger, men England ikke har ikke fradragsrett på gjeldsrenter. Bostøtte gis til de som leier bolig, men ikke til boligeiere. Leiemarkedet består av en sosial sektor, som utgjør om lag 17 prosent av alle

---

<sup>138</sup> Medby mfl. (2012), s. 26–28

<sup>139</sup> Aarland og Sørvoll (2021), s. 99

<sup>140</sup> Aarland og Sørvoll (2021), s. 112

<sup>141</sup> Aarland og Sørvoll (2021), s. 115–116 og s. 120

<sup>142</sup> Runfeldt og Bengtsson (2021), s. 5–14

<sup>143</sup> Aarland og Sørvoll (2021), s. 147

<sup>144</sup> Aarland og Sørvoll (2021), s. 138–149

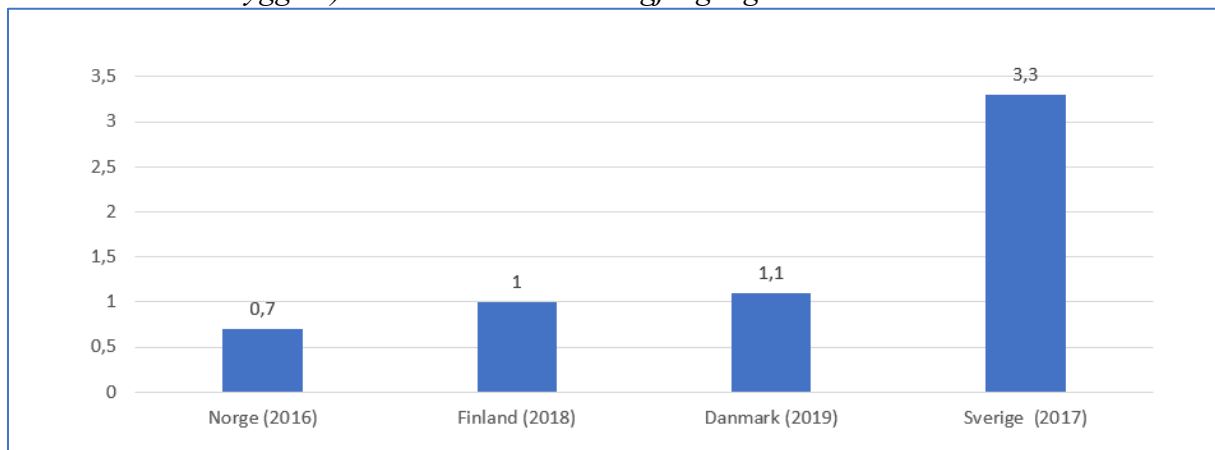
<sup>145</sup> Aarland og Sørvoll (2021), s. 165 og 170

landets boliger (tall fra 2016), og en privat leiesektor på 18 prosent (tall fra 2011).<sup>146</sup> Boligforeningene (housing associations) utgjør den største delen av den sosiale boligsektoren, med om lag 60 prosent av boligene (tall fra 2016). Kommunenes andel har over tid sunket som et resultat av kommunale leieres rett til å kjøpe boligen sin, og dette har vært uttrykk for et politisk mål om en privatisering av boligsektoren.<sup>147</sup> De kommunale utleieboligene i England tildeles etter en relativt streng behovsprøving, siden det er få boliger å tildele. Dette henger sammen med at det store flertall i disse boligene har livsvarige leiekontrakter.<sup>148</sup> Nasjonale regler om husleiefastsettelse sikrer at boligene leies ut under markedspris. I 2006/2007 ble husleien i den sosiale utleiesektoren beregnet til 60 prosent av markedsnivå. I den private leiesektoren viser tall fra 2021 at 51 prosent av boligene leies ut av en utleier som har inntil fire boliger, mens 48 prosent av leieboligene eies av utleiere som har fem eller flere utleieboliger.<sup>149</sup>

### 8.3 Bostedsløshet

De fire nordiske landene Norge, Sverige, Danmark og Finland har alle kartlagt bostedsløse over lang tid, og bygger tellingene på samme metode.<sup>150</sup> Til tross for visse nasjonale forskjeller i definisjoner og metodevalg, er kartleggingene likevel såpass like at det går an å sammenligne resultatene.<sup>151</sup> Figur 8 under viser bostedsløshet i de nordiske landene, med unntak av Island. Alle de nordiske landene har relativt få bostedsløse sammenlignet med andre land i Europa og ellers i verden. Norge har lavest andel bostedsløse, Finland og Danmark ligger relativt likt, mens det i Sverige er en større andel av befolkningen som står uten bolig. En lav andel bostedsløshet kan både si noe om et lands boligpolitikk, men også om hvordan velferdspolitikken fungerer i helhet, blant annet med hensyn til inntektssikring.

Figur 8: *Bostedsløse blant landene i Norden, unntatt Island (antall personer pr. 1 000 innbyggere) – 2020 eller seneste tilgjengelige*



Kilde: OECD (2022). HC3.1. Homeless population.

<sup>146</sup> Aarland og Sørvoll (2021), s. 165

<sup>147</sup> Aarland og Sørvoll (2021), s. 162

<sup>148</sup> Aarland og Sørvoll (2021), s. 166–167

<sup>149</sup> Department for Levelling Up, Housing & Communities (2021), figur og tabellvedlegg til kapittel 2

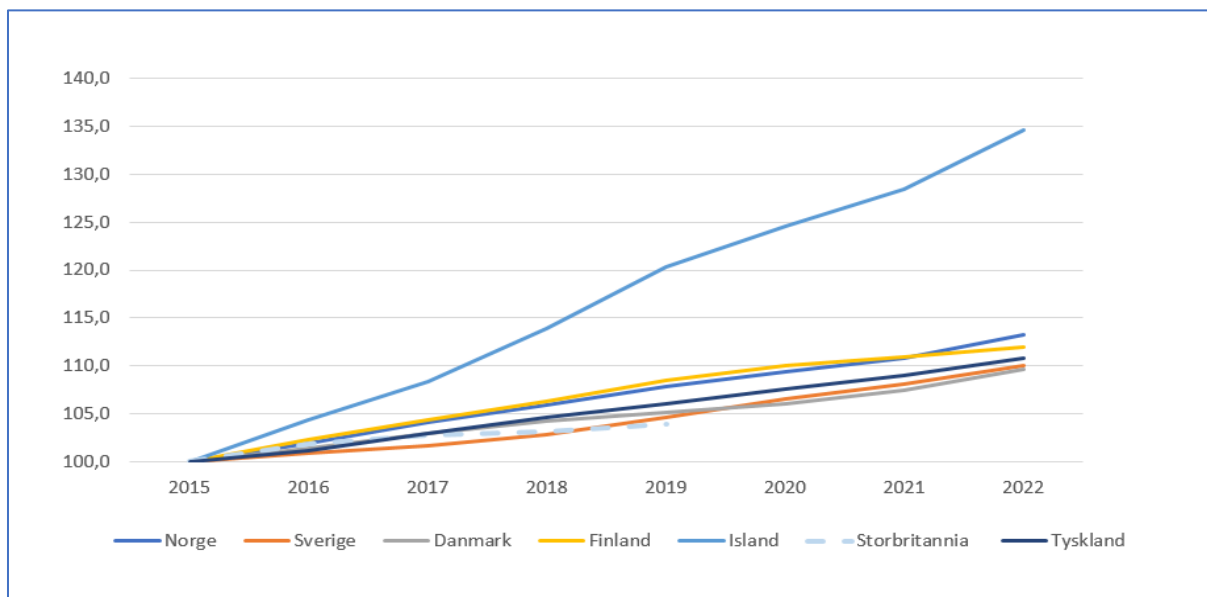
<sup>150</sup> Dyb og Zeiner (2021), s. 18–19

<sup>151</sup> Benjaminsen mfl. (2020), s. 159

## 8.4 Leiepriser

Utviklingen i husleiene spiller en rolle for dem som leier bolig, men kan også være et tegn på ubalanse i markedet dersom veksten er spesielt høy eller lav. Figur 9 viser utviklingen i husleiene i de nordiske landene, Storbritannia og Tyskland. Utviklingen tar utgangspunkt i en indeks med basis i 2015 som viser hvordan husleien i de enkelte land har utviklet seg i forhold til utgangspunktet. Island har hatt en spesielt sterk økning i husleie med om lag 35 prosent. I de øvrige landene har økningen ligget mellom om lag 10 til 13 prosent, der Norge er landet som har hatt størst økning i husleie.

Figur 9: *Indeksert husleieutvikling for landene i Norden, og i tillegg Storbritannia og Tyskland for perioden 2015-2022. (2015=100)*



Indeksen er oppgitt i nominelle tall. Tallserien for Storbritannia opphører etter 2019.  
Kilde: Eurostat (2022b)

## 8.5 Boutgiftsbelastning

Hvor tyngende husleien er for leiere, avhenger både av husleienivået og husholdningenes inntekter. Husholdningenes boutgiftsbelastning angir hvor stor andel boutgiftene utgjør av husholdningenes inntekt. I nasjonal og internasjonal sammenheng er det vanlig å regne boutgiftsbelastningen som høy når boutgiftene ligger et sted mellom 25 og 40 prosent av inntekten.<sup>152</sup> Statistisk sentralbyrå regner boutgiftsbelastningen som høy når boutgiftene er mer enn 25 prosent av husholdningens disponible inntekt etter skatt.<sup>153</sup>

Figur 10 viser boutgiftsbelastningen blant leiere i de nordiske land, Tyskland og Storbritannia. I figuren er det gjort en framstilling av leierne i nederste og midterste inntektskvintil.<sup>154</sup> Et kvintil representerer 20 prosent av befolkningen. Generelt har lavinntektshusholdninger en høyere boutgiftsbelastning enn dem som tjener mer. Det framkommer også i figuren under. Det er noe variasjon mellom landene, men hovedtrekkene er like. De husholdningene med middels høy inntekt (tredje inntektskvintil) som leier, ligger i gjennomsnitt under terskelen for

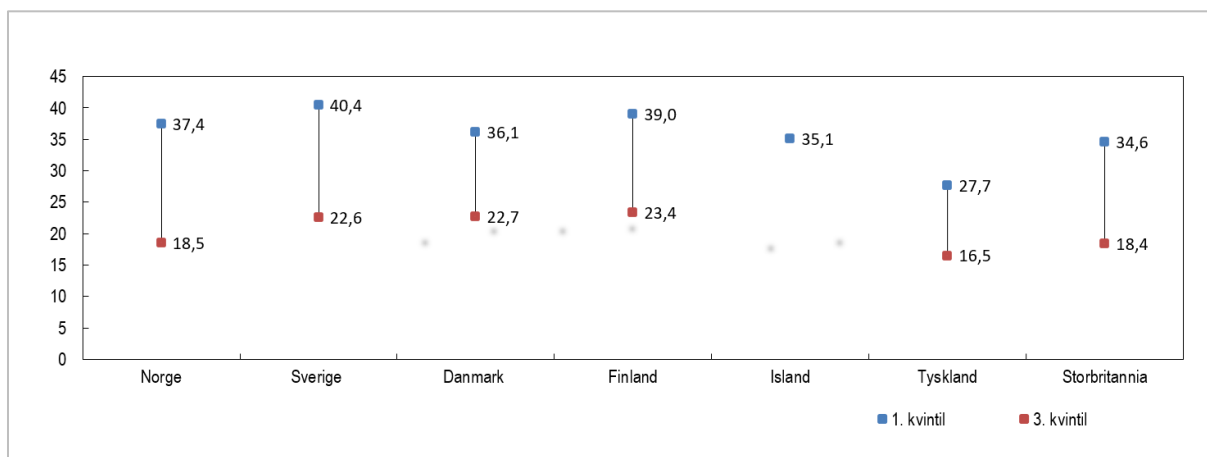
<sup>152</sup> Normann (2017b), s. 37

<sup>153</sup> Statistisk sentralbyrå, levekårsundersøkelsen (2023), levekårsundersøkelsen definisjoner

<sup>154</sup> Husholdningene er inndelt fem like store deler basert på inntekt etter skatt per forbruksenhet. Personer i første inntektskvintil tilhører en husholdning i de 20 prosent av husholdningene med lavest inntekt, andre kvintil tilhører nest laveste 20 prosent av inntektsfordelingen, og så videre.

høy boutgiftsbelastning. I alle land har husholdningene med lavest inntekt (første kvintil) en boutgiftsbelastning som er høyere enn 25 prosent. I Norge, Sverige og Finland er det størst forskjell mellom boutgiftsbelastningen blant middelinntektshusholdningene og lavinntektshusholdningen. Dette kan både henge sammen med stor spredning i inntekter og stor spredning i boforhold innad i landene.

Figur 10: Boutgiftsbelastning blant leiere i første og tredje inntektskvintil i landene i Norden, Storbritannia og Tyskland. 2020 eller sist tilgjengelige (i prosent)



For Island mangler det data for gruppen i første kvintil.  
Kilde: OECD (2020), tabell HC1.2.2

## 9 Juridisk kontekst

### 9.1 Internasjonale menneskerettslige forpliktelser

Staten er folkerettslig forpliktet til å følge internasjonale menneskerettslige konvensjoner som er ratifisert. Det er nedfelt i Grunnloven § 92 at staten skal «respektere og sikre menneskerettighetene slik de er nedfelt i denne grunnlov og i for Norge bindende traktater om menneskerettigheter». Lover og regler må derfor utformes i samsvar med ratifiserte konvensjoner. Menneskerettsloven inkorporerer flere internasjonale konvensjoner, inkludert den europeiske menneskerettighetskonvensjon (EMK), FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (ØSK), FNs konvensjon om sivile og politiske rettigheter (SP) og FNs barnekonvensjon (BK). Selv om en konvensjon ikke er inkorporert i norsk rett, må likevel lover og regler utformes i samsvar med konvensjoner som er ratifisert. Videre følger det av det alminnelige presumsjonsprinsippet at norsk rett så langt som mulig skal tolkes i samsvar med Norges internasjonale rettslige forpliktelser. Det innebærer at ved eventuell motstrid mellom norsk lov og en internasjonal rettslig forpliktelse skal norsk lov normalt tolkes slik at den tar hensyn til den internasjonale rettslige forpliktelsen. I det følgende gis det en kort oversikt over noen internasjonale menneskerettigheter som er relevante for husleieforhold.

#### 9.1.1 FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter

FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (ØSK) har størst betydning for Norges internasjonale menneskerettslige forpliktelser på boligfeltet. ØSK artikkel 11 nr. 1 slår fast at alle har rett til en «tilfredsstillende levestandard for seg selv og sin familie», herunder «bolig, samt til stadig bedring av sine leveforhold». Bestemmelsen krever at konvensjonspartene, det vil si statene, skal treffe nødvendige tiltak for å sikre virkeliggjørelsen av denne retten. FNs komité for økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (ØSK-komiteén) har uttalt at retten til tilfredsstillende bolig etter artikkel 11 ikke skal tolkes snevert, men at den skal anses som «the right to live somewhere in security, peace and dignity.»<sup>155</sup> ØSK-komiteén trekker også fram at retten til tilfredsstillende bolig blant annet inkluderer aspekter som rettslig beskyttelse mot tvangsfravikelse, adgang til fasiliteter ved boligen som er essensielle for helse og trygghet, beskyttelse mot urimelige leiepriser eller leieprisøkninger og tilgjengelighet for blant annet eldre og personer med funksjonsnedsettelse.<sup>156</sup>

#### 9.1.2 Den europeiske menneskerettskonvensjon

##### Retten til respekt for privatliv og familieliv

Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) har ingen bestemmelser som handler direkte om bolig. Innbyggerne gis likevel et indirekte vern om bolig gjennom artikkel 8. Det følger av artikkel 8 nr. 1 at enhver har rett til respekt for sitt privatliv og familieliv, sitt hjem og korrespondanse. Det følger av artikkel 8 nr. 2 at det ikke skal skje noe inngrep av offentlig myndighet i utøvelsen av denne rettighet «unntatt når dette er i samsvar med loven og er nødvendig i et demokratisk samfunn av hensyn til den nasjonale sikkerhet, offentlige trygghet

---

<sup>155</sup> General comment No. 4: The right to adequate housing (art. 11 (1) of the Covenant) punkt 7, vedtatt på komitéens sjette sesjon (1991)

<sup>156</sup> General comment No. 4: The right to adequate housing (art. 11 (1) of the Covenant) punkt 8, vedtatt på komitéens sjette sesjon (1991)

eller landets økonomiske velferd, for å forebygge uorden eller kriminalitet, for å beskytte helse eller moral, eller for å beskytte andres rettigheter og friheter.» EMK artikkel 8 har en parallell i Grunnloven § 102 første ledd: «Enhver har rett til respekt for sitt privatliv og familieliv, sitt hjem og sin kommunikasjon. Husransakelse må ikke finne sted, unntatt i kriminelle tilfeller.» I likhet med EMK artikkel 8 omhandler ikke § 102 bolig direkte. Kravet til respekt for den enkeltes «hjem» setter grenser for myndighetenes adgang til å foreta husransaker som ledd i etterforskning av straffesaker og husundersøkelser som ledd i forvaltningsmessig kontroll.<sup>157</sup> Det finnes også en sammenlignbar rettighet i FNs konvensjon om sivile og politiske rettigheter (SP) artikkel 17.

Det kan stilles spørsmål ved om EMK artikkel 8 kan overtres i husleieforhold. Ordlyden er vag, og det er begrenset rettspraksis fra den europeiske menneskerettsdomstolen knyttet til artikkel 8 og husleieforhold. Det er likevel lagt til grunn i Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) at artikkel 8 kan komme til anvendelse i husleieforhold.<sup>158</sup>

### Vern om eiendom

Eierens rett til å overlate bruken av boligen til en leier, springer ut av den alminnelige eiendomsretten eieren har til boligen, se nærmere omtale i punkt 9.2. Eiendomsretten er vernet etter artikkel 1 i EMKs første tilleggsprotokoll (P1-1). I P1-1 første ledd første punktum slås det fast at enhver i utgangspunktet har rett til å benytte sin eiendom i fred, slik hen selv ønsker. Det følger av første ledd annet punktum at ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper. Eiendomsretten er dermed ikke absolutt. Eieren kan på visse vilkår være nødt til å avstå eiendom. Annet ledd slår fast at første ledd ikke er til hinder for at statene kan håndheve lover som er nødvendige for å kontrollere at eiendom blir brukt i samsvar med allmennhetens interesse eller for å sikre betaling av skatter eller andre avgifter eller bøter.

Det er eierens økonomiske interesser som er vernet etter P1-1.<sup>159</sup> Den europeiske menneskerettsdomstolen (EMD) har derfor lagt vekt på hvilken økonomisk betydning inngrep i eiendomsretten har for eieren. Vernet etter P1-1 har blitt prøvd i husleieforhold i flere saker, blant annet *Mellacher og andre mot Østerrike* og *Hutten-Czapska mot Polen*. Førstnevnte sak gjaldt østerriksk lovgivning om leiereduksjon som hadde som formål å redusere leieprisene til et sosialt mer akseptabelt nivå. EMD mente at staten hadde et legitimt formål med lovgivningen og at leiereduksjonene ikke var en uforholdsmessig byrde for utleierne, selv om reduksjonene var betydelige.<sup>160</sup> EMD kom til at det dermed ikke var brudd på P1-1. *Hutten-Czapska mot Polen* gjaldt polsk lovgivning som satte en øvre grense for hvor høy husleie huseierne kunne kreve. Lovgivningen innskrenket også huseiernes adgang til å heve gjeldende leieavtaler. I denne saken kom EMD til at P1-1 var overtrådt fordi begrensingene i den polske lovgivningen påla huseierne en urimelig byrde.<sup>161</sup>

Endringer i husleieloven som innebærer en innskrenking i eierens eiendomsrett over boligen, må derfor utformes slik at de ikke kommer i konflikt med P1-1.

---

<sup>157</sup> Stub (2021), s. 1148

<sup>158</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007–2008), s. 10

<sup>159</sup> Jorem (2021), s. 83

<sup>160</sup> Mellacher og andre mot Østerrike, avsnitt 56

<sup>161</sup> Hutten-Czapska mot Polen, avsnitt 223–225

### 9.1.3 FNs konvensjon om barnets rettigheter

Artikkel 3 nr. 1 i FNs konvensjon om barnets rettigheter (barnekonvensjonen) slår fast at barnets beste skal være et «grunnleggende hensyn» ved alle handlinger som berører barn, enten de foretas av offentlige eller private velferdsorganisasjoner, domstoler, administrative myndigheter eller lovgivende organer. Bestemmelsen har en parallell i Grunnloven § 104 annet ledd: «Ved handlinger og avgjørelser som berører barn, skal barnets beste være et grunnleggende hensyn.»

FNs barnekomité har utarbeidet en ikke-uttømmende liste over momenter som skal tas i betraktning ved vurderingen av hva som er barnets beste. Følgende momenter skal tas i betraktning: barnets synspunkter, barnets identitet, bevaring av familiemiljøet og opprettholdelse av relasjoner, omsorg, beskyttelse og sikkerhet for barnet, sårbarhetssituasjon, barnets rett til helse og barnets rett til utdanning.<sup>162</sup>

Barnekonvensjonen artikkel 27 har en lignende bestemmelse som ØSK artikkel 11. Etter artikkel 27 nr. 1 har barn rett til en levestandard som er tilstrekkelig for barnets fysiske, psykiske, åndelige, moralske og sosiale utvikling. Det er foreldrene som har det grunnleggende ansvaret for å sikre de levevilkår som er nødvendige for barnets utvikling, jf. artikkel 27 nr. 2. Det er likevel staten som skal treffe egnede tiltak for å hjelpe foreldre til å oppfylle denne rettigheten, jf. artikkel 27 nr. 3.

Endringer i husleieloven vil kunne berøre barn. Det er derfor relevant å ta hensyn til barnets beste ved utformingen av endringsforslag i husleieloven, og i vurderingene som ligger bak disse.

## 9.2 Forholdet til eiendomsretten, avtalefriheten og kontraktsretten

Som nevnt springer eierens rett til å overlate bruken av boligen til en leier ut av den alminnelige eiendomsretten. Eiendomsretten er et sentralt juridisk begrep, som kjennetegnes av rettslig og faktisk rådighet over et bestemt gode. I grove trekk innebærer eiendomsretten en rett til faktisk bruk, og å nekte andre slik faktisk bruk, samt juridisk rådighet til å selge, pantsette, leie ut, og å nekte andre å disponere juridisk over det aktuelle godet.<sup>163</sup>

Gjennom eiendomsretten har utleieren altså rett til å inngå leieavtale og dermed overlate bruken av boligen til en annen. Selve avtaleinngåelsen bygger på et sentralt prinsipp i norsk rett, *avtalefriheten*. Avtalefrihet innebærer at enhver som utgangspunkt har frihet til å inngå, eller ikke inngå, avtaler med hvem man vil, og at partene sammen kan bestemme innholdet i avtalen.<sup>164</sup> Avtalefriheten gjelder imidlertid ikke ubegrenset. Lovgiver har på flere rettsområder lagt begrensninger på hva som kan lovlig avtales gjennom ufravikelig lovgivning. Formålet med slik ufravikelig lovgivning er å redusere muligheten for den «sterke part» bruker posisjonen sin til å oppnå fordeler på bekostning av den andre. Når to parter ikke er jevnbyrdige kan det skyldes markedsmakt, skjevfordelt informasjon, kunnskap eller andre forhold. I husleieloven begrenses avtalefriheten av en rekke ufravikelige regler om partenes rettigheter og plikter i husleieforhold. For leie av bolig kan ikke lovens regler fravikes til ugunst for leieren, jf. § 1-2.

---

<sup>162</sup> General comment No. 14 (2013) on the right of the child to have his or her best interest taken as a primary consideration (art. 3, para. 1) punkt 52 flg, vedtatt på komitéens 62. møte (2013)

<sup>163</sup> Falkanger (2005), s. 31–33

<sup>164</sup> Woxholth (2009), s. 27

Husleieloven tilhører kontraktsrettens område. Kontraktsretten omfatter reglene om gjensidig betingede yteplikter av formuerettslig karakter – typisk rettsforhold som gjelder utveksling av varer og tjenester mot vederlag. Eksempler er reglene om kjøp, leie, tilvirkning og utføring av arbeid på fast eiendom eller løsøreting.<sup>165</sup> Lovreguleringen om ulike kontrakttypers innhold og rettsvirkninger har mange likhetstrekk, med liknende regler for oppfyllelse, kontraktsbrudd mv.<sup>166</sup> Generelt står avtalefriheten sterkt i kontraktsretten, og det er utstrakt frihet til å fravike lovbestemmelser i hver enkelt avtale. Det finnes likevel flere eksempler enn husleieloven på at avtalefriheten er underlagt begrensninger ut fra forbrukervernhensyn – forbrukerkjøpsloven er kanskje det fremste eksempelet på dette.

---

<sup>165</sup> Lilleholt (2019), s. 224

<sup>166</sup> Woxholth (2009), s. 40–41



## **10 Utvalgets vurdering**

### **10.1 Hvordan forstår utvalget begrepet botrygghet?**

Boligen er et fundament for den enkeltes deltakelse i arbeidslivet og andre sentrale samfunnsarenaer. Dette forutsetter imidlertid at både leiere og boligeiere kan stole på at deres grunnleggende botrygghet beskyttes i en boliglovgivning som håndheves. Botrygghet på leiemarkedet betyr at leiere har mulighet til å skape seg et hjem med en viss tidshorison. Det avgjørende i denne sammenheng er forutberegnelighet i leieforholdets varighet og et leieprisnivå som gjør det mulig for leiere å betale husleien og samtidig opprettholde annet nødvendig forbruk.

### **10.2 Leiernes situasjon og botrygghet**

Leiemarkedet skal dekke ulike behov for en svært sammensatt gruppe. Utvalget mener at det er viktig at husleieloven fungerer for de ulike gruppene på leiemarkedet og legger til rette for både korte og langvarige leieforhold. Det er særlig behov for forutsigbarhet og valgfrihet for dem som leier over lang tid.

En del leiere har et relativt kortsiktig perspektiv på sin tilværelse som leier. For mange livsfaseleiere, som utgjør om lag halvparten av leierne, vurderer utvalget den juridiske og faktiske botryggheten som tilfredsstillende. Det finnes imidlertid noen grupper leiere som i dag ikke har tilstrekkelig botrygghet, som deler av langtidsleierne og grupper med svak økonomi. Selv om mange leiere får kontrakten sin fornyet, kan korte tidsbestemte kontrakter bidra til usikkerhet og selvpålevd utrygghet i boforholdet. Husholdninger som i utgangspunktet er livsfaseleiere, kan også ha liten botrygghet hvis de opplever plutselige omveltninger i livet som alvorlig sykdom, samlivsbrudd, dødsfall i nær familie, arbeidsledighet eller andre uforutsette omstendigheter. Botrygghet på leiemarkedet er slik sett ikke bare av stor betydning for husholdninger som til enhver tid har et langt perspektiv på sin leietilværelse, men også av stor verdi for alle andre som mer eller mindre uventet beveger seg fra å bli livsfaseleier til langtidsleier.

### **10.3 Tilbudet i leiemarkedet**

For at leiemarkedet skal fungere godt og sørge for gode og stabile boforhold for leiere, må også utleiere ha forutsigbarhet, slik at det stimuleres til utleie. Et tilbud av en viss størrelse er viktig for å sikre valgfrihet for leiesøkende. Mindre press i leiemarkedet styrker også leieres posisjon når avtaler skal inngås eller fornyes.

Tilbudet i leiemarkedet er ikke konstant og påvirkes blant annet av hvor lønnsomt det er å leie ut. Utleiere kan velge å investere i noe annet enn utleieboliger, eller de kan bruke boligene på andre måter. Småskalautleiere, særlig dem som leier ut en del av boligen sin, trenger mer fleksibilitet i vilkårene enn større utleiere trenger.

Situasjonen i leiemarkedet er et resultat av mer enn husleielovgivningen. Det er for eksempel rimelig å hevde at innretningen av skattelovgivningen bidrar til å opprettholde leiesektorens struktur og begrensede størrelse.

### **10.4 Husleielovens rolle for leieres botrygghet**

I del 3 i denne delrapporten kommer utvalget med sin vurdering av hvilken rolle husleieloven kan spille for å øke botryggheten for leiere. Utvalget mener husleielovens kapittel 9 har

mange bestemmelser av stor betydning for leieres botrygghet. Samtidig påvirkes deres botrygghet også av mange andre faktorer, som den generelle takten i boligbyggingen og offentlige virkemidler. Både den brede boligpolitikken og den sosiale boligpolitikken er nødvendig for å skape trygge og forutsigbare boforhold for alle innbyggere. Boligosiale virkemidler som bostøtte og kommunale boliger kan for eksempel hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet å oppnå en trygg boligsituasjon.

# Del 3 Lovutredning

## 11 Husleieloven

Lov nr. 17 av 26. mars 1999 om husleieavtaler (husleieloven) trådte i kraft 1. januar 2000. Loven har som formål å regulere avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag. Samtidig skal loven ivareta sentrale mål i boligpolitikken. Loven skal medvirke til at leiere av bolig kan ha en stor grad av botrygghet. Det kommer til uttrykk ved at leiere av bolig har et særlig vern i husleieloven. Loven skal også bidra til et godt fungerende boligmarked. Det innebærer blant annet at utleierens motivasjon for å leie ut blir ivaretatt i loven.<sup>167</sup>

Loven er bygget opp slik at den innledningsvis regulerer leieforholdets oppstart, forhold underveis i leieperioden og deretter leieforholdets avslutning. Loven har også egne regler for visse boligleieforhold, samt alminnelige og prosessuelle bestemmelser. Det er grunn til å trekke fram noen av de alminnelige bestemmelsene i lovens kapittel 1, siden disse gir viktige rammer og kontekst for utvalgets lovutredning i kapitlene 14 til 19 nedenfor.

Paragraf 1-1 angir lovens virkeområde. Loven gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag. Loven gjelder dermed både for leie av bolig og for leie av lokale. Det kreves at leieren yter vederlag, enten i form av husleie eller andre ytelser. Ifølge bestemmelsens fjerde ledd gjelder ikke loven hoteller, pensjonater og liknende overnattingssteder og deres gjester. Husleieloven gjelder heller ikke leie til fritids- eller feriebruk. Femte ledd inneholder lovens definisjon av bolig og lokale. Reglene om leie av lokale er ikke omfattet av utvalgets mandat og omtales ikke videre.

Paragraf 1-2 regulerer lovens fravikelighet. I henhold til § 1-2 første ledd kan ikke partene avtale eller gjøre gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven. Det betyr at det verken er tillatt å inngå eller å håndheve avtlevilkår som stiller leieren dårligere enn lovens regler. Det innebærer videre at det er tillatt å avtale vilkår som er gunstigere for leieren enn lovens regler.

Paragraf 1-4 lovfester formfrihet om selve leieavtalen. Avtalen kan inngås skriftlig eller muntlig, men begge parter kan kreve at en muntlig leieavtale gjøres skriftlig.

Paragraf 1-5 gir regler om risikoen for sending av meldinger mellom partene. Hvis en part sender meldingen på en måte som er forsvarlig, og ikke annet framgår, kan avsenderen gjøre gjeldende at meldingen er gitt i tide selv om den skulle bli forsinket eller ikke kommer riktig fram. Når det gjelder frister etter loven, angir § 1-6 at disse skal beregnes i tråd med domstoloven §§ 146, 148 og 149.

Paragraf 1-8 forbyr diskriminering ved utleie på bakgrunn av kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder. Bestemmelsen viser til at likestillings- og diskrimineringsloven gjelder.

Tvister om husleieloven kan bringes inn for retten. Husleietvistutvalget er førsteinstans i alle saker om leie av bolig hvis det følger av rettergangslovgivningen at behandling i forlikrådet ellers ville vært nødvendig, jf. § 12-5 fjerde ledd første punktum. Husleietvistutvalget er et partssammensatt tvisteløsningsorgan som megler mellom partene, og avgjør uenigheter med bindende virkning på en måte som er enklere og billigere enn domstolsbehandling. De fleste saker som blir klaget inn for Husleietvistutvalget, finner sin endelige løsning her.<sup>168</sup>

---

<sup>167</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 15

<sup>168</sup> Husleietvistutvalget (2023), s. 25

## 12 Regelverket i andre nordiske land

### 12.1 Innledning

Utvalget har hentet inn opplysninger om reglene om kontraktslengde og oppsigelse i Sverige, Danmark, Island, Finland, England og Tyskland.<sup>169</sup> Utredningen sammenligner reguleringen i de nordiske landene og gir en kortfattet beskrivelse av reglene i England og Tyskland. Dette kapittelet gir en oppsummerende sammenligning av reglene i de nordiske landene. For en nærmere beskrivelse vises det til utredningen fra Advokatfirmaet Føyen.

### 12.2 Oversikt over lovgivningen

I Sverige reguleres avtale om leie av bolig i kapittel 12 i Jordabalk (1970:994). Kapittel 12 kalles gjerne «hyreslagen». Kapittelet gjelder også leie av lokaler. Fra 2013 har Sverige også en lov om utleie av egen bolig, lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad, som utfyller hyreslagen og kun gjelder ved utleie av egen bolig som privatperson. I tillegg finnes det en lov som regulerer kollektive forhandlinger mellom utleier og leietakerorganisasjoner, hyresförhandlingslagen (1978:304). Denne loven omtales ikke nærmere her ettersom den ikke regulerer kontraktslengde og oppsigelse.

I Danmark har det nylig vært endringer i husleielovgivningen som har resultert i helt nye lover. Leie av bolig reguleres i lejeloven (341/2022) og almenlejeloven (928/2019). Sistnevnte gjelder kun for leie av almene utleieboliger. Erhvervslejeloven er også del av den danske leielovgivningen, men regulerer ikke leie av bolig og omtales ikke nærmere her.

I Finland reguleres avtale om leie av bolig i lag om hyra av bostadslägenhet (481/1995). Loven er utgitt i både finsk og svensk versjon. Det henvises her til den svenske versjonen.

På Island reguleres leie av boliger i húsaleigulög (36/1994), som trådte i kraft i 1994. Loven regulerer både leie av bolig og leie av lokale.

### 12.3 Regler om kontraktslengde

I alle de nordiske landene kan leieavtaler inngås enten for et bestemt tidsrom eller på ubestemt tid. Utgangspunktet i lovgivningen er at leieavtalene som inngås, er tidsbestemte, med mindre noe annet uttrykkelig følger av avtale eller lov. Slik er det også i Norge, se nærmere omtale i kapittel 14 nedenfor.

Tidsbestemte leieavtaler er regulert på ulike måter, selv om formålet om å beskytte leieren i stor grad er det samme. I Norge beskyttes leieren gjennom regler om minstetid for slike avtaler, som omtales nærmere i kapittel 15. I Sverige, Danmark, Finland og på Island finnes det ikke krav om minstetid for tidsbestemte leieavtaler. I Danmark har leieren mulighet til å prøve en tidsbestemt leieavtale for retten hvis tidsbegrensningen ikke anses tilstrekkelig begrunnet i utleierens forhold, jf. henholdsvis lejeloven § 173 tredje ledd og almenlejeloven § 87 tredje ledd. I Sverige har leieren rett til å forlenge en leieavtale på visse vilkår, jf. hyreslagen §§ 45 følgende. I Finland er det ikke tillatt å inngå flere enn to leieavtaler på rad med samme leier dersom avtaleperioden er tre måneder eller mindre. Da vil leieavtalen automatisk bli tidsbestemt, jf. lag om hyra av bostadslägenhet § 4 første ledd. På Island har

---

<sup>169</sup> Advokatfirmaet Føyen (2023)

leieren ved utløpet av en tidsbestemt leieavtale fortrinnsrett til videre leie, gitt at leieobjektet er tilgjengelig for leie i minst ett år.

## 12.4 Regler om oppsigelse

I de nordiske landene kan tidsbestemte leieavtaler sies opp av begge parter på nærmere vilkår, men vilkårene varierer fra land til land. I Danmark og på Island er det ikke adgang til å si opp en tidsbestemt leieavtale, med mindre annet er avtalt, jf. henholdsvis lejeloven § 173 første ledd og húsaleigulög § 58 annet ledd. I Sverige har ikke utleieren lov til å si opp en tidsbestemt leieavtale med virkning før det avtalte opphørstidspunktet. I Finland opphører tidsbestemte leieavtaler som utgangspunkt når den avtalte leietiden utløper. Domstolene kan imidlertid i visse tilfeller gi leieren eller utleieren tillatelse til å si opp hvis det foreligger særskilte grunner, jf. lag om hyra av bostadslägenhet § 55. For leieren kan en særskilt grunn være at sykdom eller en funksjonsnedsettelse som innebærer at behovet for boligen er endret eller ikke lenger er til stede, eller hvis leieren flytter til et annet sted på grunn av studier eller arbeid. For utleieren kan en særskilt grunn være at utleieren eller et familiemedlem har behov for leiligheten selv, og at årsaken til behovet ikke kunne tas i betraktning da leieavtalen ble inngått. Utleieren kan også si opp en tidsbestemt leieavtale dersom det er åpenbart urimelig at leieavtalen løper fram til det avtalte opphørstidspunktet.

Reglene om oppsigelsesfrist varierer. I Sverige er hovedregelen tre måneders gjensidig oppsigelsesfrist, jf. hyreslagen § 4. Ved utleie av egen bolig er oppsigelsesfristen én måned hvis leieren sier opp, mens utleieren har en frist på tre måneder for sin oppsigelse, jf. lag om uthyring av egen bostad § 3. I Danmark er også hovedregelen tre måneders gjensidig, jf. lejeloven § 175 første ledd og almenlejeloven § 88 første ledd, men det er noen unntak fra den danske hovedregelen. I Finland er oppsigelsesfristen én måned ved leierens oppsigelse og tre eller seks måneder ved utleiers oppsigelse, avhengig av om leieforholdet har vart i mer enn ett år eller ikke, jf. lag om hyra av bostadslägenhet § 52 første ledd. På Island er oppsigelsesfristen for begge parter seks måneder hvis leieren har leid boligen i inntil ett år. Hvis leieren har leid boligen lengre enn ett år, er oppsigelsesfristen ett år for begge parter, jf. húsaleigulög § 56 første ledd nr. 3. I alle disse landene kan reglene om oppsigelsesfrist kun fravikes ved avtale hvis endringen ikke er til gunst for leieren.

Det er ulike krav til utformingen av oppsigelsen i de forskjellige landene. I Sverige, Finland og på Island stiller loven krav om at både utleierens og leierens oppsigelse skal være skriftlig, jf. henholdsvis lag om hyra av bostadslägenhet § 54 første og annet ledd og húsaleigulög § 55 annet ledd. Det samme gjelder i Sverige, både etter hyreslagen § 8 første ledd og etter lag om uthyring av egen bostad § 4 første ledd. I Danmark er det kun krav til at utleierens oppsigelse skal være skriftlig, jf. lejeloven § 176 første ledd og almenlejeloven § 89 første ledd. Videre er det krav i alle land, unntatt på Island, at utleiers oppsigelse inneholder en begrunnelse.

Adgangen til å prøve oppsigelsen rettslig er ulikt regulert i de andre nordiske landene. I Danmark og Finland kan oppsigelsen prøves av retten og settes til side dersom den er urimelig. Det er imidlertid noe ulike utgangspunkt. I Finland kan utleieren i utgangspunktet si opp leieavtalen, men retten kan sette den til side etter en rimelighetsvurdering der leierens behov og interesser er særlig framtrepende. I Danmark er utgangspunktet motsatt: Leieforholdet kan ikke sies opp med mindre ett av typetilfellene der loven uttrykkelig tillater oppsigelse foreligger. Dessuten er det utleieren som må bringe saken inn for retten etter en skriftlig innsigelse mot oppsigelsen fra leieren, jf. lejeloven § 179 annet ledd og almenlejeloven § 89 annet ledd. I Finland er det leieren som må bringe saken inn for retten, jf. § 56.

I Sverige og på Island kan ikke leieren prøve oppsigelsen, men leieren har en fortrinnsrett til å leie den samme boligen etter oppsigelsen. Det er da fortrinnsrettens vilkår og begrensninger som er tvistetemaet for domstolen, og ikke oppsigelsen.

Regler om heving av leieavtalen finnes i alle de nordiske landene. Hevingsgrunnene er i stor grad like. Det kreves gjennomgående vesentlig mislighold av leieavtalen. Sentrale hevingsgrunner er manglende betaling av leie, overdragelse av leieforholdet uten samtykke fra utleier, vesentlig forsinkelse og vesentlige mangler ved husrommet. I Danmark, Sverige og Finland har man i tillegg egne regler om opphør av leieavtalen ved ødeleggelse eller omfattende skade på husrommet.

## 12.5 Regler om forlengelse av leieavtalen og fortrinnsrett

Sverige og Island har regler om at leieren henholdsvis kan forlenge leieavtalen og at leieren har fortrinnsrett til å leie videre på visse vilkår. I Sverige er leieren beskyttet av reglene om «besittningsskydd» i hyreslagen §§ 45 følgende. Reglene har som formål å beskytte leierens stilling og innebærer at leieren har rett til å forlenge leieavtalen, til tross for en oppsigelse fra utleieren. Dersom leieforholdet forlenges, er utgangspunktet at leieavtalen løper videre på samme vilkår, men partene kan avtale endringer. Utleieren har søksmålsbyrden dersom leieren ikke vil flytte.

«Besittningsskydd» gjelder både ved oppsigelse av tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Det gjelder på visse vilkår også for leiers ektefelle og andre felles leiere. Blant de mest sentrale unntakene fra regelen er at utleieren på rettmessig grunnlag har hevet leieavtalen, at leieren har tilsidesatt forpliktelsene sine i så høy grad at det er rimelig at avtalen ikke forlenges, at eiendommen skal rives og det ikke er urimelig at leieforholdet opphører, eller at husrommet ikke lenger skal brukes som bolig, og det ikke er urimelig at leieforholdet opphører. Forlengelsesretten gjelder heller ikke for utleie av egen bolig eller i visse former for framleie og kortvarig bruksoverlatelse.

På Island har leieren en fortrinnsrett hvis boligen skal leies ut videre ved utløpet av en tidsbestemt leieavtale. Dette forutsetter at boligen er tilgjengelig for leie i minst ett år til, jf. húsaleigulög § 51. Denne fortrinnsretten er det imidlertid flere unntak fra i § 51 annet ledd nr. 1 til 12. Unntakene gjelder blant annet hvis leieobjektet er et enkeltrom (nr. 1), utleieren bor i samme bygning (nr. 2) eller hvis utleieren skal ta i bruk leieobjektet selv (nr. 4). Fortrinnsretten gjelder heller ikke der utleieren er en juridisk person som driver ideell virksomhet og leieren ikke lenger oppfyller utleierens vilkår for leie av bolig, eller hvis leieren unnlater å gi nødvendig informasjon for å verifisere om hen ikke oppfyller vilkårene, forutsatt at det framgår av leieavtalen at fortrinnsretten vil være betinget av nevnte forhold (nr. 12).

Hvis leieren vil gjøre fortrinnsretten gjeldende, må hen varsle om dette skriftlig minst tre måneder før leieavtalen løper ut, jf. § 52.

## 13 Lovstruktur

### 13.1 Klart språk og tydelige regler

Et vesentlig siktemål med utvalgets arbeid er å oppnå brukervennlige regler. Husleieloven berører mange og blir lest av mennesker både med og uten juridiske forkunnskaper. Utvalget ser det som sentralt at reglene er enkle å finne fram til og forstå, slik at de blir praktisert på riktig måte. For å oppnå dette foreslår utvalget å forenkle språket i så stor grad som er mulig uten at det går utover presisjonen. Juridiske begreper beholdes så lenge begrepet er innarbeidet og ligger innenfor hva den gjennomsnittlige leser kan ha en formening om hva betyr. Ord som «mislighold» og «tvangsfravikelse» er eksempler på begreper som er beholdt.

Utvalget mener også det er viktig at strukturen og oppbygningen i loven er logisk, slik at svarene på de spørsmålene som ofte stilles i forbindelse med samme situasjon, er plassert sammen. Utvalget ser derfor grunn til å justere strukturen innad i, og mellom, paragrafene enkelte steder, hvor dette kan antas å lette lesingen av loven.

Tema for delrapporten er kontraktslengde og oppsigelse. De fleste reglene om dette er plassert i kapittel 9 i dagens lov, et kapittel som også har regler om andre opphørsmåter enn utløpt kontraktstid og oppsigelse. Av hensyn til helheten i kapittelet foreslår utvalget språklig ensartede regler i hele kapittelet, også reglene som utvalget ikke har vurdert materielt. Dette innebærer at blant annet regelen om utleiers hevingsrett kommer i ny språkdrakt.

Reglene for kontraktslengde og oppsigelse i kapittel 9 er relevante både når partene skal inngå en leieavtale og når de ønsker å avslutte leieforholdet. Det finnes imidlertid relevante regler for leieforholdets avslutning også andre steder i loven, for eksempel leierens hevingsrett i kapittel 2 og særregler for visse leieforhold i kapittel 11. Også utenfor husleieloven finnes regler om opphør av leieforhold. For å innfri siktemålet om brukervennlige regler foreslår utvalget å samle informasjon om de mest praktiske opphørsgrunnene i samme kapittel, ved å flytte reglene eller ved å henvise til dem. Se nærmere omtale i kapittel 19 og 20.

### 13.2 Innplassering i dagens lov

Utvalget skal vurdere reglene om kontraktslengde og oppsigelse for boligleie, men ikke for lokalleie. I dag er reglene for boligleie og lokalleie regulert sammen i lovens kapittel 9. De fleste paragrafene i kapittelet er fravikelige i lokalleieforhold. Utvalget har vurdert hvordan anbefalingene om boligleie kan formuleres til konkrete forslag til lovbestemmelser, uten at endringene griper inn i innholdet i reglene om lokalleie. Utvalget har etter en avveining falt ned på å lage et utkast til et nytt kapittel 9 A i husleieloven som bare gjelder boligleieavtalers varighet og avslutning. Utvalget foreslår derfor å oppheve de enkeltreglene i kapittel 9 som kun gjelder for boligleie.

Ulempen ved dette er at noen regler i kapittel 9 om lokalleie og kapittel 9 A om boligleie vil være innholdsmessig like slik at loven vil få en del repetisjoner. Fordelen med denne løsningen er at det markeres et klart skille mellom reglene for lokalleie og reglene for boligleie. Utvalget har dessuten stått friere i arbeidet med å oppdatere språk og struktur ved å lage et nytt kapittel som kun gjelder boligleie.

## 14 Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

### 14.1 Innledning

Husleieloven åpner for at leieavtaler kan inngås på bestemt og ubestemt tid, jf. § 9-1. De tidsubestemte leieavtalene løper til en av partene sier opp. I tidsbestemte avtaler er leieforholdets sluttdato forhåndsavtalt, og avtalen opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leieperioden.

I 1939-loven var det ingen minstetid for tidsbestemte leieavtaler. Det forrige husleielovutvalget vurderte om slike leieavtaler burde forbys fordi de innebar en uthuling av leierens oppsigelsesvern, ved at det ble inngått flere korte leieavtaler etter hverandre. Utvalget innstilte imidlertid på å fortsatt tillate tidsbestemte avtaler, blant annet fordi utleieren mange ganger ville ha behov for å selv disponere husrommet på et bestemt framtidig tidspunkt, og tidsbestemte avtaler ville gi utleieren sikkerhet for at husrommet ville være ledig på denne tiden.<sup>170</sup> Det ble imidlertid innført bestemmelser om minstetid, som omtales i kapittel 15.

Slik dagens husleielov ble vedtatt, var tanken at tidsbestemte leieavtaler ble inngått med gjensidig bindingstid, og at slike avtaler bare kunne sies opp hvis det var avtalt. Da husleieloven ble revidert i 2009, ble utgangspunktet snudd, slik at tidsbestemte leieavtaler i utgangspunktet kan sies opp med mindre utleieren har skriftlig opplyst om noe annet.<sup>171</sup> Den dag i dag omtaler fremdeles noen de to kontraktstypene som «tidsbestemte avtaler» og «oppsigelige avtaler», selv om begge avtaletyper i dag i utgangspunktet kan sies opp.<sup>172</sup> Utvalget diskuterer bruken av bindingstid i kapittel 18.

### 14.2 Dagens regler

Leieavtalen som partene inngår, må være tidsbestemt eller tidsubestemt, jf. § 9-1.

Avtalen er *tidsubestemt* hvis det ikke er fastsatt i leieavtalen når leieforholdet skal opphøre, jf. § 9-1 annet punktum. Er det tvil om hvilket tidspunkt avtalen opphører, anses avtalen som tidsubestemt.<sup>173</sup> En tidsubestemt leieavtale løper fram til en av partene sier opp avtalen. Oppsigelsesreglene er nærmere omtalt i kapittel 17 og 18. Avtalen kan også avsluttes på annet grunnlag, som oppsummert i kapittel 20.

Leieavtalen er *tidsbestemt* hvis den angir tidspunktet for avtalens opphør. Opphørstidspunktet må være konkret fastsatt til en dato eller etter et bestemt antall tidsenheter. Det kan for eksempel avtales at leieforholdet avsluttes 1. mars 2030, eller etter et visst antall år, måneder eller dager etter leieforholdets start. Det er ikke tillatt å avtale at leieforholdet skal løpe fram til en mer eller mindre bestemt framtidig begivenhet, for eksempel når leieren fullfører studiene sine eller når det foreligger rivetillatelse for boligen.<sup>174</sup> Er ikke opphørsdatoen tilstrekkelig spesifisert, vil avtalen være tidsubestemt, jf. § 9-1 annet punktum. En tidsbestemt leieavtale opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietiden, jf. § 9-2 første ledd første punktum. Dersom leieavtalen ikke skal kunne sies opp i den avtale leietiden, må utleieren opplyse om dette skriftlig, jf. annet punktum. Opplysningen må være gitt senest ved

---

<sup>170</sup> NOU 1993: 4, s. 77

<sup>171</sup> Sml. husleieloven § 9-2 slik den lød før og etter 1. september 2009

<sup>172</sup> Se f.eks. Wyller (2023), s. 250

<sup>173</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 197

<sup>174</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 197



avtaleinngåelsen.<sup>175</sup> En tidsbestemt leieavtale kan sies opp i avtaleperioden i samsvar med §§ 9-4 til 9-8 hvis det er avtalt, eller hvis utleieren har forsømt sin opplysningsplikt etter første ledd annet punktum, jf. § 9-2 annet ledd.

Når leieavtalen løper ut, må leieren flytte ut og levere tilbake boligen til utleieren i henhold til reglene om tilbakelevering i § 10-2. Hvis leieren ikke flytter ut på det avtalte opphørstidspunktet, må utleieren sende leieren en skriftlig flytteoppfordring. Hvis leieforholdet fortsetter i mer enn tre måneder uten at dette er gjort, vil den tidsbestemte leieavtalen gå over til å bli tidsubestemt, jf. § 9-2 tredje ledd.

Den nærmere adgangen til å inngå en tidsbestemt leieavtale om bolig, herunder reglene om minstetid for tidsbestemte leieavtaler, reguleres i § 9-3. Dette er nærmere omtalt i kapittel 15.

## **14.3 Sammenhengen mellom reglene om kontraktslengde og andre regler i husleieloven**

Hvorvidt en leieavtale er tidsbestemt eller tidsubestemt, kan få flere konsekvenser for rettsforholdet mellom partene.

### **14.3.1 Leieprisvernet**

Når partene inngår en leieavtale, kan de fritt avtale leiepris så lenge den ikke er «urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår», jf. § 4-1. Dette kalles ofte «markedsleie». Underveis i leieforholdet kan leieprisen justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen, jf. § 4-2. Etter § 4-3 kan leien justeres til «gjengs leie ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår», så lenge det ikke har vært annen endring det siste året enn det som kan kreves etter § 4-2. I tider hvor markedsleien stiger, vil gjengs leie som regel ligge lavest av de to.<sup>176</sup>

Leieprisvernet innebærer altså at husleien ikke kan oppjusteres til markedsleie innenfor en løpende avtaleperiode. Men når en tidsbestemt leieavtale utløper, kan den samme utleieren og leieren inngå en ny leieavtale for samme bolig, med nye vilkår. Da står partene igjen fritt til å avtale husleiens størrelse, så lenge den ikke er urimelig. I en løpende tidsubestemt leieavtale kan leieprisen derimot bare indeksreguleres eller tilpasses til gjengs leie.

### **14.3.2 Framleie**

En tidsbestemt leieavtale kan sies opp dersom det er avtalt, eller hvis utleieren har unnlatt å opplyse skriftlig om at avtalen ikke kan sies opp i leietiden, jf. § 9-2 annet ledd. Samtidig skal minste leietid som hovedregel være tre år, jf. § 9-3 første ledd første punktum. Dette kan by på utfordringer for leieren hvis hen uventet må flytte før leietiden har utløpt. Med sikte på å redusere leierens tap i slike tilfeller gir § 7-5 første punktum leieren rett til å framleie for resten av leietiden med godkjenning fra utleieren. Dersom utleier nekter å gi godkjenning uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det, eller uten at husrommet klart blir overbefolket, gir bestemmelsen leieren adgang til å si opp avtalen, jf. § 7-5 annet punktum. Utleieren vil da stå overfor valget om å enten godkjenne den foreslåtte framleieren, eller å akseptere at hovedleieforholdet blir avvirket.

I en tidsubestemt leieavtale er det ikke tilsvarende adgang for leieren til å framleie for resten av leietiden. Uavhengig av om avtalen er tidsbestemt eller tidsubestemt, kan imidlertid leieren

---

<sup>175</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007–2008), s. 50

<sup>176</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 30

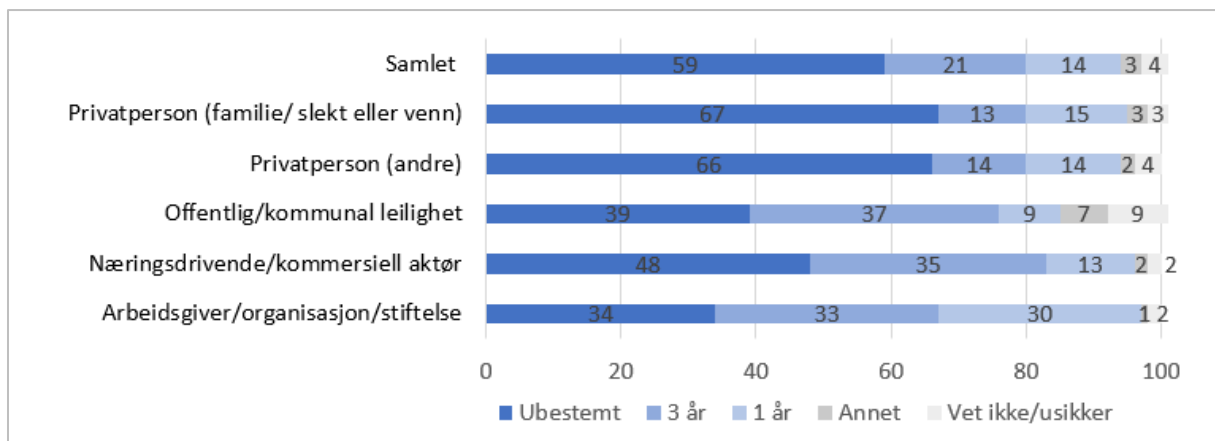
på nærmere vilkår framleie en del av boligen, jf. § 7-3, eller hele boligen ved midlertidig fravær inntil to år, jf. § 7-4.

## 14.4 Dagens situasjon – bruken av tidsbestemte og tidsubestemte avtaler

De fleste utleiery og leiere inngår en skriftlig kontrakt om vilkårene for leieforholdet. Rundt tolv prosent av leieforholdene bygger ikke på en skriftlig avtale.<sup>177</sup> Det antas at de muntlige leieavtalene oftest er tidsubestemte. Om lag 30 prosent inngår en tidsbestemt avtale, ifølge ulike undersøkelser blant leiere.<sup>178</sup>

Det er store variasjoner avhengig av hvilken type utleier som er part i avtalen. Figur 11 er hentet fra en undersøkelse Forbrukerrådet gjorde i 2021 og indikerer hvordan andelen tidsbestemte leieavtaler fordeler seg når utleiery er henholdsvis privatpersoner, næringsdrivende og kommuner.

Figur 11: Andel leiere med tidsbestemte, og tidsubestemte leieavtaler fordelt etter varighet, blant ulike utleiekategorier (oppgitt i prosent) – 2021.



Kilde: Forbrukerrådet (2021), s. 36. N=1 308

### 14.4.1 Leieavtaler mellom privatpersoner

Omtrent syv av ti leier av privatpersoner, enten en sekundær bolig eller en del av huset som utleieren bor i. Av disse har rundt 20 til 30 prosent tidsbestemte leieavtaler.<sup>179</sup> De fleste leierne som ikke har skriftlig avtale, antas også å leie av privatpersoner, og det antas at de fleste av disse også er tidsubestemte. Det er noe mer vanlig å inngå tidsbestemte avtaler når utleier leier ut en del av egen bolig enn når det er en sekundær bolig, men forskjellen er liten.<sup>180</sup> Profesjonelle mellomledd formidler en del utleieboliger for privatpersoner, særlig ved utleie av sekundær boliger. Utvalget har innhentet tall fra bransjeorganisasjonene Norges

<sup>177</sup> Statistisk sentralbyrå (2023), levekårsundersøkelsen, tabell 14064

<sup>178</sup> Statistisk sentralbyrå (2023), levekårsundersøkelsen, tabell 14064; Forbrukerrådet (2021), s. 36; Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 17

<sup>179</sup> Forbrukerrådet (2021), s. 36; Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 17

<sup>180</sup> Statistisk sentralbyrå. Levekårsundersøkelsen (2018 og 2023). Egen leveranse til utvalget.

Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge, som indikerer at utleiemeglere som regel benytter tidsbegrensede kontrakter med tre års varighet.<sup>181</sup>

#### 14.4.2 Næringsdrivende utleiere

Ulike undersøkelser gir et ulikt bilde av næringsdrivende utleieres tilbøyelighet til å benytte tidsbestemte kontrakter. Tall fra Statistisk sentralbyrå og Forbrukerrådet tyder på at om lag halvparten av dem som leier av en næringsdrivende utleier, har en tidsbestemt leieavtale.<sup>182</sup> I en annen undersøkelse, av Frisell og Norberg-Schulz, der næringsdrivende utleiere blir spurt om sin kontraktspraksis, svarte 83 prosent av disse aktørene at de benyttet tidsbestemte leieavtaler.<sup>183</sup> De fleste av disse avtalene har en varighet tilsvarende den lovlige minstetiden på tre år.<sup>184</sup> Det er likevel eksempler på utleievirksomheter som hovedsakelig inngår tidsbestemte leieavtaler, blant andre Steinar Moe og Heimstaden. Utvalget kjenner imidlertid til at Heimstaden i noen tilfeller fortsatt tilbyr tidsbestemte kontrakter.

#### 14.4.3 Kommunale boliger

Kommunene inngår vanligvis tidsbestemte leieavtaler med varighet på tre år, selv om det gjøres skjønnsmessige unntak i en del kommuner.<sup>185</sup> Kommunale boliger regnes som en knapphetsressurs, og kommunene ønsker å kunne prioritere boligene til de innbyggerne med størst behov. Tidsbestemte avtaler gjør det mulig å avslutte et leieforhold når beboerne ikke lenger tilfredsstillers tildelingskriteriene. Det er likevel vanlig at leieavtaler blir fornyet når de løper ut.<sup>186</sup> Når kontraktene ikke fornyes, kan det være fordi leieren ikke lenger oppfyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig, men det hender også at leieren ikke er i stand til å ivareta boligen, bomiljøet, seg selv eller de økonomiske forpliktelsene som følger av å leie bolig. Et ikke ubetydelig antall kommuner oppgir også mangel på kommunale boliger som grunn til at leieavtaler ikke fornyes, leieren må dermed flytte ut for å gjøre plass til leiesøkere som står på venteliste.<sup>187</sup>

Den senere tiden har det skjedd en utvikling i retning av lengre kontraktstid i noen kommuner. Trondheim bystyre vedtok i 2022 at barnefamilier som hovedregel skal gis en leieavtale på 10 år eller mer.<sup>188</sup> I Oslo kommune vedtok bystyret i 2023 en forskrift om tildeling av kommunal bolig som gir familier med barn opp til 14 år leieavtaler med syv års varighet første gang familien tildeles bolig. Første gang avtalen fornyes, får disse barnefamiliene en leieavtale med fem års varighet. Ved ytterligere fornyelser gis det treårsavtaler. Øvrige søkere får leieavtaler med fem års varighet ved førstegangs tildeling og tre års varighet ved fornyelser.<sup>189</sup>

#### 14.4.4 Studentboliger

Ved utleie av studentboliger er det vanligst å inngå tidsbestemte leiekontrakter.<sup>190</sup> Studenter har gjerne en tidshorisont for leieforholdet sitt som følger utdanningsløpet, og har dermed

---

<sup>181</sup> E-post til utvalget fra Norges Eiendomsmeglerforbund 28.11.23 og Eiendom Norge 2.11.23

<sup>182</sup> Statistisk sentralbyrå (2023), egen leveranse til utvalget; Forbrukerrådet (2021), s. 36

<sup>183</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 18

<sup>184</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 28

<sup>185</sup> Osnes og Sørvoll (2023), s. 32 og 34

<sup>186</sup> Osnes og Sørvoll (2023), s. 36

<sup>187</sup> Osnes og Sørvoll (2023), s. 38

<sup>188</sup> Trondheim kommune (2022), s. 3

<sup>189</sup> Forskrift om tildeling av kommunal bolig, Oslo kommune § 15

<sup>190</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 17

også mindre behov for lengre leieavtaler. Samtidig trenger studentsamskipnadene å frigjøre boliger når studentene er ferdige med utdanningen sin.

#### 14.4.5 Avtalens varighet og faktisk botid

Leiere med tidsbestemte leieavtaler bor generelt lengre i samme leiebolig enn leiere med tidsbestemte avtaler, i gjennomsnitt henholdsvis seks og fire år. Leiere i kommunale boliger har i gjennomsnitt litt under seks års botid, leiere som leier av privatpersoner har fem år og leiere som leier av næringsdrivende ni års gjennomsnittlig botid.<sup>191</sup>

I mange tilfeller bestemmer leierne selv hvor lenge de blir boende, slik at kontraktens varighet ikke nødvendigvis er avgjørende. I en spørreundersøkelse i 2021 oppga 80 prosent av leierne i private leieforhold at de selv sa opp leieavtalen. Det var få som ikke fikk fornyet leieavtalen når de ønsket det.<sup>192</sup> En av fem leiere som ikke hadde fornyet leieavtalen, begrunnet dette med at utleier ikke ville fornye avtalen.<sup>193</sup> Samtidig er det grunn til å tro at den store utbredelsen av tidsbestemte avtaler bidrar til noe flytting blant leiere som foretrekker en leiebolig som oppleves som et mer langsiktig alternativ. I en spørreundersøkelse blant Leieboerforeningens medlemmer svarte en av tre som hadde flyttet, at de ikke flyttet av egen vilje.<sup>194</sup> I en annen undersøkelse svarte 46 prosent av leiere med innvandrebakgrunn utenfor Europa at de hadde flyttet på grunn av utleier.<sup>195</sup>

### 14.5 Innspill fra leiere og utleiere

Utvalget har fått innspill om tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler på sine nettsider. Flere ønsker et mer eller mindre vidtrekkende påbud om tidsubestemte leieavtaler, for eksempel Juridisk rådgivning for kvinner, LO i Oslo, Gatejuristnettverket, Reduser husleia, med flere. Flere privatpersoner ser også fordeler ved økt bruk av tidsubestemte leieavtaler. Det siteres fra innspill til utvalget fra tre privatpersoner:

*«Det er fornuftig å kun tillate tidsbestemte leieforhold av visse, forhåndsbestemte grunner. Faste kontrakter bør være standard for å gi leietakere mer sikkerhet.»*

*«[t]idsubestemte kontrakter [...] er å foretrekke. Det er på tide å innse at vi er mange leieboere, vi blir stadig flere og mange av oss kommer til å leie lenge – kanskje livet ut. Da er det viktig at leieboere også får stabilitet og forutsigbarhet, og kan med sikkerhet stole på at de får bli boende så lenge de skulle ønske (med mindre utleier vil selv bruke boligen eller det skal være arbeid i boligen o.l.).»*

*«Profesjonelle utleiere trenger ikke å operere med noe annet enn tidsubestemte kontrakter da de selv ikke er tilknyttet boligen/husrommet.»*

Flere mener derimot at det ikke er behov for å påby tidsubestemte leieavtaler. Dette gjelder for eksempel Norsk Eiendom, Eiendom Norge, Bybroen Bolig, Bergen Huseierforening med flere. En privatperson skriver at hen praktiserer tidsbestemte leieavtaler for å redusere risikoen for økonomisk tap, ettersom det oppleves vanskelig å si opp leiere som ikke betaler husleie eller misligholder leieavtalen. En annen skriver:

---

<sup>191</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 33

<sup>192</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 5

<sup>193</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 30

<sup>194</sup> Leieboerforeningen (2023). Antall som gjennomførte undersøkelsen: 645

<sup>195</sup> Forbrukerrådet (2021), s. 24

*«Som utleier av sokkelleilighet i egen enebolig gjennom mange år håper jeg på både forbedring og en forenkling i husleiereglene. Først og fremst må huseier ikke miste råderett over egen bolig [...]»*

## **14.6 Utvalgets vurdering av tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler**

### **14.6.1 Formålet med tidsbestemte avtaler**

Grunngivningen for tidsbestemte leieavtaler i dagens lov er at utleieren kan ha behov for å disponere husrommet på et bestemt framtidig tidspunkt. Tidsbestemte avtaler gir utleieren sikkerhet for at husrommet vil være ledig på denne tiden.<sup>196</sup> Samtidig blir leieren gjort oppmerksom på at avtalen har en sluttdato. Leieren får mulighet til å planlegge, eller til å velge en annen leiebolig, hvis markedet tillater det. Utvalget vurderer likevel at fordelene er klart størst for utleieren, som er sikret en avslutning på leieforholdet. Når avtalen går ut, fristilles boligen uten at partene trenger å forholde seg til prosessen og reglene som gjelder ved en oppsigelse.

Denne tilleggsdimensjonen av risikodemping ser ut til å være særlig viktig for dem som leier ut en del av huset de selv bor i. I disse tilfellene er gjerne bruken av tidsbestemte avtaler begrunnet med at utleieren bor tett på leieren og har behov for å sikre seg mot «problematisk» leieforhold.<sup>197</sup> For privatpersoner som leier ut en del av egen bolig, er det også av stor betydning hvordan leieren kommer overens med utleieren og om leieren er i stand til å betale husleien. I tillegg til økonomiske kostnader ved å si opp et leieforhold som ikke fungerer, har det personlige kostnader når utleieren bor tett på leieren. For næringsdrivende utleiere tilsier mottatte innspill at det først og fremst er av betydning hvordan leieren innretter seg i nabolaget, av hensyn til naboer som leier bolig av samme utleier. Næringsdrivende utleiere leier dessuten ut et større antall leieboliger. Det betyr at de kan fordele risiko på flere leieforhold.

Basert på muntlige og skriftlige innspill fra leiere og utleiere har utvalget inntrykk av at bruken av gjentakende tidsbestemte kontrakter ofte henger sammen med risikoen som er forbundet med oppsigelse. Tidsbestemte kontrakter har også den funksjonen at leien kan justeres til markedsleie hver gang avtalen skal fornyes. Det kan også tenkes at en del utleiere velger treårige kontrakter av vane, eller fordi standardkontrakter legger opp til dette.

Tidsubestemte avtaler sender på den annen side et signal om at leieforholdet er av mer varig karakter. Ved bruk av slike avtaler har leieren dessuten beskyttelse gjennom oppsigelsesvernet og leieprisvernet.

### **14.6.2 Utvalgets vurdering av dagens regler og praksis**

Utvalgets forståelse er at mange utleiere ønsker langsiktige leieforhold, både fordi det er kostnadsbesparende og fordi de ønsker å bidra til et godt og stabilt bomiljø. Likevel registrerer utvalget, på bakgrunn av statistikk og innspill fra både leiere og utleiere, at tidsbestemte avtaler brukes gjentakende i situasjoner der utleieren ikke har noen umiddelbare planer om eller behov for å få tilbake disposisjonsretten til boligen. Tidsbestemte avtaler er

---

<sup>196</sup> NOU 1993: 4, s. 77

<sup>197</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 17–18

for eksempel standard for de fleste næringsdrivende utleiere og blant utleiemeglere, som omtalt i punkt 14.4.1 og 14.4.2.

Gjentakende bruk av tidsbestemte kontrakter gir særlig langtidsleiere dårligere juridisk og selvopplevd botrygghet. Selv om det ser ut som de fleste som ønsker det, får fornyet avtalen, beskriver også leiere en stressende situasjon hver gang kontrakten går ut. En undersøkelse blant kommunale leiere viser at enkelte opplever bruk av tidsbestemte avtaler som stressende, mens andre ikke opplever utrygghet ved kortvarige kontrakter i samme grad.<sup>198</sup> I en undersøkelse blant Leieboerforeningens medlemmer svarte en tredjedel at de hadde vært bekymret for om leieavtalen ville fornyes. En av fem hadde bekymret seg for om husleien ville øke mer enn de kunne betale.<sup>199</sup>

Rundt 10 prosent av alle husholdninger som leier bolig, er langtidsleiere med tidsbestemte kontrakter. Det tilsvarte om lag 41 000 husholdninger i 2018.<sup>200</sup> Om lag 37 000 av husholdningene som leide over lang tid dette året, var barnefamilier.<sup>201</sup> Sannsynligvis er det derfor en viss andel av langtidsleiende barnefamilier som jevnlig må fornye leieavtalen eller flytte. Kommunale leiere har stort sett tidsbestemte kontrakter. Kommunale boliger utgjør om lag 17 prosent av leiemarkedet. Mange kommunale leiere får forlenget kontrakten, men en del har behov for mer forutsigbarhet enn de har i dag. Tidsbestemte kontrakter er derimot et mindre problem for den halvparten av leierne som kun leier på kort sikt.

Muntlige og skriftlige innspill til utvalget indikerer at noen leiere unngår å ta i bruk rettighetene sine til å reklamere og kreve at utleier vedlikeholder boligen i tråd med gjeldende ansvarsfordeling, av frykt for ikke å få bli boende. Utvalget mener det er uheldig hvis tidsbestemte leieavtaler gjør at reglene som skal verne leierne ikke tas i bruk som tiltenkt.

### **14.6.3 Mulige effekter av et forbud mot tidsbestemte leieavtaler**

Utvalget har vurdert om det bør innføres et generelt forbud mot tidsbestemte leieavtaler og hvilke konsekvenser dette vil kunne få. Som nevnt i punkt 14.4, utgjør tidsbestemte avtaler i dag anslagsvis 30 prosent av alle leieforhold, tilsvarende om lag 180 000 leiehusholdninger.

#### **Mulige positive effekter for leierne**

For noen leiere vil et generelt forbud mot tidsbestemte leieavtaler først og fremst øke den juridiske og opplevde botryggheten. For andre vil endringene innebære lengre botid, som vil være en styrking av den faktiske botryggheten. Selv om mange leiere i praksis kan inngå en ny leieavtale for samme bolig når avtalen løper ut, oppleves usikkerheten rundt dette likevel som belastende for mange. Dessuten vil leierne kunne gjøre gjeldende andre rettigheter etter husleieloven uten å frykte at utleieren avslutter leieforholdet ved endt kontraktstid som følge av dette.

En stabil og trygg bosituasjon har spesielt positive effekter for barn og unge. En stabil bosituasjon kan være avgjørende for den enkeltes mulighet til å kunne klare seg selv senere i livet. Hyppig flytting kan virke stressende og gjøre det vanskeligere å bygge relasjoner til naboer og tilknytning til nærmiljøet.

---

<sup>198</sup> Elvegård og Svendsen (2017), s. 67

<sup>199</sup> Leieboerforeningen (2023)

<sup>200</sup> Oslo Economics (2021), s. 16 og 37

<sup>201</sup> Oslo Economics (2021), s. 5

Endringen vil ha effekt både for livsfaseleiere og langtidsleiere, men vil sannsynligvis bety mest for den siste gruppen. Langtidsleiere utgjorde i 2018 om lag 198 000 husholdninger. Av dem hadde anslagsvis 28 prosent en tidsbestemt leieavtale, noe som tilsvarer i overkant av 50 000 husholdninger, se punkt 5.6.2.

### **Mulige effekter for tilbudet og utleierens selektering av leiere**

Frisell og Norberg-Schulz undersøkte i 2021 mulige effekter av å øke minstetiden for tidsbestemte avtaler fra tre til fem år.<sup>202</sup> Utvalget legger til grunn at de samme effektene vil gjøre seg gjeldende dersom tidsbestemte avtaler forbyes, men at effektene kan bli sterkere.

Flere av utleierne i undersøkelsen svarte at seleksjonen av leiere antakelig vil bli sterkere. En slik reaksjon vil være i tråd med de mekanismene som er beskrevet i punkt 5.8.2. Utleiere som likevel ønsker å leie ut for en avgrenset periode, vil kunne tilpasse seg den nye situasjonen ved å søke ut de leierne som selv har kort tidshorisont. Utleiere som leier ut for lengre tid, vil kunne bruke mer ressurser på å velge ut leiere som gir konfliktfrie leieforhold. Utvalget legger til grunn at småskalautleie, særlig utleie av egen bolig, vil kunne påvirkes mest. Mellom 20 og 30 prosent av privatpersoner som leier ut en del av boligen sin, inngår tidsbestemte avtaler, se punkt 14.4. Da vil utleierens kostnader kunne øke, enten i form av kostnader til å søke etter leiere, eller i form av kostnader til oppsigelse. Det er også mulig at god kjemi mellom utleieren og leieren vil bli enda viktigere for å få tilslag på en leiebolig enn det er i dag. Avhengig av hvor sterke disse effektene er, vil det kunne øke utenforskapet til leiesøkende som er i en sårbar situasjon. Hva som skjer med dem som velges bort, er usikkert. Etterspørselen etter kommunalt disponerte boliger kan øke. I ytterste konsekvens kan flere bli bostedsløse.

De fleste utleierne i undersøkelsen fra 2021 svarte at økt minstetid vil ha liten påvirkning på beslutningen om å leie ut eller ikke. En liten andel av småskalautleierne i undersøkelsen sa at de ville vurdert å selge utleieenheten dersom endringen trådte i kraft.<sup>203</sup> Et forbud mot tidsbestemte avtaler vil være et større inngrep i utleierens framtidige råderett over boligen enn en økning i tillatt minstetid, noe som betyr at det kan tenkes at flere vil slutte å leie ut. Som beskrevet i punkt 7.3, påvirkes beslutningen om å leie ut både av utleierens gevinst og av den alternative bruken av boligen.

I tillegg virker det, ifølge Frisell og Norberg-Schulz, sannsynlig at boligene generelt vil bli vedlikeholdt sjeldnere fordi utleiere ofte vedlikeholder boligene mellom to utleieperioder.<sup>204</sup> Også leieres vedlikehold av boligen vil imidlertid kunne påvirkes. På den ene siden tilsier økonomisk teori at risikoen for at både leier og utleier lar være å følge opp ansvaret sitt, øker med lengden på avtalen, ofte omtalt som moralsk risiko. I kontekst av husleieloven betyr det at leiere som ikke står overfor en kontraktsfornyelse, ikke har like stor interesse i å vise for utleieren at hen tar godt vare på boligen. Utleieren kan forsøke å gjøre det mindre attraktivt å leie, for eksempel fordi leierskifte innebærer en mulighet til å justere husleien til markedsnivå.<sup>205</sup> På den annen side blir det mer attraktivt for en leier å investere i boligen og vedlikeholde den godt når leieforholdet har en lengre tidshorisont.<sup>206</sup>

---

<sup>202</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021)

<sup>203</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 40

<sup>204</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 40

<sup>205</sup> Merrill (2020), s. 60

<sup>206</sup> Se for eksempel skriftlig innspill fra Boligbyggs beboerråd på husleielovutvalgets nettside

## Mulig effekt for leieprisene

Muligheten til å justere leien til markedsleie ved fornyelse av en tidsbestemt avtale er en fordel for utleier. Isolert sett kan denne muligheten også virke positivt for markedet fordi etterspørselen i større grad er lik tilbudet, selv om det også kan føre til høyere boutgiftsbelastning for leiere. Det er rimelig å anta at utleiere vil sette en høyere husleie ved kontraktsinngåelse hvis tidsbestemte avtaler forbys, i den grad leiernes betalingsmulighet tillater det. En høyere inngangsleie vil kompensere for at utleieren mister muligheten til å regulere opp husleien til markedsleie, siden dette ikke er tillatt i løpende leieforhold. Enkelte utleiere svarte i spørreundersøkelsen i 2021 at de kunne komme til å sette husleien høyere for å kompensere for økt risiko. Dette kunne enten skje ved at utleiere som i dag ikke indeksjusterte husleien, begynte å gjøre det, eller ved at de satte en høyere husleie ved kontraktsinngåelse enn i dag.<sup>207</sup>

Hvor sterk denne effekten blir, avhenger av differansen mellom markedsleie og gjengs leie. Gjengs leie er et gjennomsnitt av leien i alle løpende leieforhold som gjelder lignende husrom leid ut på lignende vilkår. Vanligvis ligger gjengs leie noe lavere enn markedsleien for nye leieforhold. Tidsbestemte leieavtaler er ofte forbundet med høyere leiepris, noe som enten betyr at markedsleien ligger høyere enn gjengs leie, eller at utleiere med tidsbestemte avtaler i mindre grad justerer leien underveis i leieforholdet enn utleiere med tidsbestemte kontrakter.

### 14.6.4 Tidligere vurderinger

Boligutvalget drøftet tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler i sin utredning i 2011.<sup>208</sup> Utvalget mente at tidsubestemte leieavtaler i utgangspunktet kunne forventes å øke mulighetene for langsiktig leie og mer stabilt leienivå. På den annen side mente utvalget at en hovedregel om at leieavtaler skal være tidsubestemte, kan ha negative effekter, blant annet ved at risikoen ved utleie øker. Utvalget mente at det kunne føre til at færre ønsker å leie ut, og at et redusert utleietilbud kunne føre til økte husleier. Utvalget mente at konsekvensene av å innføre tidsubestemthet som hovedregel var uklare, men at de negative konsekvensene kunne bli betydelige, og anbefalte derfor ikke at husleieloven ble endret på dette punktet.

## 14.7 Prinsipielle spørsmål

### 14.7.1 Vanskeligstilte på boligmarkedet som leier kommunal bolig

Dersom det innføres et forbud mot tidsbestemte leieavtaler for en eller flere grupper utleiere, må det vurderes om dette støter an mot menneskerettighetene for de leierne som eventuelt ikke får det samme vernet. Denne problemstillingen er særlig aktuell for vanskeligstilte på boligmarkedet som leier kommunal bolig.

### 14.7.2 Eiendomsrett og avtalefrihet

Et forbud mot tidsbestemte leieavtaler vil legge større begrensninger på utleiers framtidige disposisjonsrett over boligen etter avtalen er inngått. Utleieren kan si opp leieavtalen hvis hen har saklig grunn til det, men kan ikke helgardere seg mot at oppsigelsen blir tilsidesatt som

---

<sup>207</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 39

<sup>208</sup> NOU 2011: 15, s. 72



urimelig.<sup>209</sup> Å selv bestemme over boligens bruk er et vesentlig element i eiendomsretten, og et påbud om tidsbestemte leieavtaler vil innebære at utleieren i mindre grad råder over hvilket tidspunkt hen gjenvinner kontroll over bruken av boligen på.

Hvis det ikke er tillatt å inngå tidsbestemte leieavtaler, griper dette også inn i prinsippet om avtalefrihet. Dette prinsippet tilsier at partene selv skal kunne bestemme hvor lenge en avtale skal løpe, og tilpasse kontraktslengden til det partene anser hensiktsmessig i hvert enkelt tilfelle. Prinsippet er imidlertid ikke absolutt, men begrenses av regler som verner den parten med minst makt, som beskrevet i punkt 9.2. I dag er avtalefriheten fraveket blant annet ved tre års minimums avtaletid for å øke leiernes botrygghet. Et forbud mot tidsbestemte avtaler vil medføre en ytterligere styrking av botryggheten, men vil samtidig gå ytterligere på bekostning av avtalefriheten.

## **14.8 Bør tidsbestemte avtaler forbys kun for profesjonelle?**

I henhold til mandatet har utvalget særlig vurdert om tidsbestemte avtaler bør forbys kun for «profesjonelle utleiere». Utvalget har også vurdert hvem som i så fall bør regnes som en profesjonell utleier. Hvilken definisjon man legger til grunn, vil påvirke effekten av en eventuell lovendring for både leiere og utleiere.

### **14.8.1 Hvem er «profesjonelle utleiere»?**

Skillet mellom småskala utleiere og det som ofte omtales som profesjonelle utleiere eller utleievirksomheter, er ikke klart definert i dag. «Profesjonelle utleiere» kan defineres på flere ulike måter innenfor kategorier som størrelse, organisasjonsform, forvaltning, kompetanse og motiver for utleievirksomheten.

En første forståelse av begrepet «profesjonell» legger vekt på størrelse, organisering og forvaltning av boligene. Profesjonelle utleiere i denne forståelsen av ordet har utleie som sitt levebrød eller formål. Det kan forventes at denne gruppen utleiere har rutiner og ressurser til å følge opp leierne, evne til å tåle økonomisk risiko, langsiktighet i investeringene og et visst forvaltningsapparat. Profesjonelle utleievirksomheter vil med en slik definisjon inkludere utleieselskap, kommuner, stiftelser og studentsamskipnader.

En annen avgrensning i forskningslitteraturen er utleiere som driver i tråd med vanlige markedsvilkår.<sup>210</sup> Her regnes vanligvis privatpersoner med, i tillegg til større, private utleievirksomheter. Definisjonen utelukker derimot kommuner, studentsamskipnader, stiftelser, ideelle organisasjoner og privatpersoner som leier ut til venner eller bekjente. Boligutvalget gjorde en slik inndeling i sin utredning<sup>211</sup>, der de brukte begrepene «småskala» og «storskala» om de utleierne som leier ut til markedsvilkår. De bygget inndelingen på Statistisk sentralbyrås leiemarkedsundersøkelse og regnet småskala utleie som «annen privatperson» og storskala utleie som «private gårdeiere eller gårdselskap». En mulig definisjon av «profesjonelle utleiere» kunne derfor være «utleiere som driver utleie til vanlige markedsvilkår i stor skala».

### **14.8.2 Utvalgets vurdering av definisjonen**

Det er forskjell på å konstruere en definisjon for forskningsformål og i lovgivningssammenheng. I en lov er det viktig at utleieren selv forstår hvilken kategori hen

---

<sup>209</sup> Jf. dagens husleielov § 9-8 og utvalgets forslag til ny § 9 A-9

<sup>210</sup> Belsby mfl. (2005), s. 39, Medby mfl. (2009), s. 16

<sup>211</sup> NOU 2011: 15, s. 66–67

tilhører, og det er en fordel om leieren og retten også kan vurdere dette etter synlige og objektive kriterier. Det er i tillegg en fordel dersom utleieren selv ikke kan påvirke sin egen kategori, for eksempel ved å unnlate å oppfylle enkelte kriterier for å omgå lover og regler.

Utvalget tilrår å avgrense begrepet «profesjonell utleier» til «utleiere som driver utleie til vanlige markedsvilkår i stor skala». Store utleiere som kommuner, stiftelser og studentsamskipnader faller i utgangspunktet inn under kategorien «profesjonell» på bakgrunn av kriterier som størrelse, forvaltning og kompetanse. Motivet for å leie ut og den spesielle velferdspolitiske betydningen til særlig kommunene og studentsamskipnadene taler likevel for at de bør behandles annerledes enn private som leier ut på markedsbetingelser, i tillegg til stiftelser og ideelle organisasjoner.

For å definere hvem som i praksis omfattes, mener utvalget det er naturlig å ta utgangspunkt i Skatteetatens definisjon av utleievirksomhet. Denne grensen går vanligvis ved fem utleieenheter, men kan i enkelttilfeller også settes lavere eller høyere etter en individuell vurdering.<sup>212</sup> Grensen er uavhengig av om utleieren er en privatperson eller et aksjeselskap. Fordelen er at grensen er kjent, og at eventuelle tilpasninger til regelverket blant utleieaktørene i stor grad har skjedd allerede. Ulempen er at det ikke er rett fram for leieren eller retten å undersøke hvilken kategori utleieren tilhører. Utvalget har vurdert om utleie i regi av profesjonelle formidlere av utleieboliger også burde vært omfattet, med henvisning til forbrukerkjøpsloven § 1, annet ledd, men vil ikke tilrå dette.

Utvalget har også vurdert om selskapsform kan brukes som et skille, i form av aksjeselskap. Da ville det vært enkelt for både leieren og retten å sjekke hvilken kategori utleier tilhører fordi alle aksjeselskap er registrert i Brønnøysundregisteret. Det ville imidlertid vært mulig for privatpersoner med et større antall boliger å omgå reglene ved å la være å registrere seg som aksjeselskap, noe som ville vært en ulempe.

Benedictow mfl. (2023) foreslo en grense på to utleieenheter.<sup>213</sup> En såpass lav grense ville gi mindre rom for tilpasning fra utleieaktørenes side. Ulempen er at man risikerer større negative markedsvirkninger av et forbud mot tidsbestemte kontrakter for profesjonelle fordi sekundærboligmarkedet sannsynligvis er mer fleksibelt enn segmentet for større utleiere.

### **14.8.3 Mulige effekter for leiere**

Omkring ti prosent av alle leieholdninger leier av en næringsdrivende utleier, og blant dem har om lag halvparten en tidsbestemt avtale.<sup>214</sup> Et forbud mot tidsbestemte avtaler for næringsdrivende utleiere vil i utgangspunktet gi denne gruppen økt juridisk og opplevd botrygghet, i tråd med beskrivelsen i punkt 14.6.3. Strengere seleksjon blant næringsdrivende utleiere kan imidlertid gjøre at leiere som anses som «usikre», henvises til den delen av leiemarkedet hvor tidsbestemte leieavtaler fortsatt er tillatt.

### **14.8.4 Mulige effekter for utleiere**

Næringsdrivende utleiere har som regel en lengre tidshorisont enn privatpersoner som leier ut i mindre skala.<sup>215</sup> I utgangspunktet har de derfor ikke det samme behovet for å inngå tidsbestemte leieavtaler fordi de ikke trenger å fristille boligene. Behovet er først og fremst knyttet til usikkerhet rundt leierens oppførsel, og til muligheten for å oppjustere husleien når

---

<sup>212</sup> Skattedirektoratet (2023), s. 1700

<sup>213</sup> Benedictow mfl. (2023), s. 48

<sup>214</sup> Se punkt 6.4 og 14.4.2

<sup>215</sup> Benedictow mfl. (2023) s. 21

en tidsbestemt avtale løper ut. Noen ganger har utleieryttere behov for å fristille boligene for å gjennomføre større vedlikeholdsarbeid.

Profesjonelle utleieryttere vil oppleve de samme effektene som er beskrevet i punkt 14.6.3. I et presset leiemarked er det grunn til å tro at effekten først og fremst vil komme i form av strengere seleksjon og at kostnadene for utleierytterne vil bli mindre i pressområder enn i de områdene der det er få leiesøkende. For å dempe en slik effekt, og for å sikre et godt bomiljø for alle beboere, kunne et forbud mot tidsbestemte avtaler for profesjonelle utleieryttere suppleres med en utvidet adgang til å si opp leiere med en atferd som påvirker bomiljøet til øvrige leiere negativt. Utvalget har vurdert dette i punkt 17.5.2.

Det er også rimelig å anta at profesjonelle utleieryttere vil sette husleien høyere ved kontraktsinngåelse enn de gjør i et tidsavgrenset leieforhold, i den grad leiernes betalingsmulighet tillater det.

En mindre andel av utleierytterskapet bygger også utleieboliger.<sup>216</sup> Dersom marginene deres blir for små, vil de velge å investere pengene annerledes. Nærliggende alternativer er næringsbygg og boliger for salg. Dersom byggingen dreies mot næringsbygg i stedet for boliger, vil det svekke den totale boligbyggingen, noe som igjen kan påvirke boligprisene og situasjonen i boligmarkedet som helhet.

## 14.9 Utvalgets tilråding

Utvalget har vurdert et generelt forbud mot tidsbestemte avtaler. I tillegg har utvalget vurdert et forbud kun for næringsdrivende aktører.

### 14.9.1 Flertallets tilråding om tidsbestemte avtaler

*Flertallet (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll)* tilrår ikke å forby tidsbestemte leieavtaler. Forutsigbarheten som ligger i en tidsbestemt kontrakt, er viktig både for utleieryttere og leiere. Tidsbestemte leieforhold spiller en viktig rolle for å møte etterspørselen i leiemarkedet, i hovedsak for husholdninger med et kortvarig behov for å leie. Adgangen til å inngå tidsbestemte avtaler bør derfor beholdes.

*Flertallet* legger vekt på at det er sannsynlig at tilbudet av leieboliger vil reduseres, særlig privatpersoners utleie av del av egen bolig. Disse utleierytterne er både mest selektive i valg av leiere, har kortest tidshorisont og kan ha en alternativ nytte av boligen selv. For dem som leier mer enn tre og mindre enn fem år, kan lengre minstetid dessuten være et like treffsikkert virkemiddel, se punkt 15.8.1.

*Flertallet* anbefaler heller ikke et forbud mot å inngå tidsbestemte husleieavtaler kun for profesjonelle utleieryttere. *Flertallet* ønsker et oversiktlig leiemarked hvor det er enkelt for både utleieryttere og leiere å vite hvilke rettsregler som gjelder, og derfor ønsker *flertallet* færrest mulig unntak og særregler. Like lovbestemmelser på tvers av utleierytterskategorier på dette området bidrar også til å redusere uønskede omgåelser av husleieloven, for eksempel ved å splitte opp eierskapet av utleieboliger i flere selskaper for å unngå å bli regnet som «profesjonell utleieryttere» i lovens forstand. Et forbud mot tidsbestemte husleieavtaler for «profesjonelle» vil sannsynligvis også være kostnadsdrivende, og bidra til å redusere tilbudet og til å øke husleiene i denne delen av leiemarkedet. Det finnes også en risiko for at noen grupper vil oppleve at det blir vanskeligere å vinne innpass hos «profesjonelle utleieryttere» hvis disse kun får adgang til å tilby tidsbestemte avtaler. I en situasjon hvor det blir vanskeligere for

---

<sup>216</sup> Benedictow mfl. (2023) s. 21

«profesjonelle utleiere» å avslutte leieforhold på en konfliktfri måte, kan for eksempel personer som vurderes som noe usikre betalere eller potensielle belastninger for bomiljøet, velges bort i enda større grad enn i dag. *Flertallet* har notert seg at noen større næringsdrivende stort sett tilbyr tidsbestemte husleieavtaler i dag. Det vurderer *flertallet* som positivt for botryggheten på leiemarkedet, men av grunnene presentert ovenfor, ønsker *flertallet* ikke å pålegge «profesjonelle utleiere» å kun tilby tidsbestemte kontrakter.

#### 14.9.2 Mindretallets tilråding om tidsbestemte avtaler

*Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen)* mener at botryggheten til leierne må veie svært tungt i vurderingen av regelverket. *Dette mindretallet* mener at den forutsigbarheten som flertallet hevder at tidsbestemte leieavtaler gir utleier, er overdrevet. Utleier er like godt ivaretatt gjennom tidsbestemte husleieavtaler, samtidig som leiers behov for forutsigbarhet ivaretas i større grad når leieavtalen er tidsbestemt. *Mindretallet* mener at når det legges opp til en generell bruk av tidsbestemte leieavtaler, hindrer dette stabilitet i bosituasjonen og svekker leieres botrygghet. *Dette mindretallet* mener videre at unntaksreglene som gir utleier adgang til å inngå kortere tidsbestemmelser enn etter hovedregelen i dagens lov, fortsatt bør bestå, slik at det er anledning til å inngå tidsbestemte avtaler når saklige grunner taler for det.

*Mindretallet* mener at forutsigbarheten for utleiere vil styrkes gjennom tidsbestemte leieavtaler. De slipper transaksjonskostnadene ved å skulle bytte ut leiere eller forlenge leieavtaler, og sparer tiden det tar å finne ny leier og ordne det som er nødvendig ved inn- og utflyttinger. Dette vil også kunne gi lavere kostnader for utleiere, som igjen kan føre til en lavere husleie for leierne. Samtidig vil økt bostabilitet for leiere øke leieres vilje til å ta vare på hjemmet sitt og investere i bomiljøet, noe som også vil telle positivt for utleiers økonomi og for nabolaget.

*Mindretallet* mener dette taler for at det ikke vil være urimelig inngripende å innføre en bestemmelse om at leieavtaler som hovedregel skal være tidsbestemte. Om lag 70 prosent av alle leieforhold er dessuten tidsbestemte. Benedictow mfl. (2023) viser et markant skille i utleiers planlagte utleieperiode mellom utleiere som leier ut én enhet og utleiere som leier ut mer enn én enhet, samt at botiden jevnt over er lengre hos næringsdrivende utleiere med mer enn to utleieenheter.<sup>217</sup>

*Mindretallet* er også av den oppfatning at et generelt forbud mot tidsbestemte leieavtaler for næringsdrivende utleiere vil ivareta aktørene på en god og samfunnstjenlig måte. *Mindretallet* bemerker også at det i utvalgets mandat er vist til at det er mange konflikter som omhandler hyppig bytte av leiere. Det er også et sentralt moment at mange leiere opplever en for høy terskel for å varsle om mangler eller feil ved boligen i frykt for å ikke få fornyet leieavtalen. Gjennom at utleiere må inngå tidsbestemte leieavtaler, kan denne maktulikheten minskes og leiernes botrygghet styrkes, noe som skaper bostabilitet både for leier og for nabolaget.

*Mindretallet* har oppfattet at en vesentlig årsak til at utleiere benytter tidsbestemte leieavtaler, er at deler av prisvernreglene ikke kommer til anvendelse. I et løpende leieforhold kan husleien justeres til gjengs leie hvert tredje år. Benytter utleier en tidsbestemt leieavtale, kan utleiere kreve markedsleie ved inngåelsen av en ny leieavtale. Gjengs leie er normalt lavere enn markedsleie i et stigende marked. De fleste næringsdrivende aktører som opererer med tidsbestemte leieavtaler, benytter utløpet av en tidsbestemt leieavtale som en mulighet til å oppjustere til markedsleie. I pressområder har leierne i liten grad en reell mulighet til å kunne velge hvor de ønsker å bo, og de har ikke noe vern mot urimelig leieøkning ved inngåelse av

---

<sup>217</sup> Benedictow mfl. (2023), s. 21

ny leieavtale. Dette fører til at leiere må flytte fordi de ikke har råd til å bo samme sted eller påta seg urimelig høye bokostnader. For en del av leierne, særlig eldre og barnefamilier, vil det å måtte flytte utgjøre en stor utrygghet og stressfaktor, i tillegg til kostnadene som følger ved flytting. Tidsbestemte leieavtaler vil derfor også være et vern som bidrar til økonomisk bostabilitet for leiere.

*Mindretallet* mener at det er avgjørende for leieres botrygghet at de skal ha det oppsigelsesvernet som følger av husleieloven. Ved en tidsbestemt leieavtale må leier flytte ut når leieavtalen opphører, og leier er avskåret fra å protestere for å få prøvd om opphøret er saklig og rimelig. Leiers botrygghet er dermed vesentlig svakere ved en tidsbestemt leieavtale. I tidsubestemte leieavtaler vil leier kunne protestere på en oppsigelse og få denne prøvd for retten. Et generelt forbud mot tidsbestemte leieavtaler vil dessuten gjøre det lettere for den enkelte, både leier og utleier, å sette seg inn i lovverket fordi en unngår en oppramsing av minstetid for ulike utleiere.

### **14.9.3 Utvalgets tilråding til definisjon av «profesjonelle utleiere»**

Dersom lovgiver ønsker å forby tidsbestemte avtaler for «profesjonelle utleiere», anbefaler *utvalget* å benytte seg av Skatteetatens definisjon av utleievirksomhet og henvise til denne i lovteksten. Utvalget legger vekt på at dette er en kjent grense og at utleiere sannsynligvis allerede har tilpasset omfanget av virksomheten i den grad de har insentiv til det. *Utvalget* anbefaler også å bruke begrepet «næringsdrivende utleiere» i stedet for «profesjonelle utleiere», for å synliggjøre at det ikke er et normativt begrep.

## 15 Minstetiden for tidsbestemte avtaler

### 15.1 Innledning

I husleieloven av 1939 var det ingen nedre grense for hvor kort en tidsbestemt leieavtale kunne være. Det forrige husleielovutvalget foreslo å lovfeste en hovedregel om fem års minstetid for tidsbestemte kontrakter for å unngå at oppsigelsesvernet ble omgått gjennom korte leieavtaler.<sup>218</sup> Departementet var enig i at det burde settes en minstetid for tidsbestemte leieavtaler. Utvalgets foreslåtte minstetid ble imidlertid nedjustert til tre år i departementets lovproposisjon. Dette ble gjort av hensyn til at en del utleiere kunne tenkes å slutte med utleie dersom minstetiden ble for lang, noe som i så fall ville gi dårligere utnyttelse av boligmassen. Departementet viste også til at en del leiere ville foretrekke kortere avtaler enn fem år, for eksempel studenter.<sup>219</sup>

### 15.2 Dagens regler

Husleieloven § 9-3 regulerer adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale om bolig. Hovedregelen etter § 9-3 første ledd første punktum er at tidsbestemte leieavtaler ikke kan inngås for kortere tid enn tre år. Det er ingen øvre grense for avtalens varighet. Partene står fritt til å selv bestemme hvor lang tid avtalen skal inngås for, så lenge det er tre år eller mer. Minstetiden er oppfylt både om leieforholdets avtalte varighet er minst tre år, eller hvis det er inngått en leieavtale for kortere tid dersom leieren har en ubetinget rett til å fornye slik at varigheten samlet blir tre år eller mer.<sup>220</sup>

Det er flere unntak fra hovedregelen om tre års minstetid. For det første kan leieavtalens varighet settes til ett år ved leie av lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, når utleieren bor i samme hus, jf. § 9-3 første ledd annet punktum. Begrunnelsen for unntaket er den særlige nærheten som oppstår mellom utleieren og leieren i slike leieforhold, og at et krav om tre års minstetid i disse leieforholdene kunne ha ført til en reduksjon i utleietilbudet av lofts- og sokkelboliger.<sup>221</sup>

Departementet presiserer i Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 197 at uttrykket «enebolig» omfatter «frittliggende enkeltboliger (villa bebyggelse) uansett størrelse». Med «lofts- eller sokkelbolig» menes selvstendige boenheter som ligger i byggets lofts- eller sokkeletasje. Begrepet «tomannsbolig» omfatter frittliggende bygninger med to selvstendige hovedboenheter, med eller uten lofts- og/eller sokkelbolig i tillegg.

Forarbeidene legger begrensninger på hvor mange boliger det kan være i bygningen for at unntaket om ett års minstetid skal gjelde. Ved leie av lofts- eller sokkelbolig i enebolig kan det ikke være flere enn to boliger bestemt til utleie i huset. For tomannsboliger kan det ikke være flere enn tre boenheter i bygget totalt, ellers vil hovedregelen om tre års minstetid gjelde.<sup>222</sup>

Kravet om at utleieren må bo i det samme huset, innebærer at utleieren selv må ha sin faste bopel bo i eneboligen eller tomannsboligen som utleieenheten ligger i. Det innebærer at

---

<sup>218</sup> NOU 1993: 4, s. 78

<sup>219</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 107

<sup>220</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 197

<sup>221</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 108

<sup>222</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 198

unntaksbestemmelsen bare kommer til anvendelse når utleieren er en fysisk person, og ikke et selskap.

Det er ytterligere to unntak fra reglene om minstetid i § 9-3 første ledd tredje punktum. Det er ingen minstetid hvis «husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden», jf. bokstav a.

Bakgrunnen for unntaket er at bruksretten til en bolig er et utslag av eiendomsretten, og lovgiver anså det som rimelig at utleieren ved avtaleinngåelsen kan bestemme når hen selv vil ta i bruk bruksretten.<sup>223</sup>

For at unntaket skal komme til anvendelse, kreves det at utleier har til hensikt å benytte utleieenheten straks etter leieforholdet opphører, eller at noen i utleiers husstand skal det. Det er ikke tillatt å inngå flere tidsbestemte leieavtaler etter hverandre, og vise til et ubestemt framtidig behov. At utleieren eller noen i husstanden skal bruke utleieenheten «som bolig», betyr at planlagt bruk som fritidsbolig, reservebolig eller lignende faller utenfor unntaket.<sup>224</sup>

Etter § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav b er det ingen minstetid for leieavtalen hvis utleieren har en «annen saklig grunn for tidsavgrensningen». Vurderingen av om utleieren har en slik «saklig grunn» skal ifølge forarbeidene være forholdsvis streng. Den oppgitte grunnen må være «klart påviselig og akseptabel», og det uttales at det ikke skal være kurant å påberope seg dette unntaket. Som eksempler på saklige grunner nevnes at utleier skal rive eller bygge om eiendommen, at en offiser i Forsvaret er beordret til å tjenestegjøre på et annet sted, eller at utleieren har konkrete planer om å selge boligen uten påhefte av leieretten.<sup>225</sup>

For at unntakene i § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a og b kan påberopes, må ytterligere to vilkår være oppfylt. Leieren må senest ved avtaleinngåelsen være gjort skriftlig kjent med grunnen for tidsavgrensningen, og husrommet må tas i bruk i samsvar med den oppgitte grunnen ved utløpet av leietiden, jf. § 9-3 annet ledd første punktum. Utleieren må altså angi at hen selv eller en i husstanden skal flytte inn, eller angi den konkrete årsaken til tidsavgrensningen hvis det er en «annen saklig grunn» som påberopes. Ifølge forarbeidene trenger ikke utleiers orientering om dette være særlig utførlig. Årsaken til at husrommet må tas i bruk i samsvar med den oppgitte grunnen ved leietidens utløp, er at leieren skal kunne føre kontroll med at vilkårene for å benytte unntaket er oppfylt.<sup>226</sup> Hvis tidspunktet for når boligen skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen, blir utsatt, kan leieavtalen forlenges tilsvarende dersom utsettelsen skyldes en uforutsett omstendighet som har inntruffet etter at avtalen ble inngått, jf. § 9-3 annet ledd annet punktum. Som eksempel nevnes i forarbeidene at utleierens datter stryker på eksamen, slik at hun ikke kan flytte inn i sokkelboligen før ett år senere.<sup>227</sup>

Brudd på reglene om minstetid i § 9-3 vil føre til at leieavtalen anses som tidsubestemt, jf. § 9-3 tredje ledd. Det er kun avtalens klausul om tidsbegrensning som settes til side som ugyldig, de øvrige avtalevilkårene videreføres som de er.<sup>228</sup>

Det er også regler om minstetid i særreglene for visse boligleieforhold i lovens kapittel 11, se nærmere omtale i kapittel 19.

---

<sup>223</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 108

<sup>224</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 198

<sup>225</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 108 og s. 198

<sup>226</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 198

<sup>227</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 198

<sup>228</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 198

## 15.3 Utvalgets vurdering av reglene for minstetid

I mandatet er utvalget bedt om å vurdere om minstetiden for privatpersoner som leier ut, bør økes. Utvalget har både vurdert den generelle minstetiden for tidsbestemte avtaler på tre år og unntakene fra dagens hovedregel.

Dagens hovedregel om tre års minstetid for tidsbestemte avtaler framstår for utvalget som en kompromissløsning mellom behovene til to parter. Basert på innspill fra leiere og utleiere har utvalget inntrykk av at bruken av gjentakende tidsbestemte kontrakter, i stedet for én tidsubestemt avtale, ofte henger sammen med risikoen som er forbundet med oppsigelse for utleier. Tidsbestemte avtaler gir sikkerhet for at boligen vil bli ledig og anses som en mindre konfliktfylt måte å avslutte et problematisk leieforhold på enn oppsigelse. Tre år kan imidlertid være relativt lang tid i den sammenheng. En artikkel har pekt på at minstetiden i Norge er lang sammenliknet med en del europeiske land og at den typisk bidrar til å øke risikoen for utleiere, særlig når muligheten til å reforhandle husleien er begrenset.<sup>229</sup>

For en leier med et langsiktig behov for å leie, er tre år derimot kort tid til å kunne bygge et hjem og planlegge en framtid. Korte kontrakter er med på å skape usikkerhet, også i de tilfellene der leieren får fornyet kontrakten. I en undersøkelse foretatt av Forbrukerrådet oppga om lag en fjerdedel av leierne at de var utrygge på om de fikk fortsette å leie der de bodde. Personer med innvandrerbakgrunn utenfor Europa, barnefamilier og ansatte innen håndverks- og serviceyrker var overrepresentert.<sup>230</sup> Dagens regler kan også bidra til å gi leiemarkedet et «b-stempel», hvor det ikke er meningen at man skal bo over lengre tid.

Utvalgets vurdering av tidsbestemte og tidsubestemte avtaler i punkt 14.6 og 14.9 er også relevant for vurderingen av minstetid.

## 15.4 Mulige effekter av å øke minstetiden fra tre til fem år

### 15.4.1 Mulige effekter for leiere

En økning av den minste tillatte avtaletiden vil omfatte alle tidsbestemte avtaler. Som nevnt i punkt 14.4 er om lag 30 prosent av leieforholdene i dag tidsbestemte.

Leiere som i dag ønsker å forlenge leieforholdet, men ikke får fornyet leieavtalen, vil alt annet likt få bedre juridisk, faktisk og selvopplevd botrygghet. For de fleste leierne vil økt minstetid ha liten betydning for den faktiske botryggheten, siden de får fornyet avtalen dersom de ønsker det.<sup>231</sup> Leiere som får fornyet kontrakten, kan likevel ha lavere selvopplevd botrygghet enn faktisk botrygghet, siden de vil bære på en usikkerhet knyttet til om leieavtalen vil bli fornyet og til hvilke betingelser. For denne gruppen vil lovendringen gi en lengre tidshorisont. Dette kan ha positive effekter for tilknytningen til nabolaget, senke stressnivået og redusere bekymringer om framtidig bosted, og samtidig gi økt insentiv til å investere mer i vedlikehold av boligen og lokalmiljøet. Økt minstetid kan også være til fordel for husholdninger som av uforutsette omstendigheter går fra korttids- til langtidsleie, for eksempel som følge av sykdom, ulykker, samlivsbrudd eller andre forhold som fører til tapt inntekt eller endrede livsplaner.

Frisell og Norberg-Schulz undersøkte i 2021 hvilken effekt en økning av den generelle minstetiden til fem år vil ha for leiere og utleiere. Om lag halvparten av leierne i

---

<sup>229</sup> Conigrave og Hemmings (2022), s. 23

<sup>230</sup> Forbrukerrådet (2021), s. 4 og 38

<sup>231</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 30



undersøkelsen ønsket å fornye leieavtalen med nåværende utleier når avtalen opphører. En av tre hadde inntrykk av at utleieren ønsket det samme, mens resten var usikre eller trodde at utleieren ikke ville fornye avtalen. Samlet hadde to av tre leiere med tidsbestemt leieavtale ønske om å fornye eller hadde fornyet leieavtalen med nåværende utleier.<sup>232</sup>

#### **15.4.2 Mulige effekter for utleiere**

Det kan argumenteres for at økt minstetid kan senke verdien av tidsbestemte leieavtaler for utleierne. Dagens regler betyr at utleiere står fritt til å avslutte leieforholdet etter tre år hvis ikke leieforholdet fungerer. En utvidelse av minstetiden til fem år, innebærer at utleier må gå til oppsigelse dersom hen ønsker å avslutte leieforholdet før denne perioden er omme. Selv om leier skulle bryte leieavtalen og utleier går til oppsigelse, er det usikkert om oppsigelsen vil stå seg i Husleietvistutvalget ved en eventuell protest og påfølgende rimelighetsvurdering. Dessuten kan en oppsigelsesprosess i seg selv oppleves belastende.

I undersøkelsen i 2021 svarte likevel de fleste utleierne at økt minstetid ville ha liten påvirkning på beslutningen om å leie ut eller ikke. En liten andel av småskalautleierne i undersøkelsen sa at de ville vurdere å selge utleieenheten dersom endringen trådte i kraft. Utleierne i undersøkelsen svarte at seleksjonen av leiere antakelig vil bli sterkere. Enkelte utleiere svarte også at husleien kan bli høyere for å kompensere for økt risiko, enten ved at de indeksjusterte husleien eller satte en høyere husleie ved kontraktsinngåelse. I tillegg virket det, ifølge Frisell og Norberg-Schulz, sannsynlig at boligene generelt ville bli vedlikeholdt sjeldnere fordi utleiere ofte vedlikeholder boligene mellom to utleieperioder.<sup>233</sup>

#### **15.4.3 Nærmere om konsekvenser for kommuner og kommunale beboere**

Frisell og Norberg-Schulz undersøkte også hvilke konsekvenser økt minstetid ville ha for kommuner som leier ut boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Flere kommuner pekte på at endringen ville gi beboerne økt stabilitet, trygghet eller ro. De trakk særlig fram barnefamilier. En av fire kommuner svarte at en økning i minstetiden ikke ville ha noen påvirkning for verken kommunen eller beboerne. Dette henger sannsynligvis sammen med at mange allerede bor lenge. Gjennomsnittlig leietid i kommunale boliger er seks år. Flertallet av kommunene mente likevel at lengre minstetid ville redusere gjennomstrømmingen i utleieboligene, noe som kunne skape lengre ventetid. En av tre kommuner oppga at flere leiere ville få lengre botid. Dette vil være positivt for beboere som trenger mer stabilitet, men det kan også føre til at beboere som ikke lenger oppfyller kravene til å leie av kommunen, opptar boliger som kunne blitt tildelt andre søkere med større behov.<sup>234</sup> En gjennomsnittlig botid på seks år tyder på at mange kommunale leiere får fornyet avtalen én gang. Dersom minstetiden øker til fem år, vil det også finnes beboere som ikke får fornyet avtalen, slik at gjennomsnittlig botid vil gå ned for deler av beboergruppen. Samtidig vil noen bli boende i ti år i stedet for seks år.

Blant kommunene som trodde at tiltaket ville ha betydning, trodde flertallet (60 prosent) at det oftere ville bli nødvendig å inngå leieavtaler for kortere tid etter unntakshjemmelen i husleieloven § 11-1 sjette ledd. Det kan bety at en del leiere i kommunale boliger uansett ikke vil få femårige kontrakter selv om minstetiden øker.<sup>235</sup> På den annen side tar flere store

---

<sup>232</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 29

<sup>233</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 39–40

<sup>234</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 41

<sup>235</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 42

kommuner i bruk lengre leieavtaler, særlig for barnefamilier, noe som tyder på at kommunene selv ser et behov for mer stabilitet og langsiktighet for beboerne.

## 15.5 Innspill fra leiere og utleiere

Utvalget har fått mange og varierte innspill om hvilken minstetid som bør gjelde for leieavtalers varighet. Blant andre er Juridisk rådgivning for kvinner, Boligbyggs beboerråd, LO i Oslo, Kontoret for Fri rettshjelp i Oslo kommune og Steinar Moe Eiendom AS positive til lengre leiekontrakter. Flere privatpersoner ønsker også lengre kontraktstid. For eksempel skriver en privatperson følgende:

*«Det er veldig vanskelig å ha så uforutsigbart boforhold hvor man ikke vet om man må finne seg noe nytt helt plutselig eller kun etter 1 år. Da er det så og si umulig å klare å lage det hjemmekoselig eller å føle at det er ditt hjem i det hele tatt. Jeg er også alltid redd for å gjøre noe feil, eller være for masete hvis det er noe som er feil i leilighetene.»*

En annen privatperson gir uttrykk for noe lignende:

*«Det er både sosialt prekært og økonomisk ugunstig for leietakere å tvinges flytte hvert tredje år, spesielt for barn som ofte må bytte barnehage eller skole i den sammenhengen. Det må få være mulig å leie sin bolig over lang tid uten disse merkostnadene.»*

Utvalget har også mottatt flere innspill om at dagens regler om minstetid fungerer godt, for eksempel fra Utleiemegleren, Eiendom Norge og Bergen Huseierforening. Utvalget har også mottatt innspill fra privatpersoner om dette. En privatperson skriver følgende:

*«[Det] kan være vanskelig å bli kvitt leietakere som ikke betaler husleie eller ikke overholder regler i kontrakten (husordensregler, skader på leilighet mv) og som derved påfører meg økonomisk tap. [...] En lengre minste leietid vil, sammen for meg negative endringer i skatteregler, bidra til å se etter noe annet enn å drive med utleie.»*

## 15.6 Prinsipielle spørsmål

### 15.6.1 Unntak for vanskeligstilte på boligmarkedet som leier kommunal bolig

Dersom minstetiden for tidsbestemte leieavtaler kun økes for én eller noen grupper utleiere, må det vurderes om kan dette kan støte an mot menneskerettighetene for de leierne som ikke får det samme vernet. Denne problemstillingen er særlig aktuell for vanskeligstilte på boligmarkedet som leier kommunal bolig.

### 15.6.2 Eiendomsrett og avtalefrihet

I punkt 14.7.2 omtales prinsipielle spørsmål om avtalefrihet og utleiers eiendomsrett knyttet til spørsmålet om å forby tidsbestemte leieavtaler. De samme betraktningene vil gjøre seg gjeldende for vurderingen av minstetiden for tidsbestemte leieavtaler, selv om en økning av minstetiden ikke utfordrer prinsippene i like stor grad.

## 15.7 Tidligere vurderinger

I 2013 sendte daværende Kommunal- og regionaldepartementet på høring et forslag om å øke den generelle minstetiden for husleiekontrakter fra tre til fem år.<sup>236</sup> Bakgrunnen var et ønske om å øke bostabiliteten for leiere, særlig for barnefamilier. Departementet mottok 53 høringssvar. Høringsinstansene var delte i synet på forslaget.

Høringsinstansene som støttet forslaget, mente at det ville føre til en bedre hverdag for leiere. Flere pekte på at forslaget ville komme minoritetsgrupper og barnefamilier til gode, grupper som ofte har sterk tilknytning til bostedsområdet sitt. Noen trakk fram hvor sentral en tilfredsstillende bosituasjon er for andre deler av livet. Andre understreket at forslaget ville føre til mer stabilitet i leieprisen og at økt minstetid ville gi en bedre balanse mellom hensynet til leier og hensynet til utleier.

Noen av høringsinstansene påpekte imidlertid at enkelte leiere ikke ønsker lang kontrakt og at det trolig ville føre til en økning i saker med krav om regulering til gjengs leie i leieperioden, samt at utleiere kan bli enda mer selektive i valg av leiere på grunn av den lange kontraktstiden. Høringsinstansene som var imot forslaget, etterlyste bedre kunnskap om flyttehyppighet og årsaken til dette, og om sammenhengen mellom manglende bostabilitet og tre års leietid. Videre ble det pekt på at økning av minstetiden ville lede til økonomisk tap for utleier, som ikke kan justere leien til markedspris før etter fem år. Et annet motargument som flere høringsinstanser trakk fram, var at regelen ville redusere dynamikken i markedet ved at færre boliger ble leid ut. De fryktet at endringen ville virke prisdrivende og negativt for leiesøkende.

Departementet gikk ikke videre med forslaget.

## 15.8 Utvalgets tilrådning

### 15.8.1 Hovedregelen om minstetid

*Flertallet (Bergby, Björkfors, Borge, Brøndbo, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen)* tilrår å øke den generelle minstetiden for tidsbestemte avtaler fra tre til fem år. Dette fordi det vil styrke botryggheten til husholdninger som har tidsbestemte husleieavtaler. For den enkelte leier vil en leieavtale på fem år gi større mulighet til å planlegge livet, skape seg et hjem og beholde tilhørigheten til nærmiljøet. Dette er viktig for barnefamilier så vel som andre grupper. Det er grunn til å tro at mobiliteten i leiemarkedet vil være forholdsvis høy også i framtiden som følge av leiemarkedets funksjon i et land hvor tre av fire husholdninger eier egen bolig, skattesystemet er gunstig for boligeiere, og leiebolig er et midlertidig stoppested for mange. En utvidelse av minstetiden til fem år er imidlertid et steg på veien mot å gjøre det tryggere og mer attraktivt å bo til leie over et lengre tidsrom for de som ønsker det eller ikke har andre alternativer.

*Flertallet* legger i vurderingen sin særlig vekt på langtidsleierne, som utgjør om lag halvparten av leierne. En utvidelse av minstetiden kan også betraktes som en styrking av leiemarkedets forsikringsfunksjon. Selv om mange leiere har til hensikt å flytte til en annen bolig før fem år har forløpt, vil lengre minstetid gi dem større botrygghet hvis planene endrer seg som følge av uforutsette omstendigheter. Slike omstendigheter kan være sykdom, tap av inntekt, samlivsbrudd og andre forhold som kan kaste om på eller utsette livsplaner, som for eksempel et planlagt boligkjøp eller bytte av bosted.

---

<sup>236</sup> Kommunal- og regionaldepartementet (2013)

*Flertallet* mener også at lengre minstetid kan bidra til økt bostabilitet i bomiljøer preget av mange leieboliger og mye gjennomtrekk blant beboerne. Mindre flytting kan blant annet bidra til bedre sosialt miljø på skoler i typiske leieboligbydeler. Bostabilitet er spesielt viktig for barnefamilier, da det kan påvirke barns oppvekstvilkår og videre livssjanser positivt. Det vil bidra til å ivareta hensynet til barnets beste.

*Flertallet* har vurdert mulige konsekvenser av forslaget for utleiery og tilbudet på leiemarkedet nøye i punkt 15.4.2 og mener at en toårig økning av minstetiden ikke kan forventes å ha store konsekvenser for pris, seleksjon og volumet av boliger på markedet. *Flertallet* viser til at utleierens økonomiske interesser ivaretas av oppsigelsesreglene og retten til å justere husleien i tråd med husleielovens prisvernsbestemmelser. Hvis en økning av minstetiden fra tre til fem år fører til lengre botid, kan det også ha positive virkninger for utleierens økonomi, som følge av at det kan bidra til mindre tomgangsleie og lavere søkekostnader. Samlet sett mener *flertallet* at forholdet mellom utleierens og leierens rettigheter i husleieloven fortsatt vil være rimelig og balansert hvis minstetiden økes med to år.

*Flertallet* har vurdert konsekvensene for kommunene og kommunale leiere, se punkt 15.4.3, og mener at en økning av minstetiden vil styrke botryggheten til vanskeligstilte på boligmarkedet. Mange kommunale leiere har behov for å leie hos kommunen over lang tid, og en lengre husleieavtale vil gi dem større trygghet og forutberegnelighet.

*Flertallet* mener videre at det er positivt hvis husleieloven tar et steg i retning av forskrift om tildeling av kommunale boliger i Oslo kommune, som trådte i kraft 1. januar 2024. Etter den nye forskriften skal familier med mindreårige barn opp til 14 år som oppfyller tildelingskriteriene, tilbys syvårige husleieavtaler når de flytter inn første gang, og femårige husleieavtaler ved en eventuell første gangs kontraktsfornyelse. Andre husholdninger som oppfyller tildelingskriteriene, tilbys husleieavtaler av fem års varighet ved første gangs tildeling av ordinære kommunale boliger. *Flertallet* stiller seg bak begrunnelsen for forskriftsendringen i Oslo og mener den har relevans på nasjonalt nivå: «Ved å gi lengre leiekontrakter vil flere leiere oppleve stabilitet i en mer forutsigbar og trygg bosituasjon. Mange leiere bor mer enn én kontraktsperiode i kommunal bolig, slik at det vurderes at dette forslaget ikke i stor grad vil påvirke tilgangen på kommunale boliger».<sup>237</sup>

*Flertallet* ønsker også å minne om at gjennomstrømningen i beboermassen på ingen måte kun skjer fordi treårige kontrakter ikke fornyes – i dag fornyes tvert imot husleieavtaler i den kommunale utleiesektoren svært ofte. Gjennomstrømningen skapes også fordi beboere flytter ut av grunner som ikke er knyttet til kontraktssituasjonen, for eksempel fordi de mottar startlån fra Husbanken, ønsker å bytte bosted, eller deres omstendigheter forandrer seg på andre måter. Hvis kommunene likevel opplever at en utvidelse av minstetiden bidrar til lengre ventelister, kan de for eksempel bistå flere vanskeligstilte med individuelt tilpasset bistand på andre måter, slik de har plikt til ifølge lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet § 6. De kan også forsterke arbeidet med individuelle boplaner, startlån og andre positive insentiver som kan bidra til økt mobilitet i beboermassen, og dermed frigjøre flere kommunale boliger til husholdninger på ventelisten. *Flertallet* mener imidlertid at det er riktig at kommunene har mulighet til å tilby tidsbestemte husleieavtaler til nye leiere. På denne måten kan husleieavtaler med beboere som ikke lenger oppfyller tildelingskriteriene, avsluttes når deres kontrakter løper ut. Hvis minstetiden økes til fem år, vil kommunene ha noe lengre historikk over beboeres inntektssituasjon, formuesforhold og andre faktorer som er av betydning når de foretar en beslutning om avtaler skal fornyes. Det vil styrke både kommunenes beslutningsgrunnlag og beboernes rettssikkerhet.

---

<sup>237</sup> Oslo kommune (2023), s. 4

*Flertallet* har vurdert om en øking av minstetiden vil ha konsekvenser for utleie av borettslagsandeler, som ifølge borettslagsloven § 5-5 kun kan leies ut for tre år. *Flertallet* antar at begrensingen i borettslagsloven utgjør «saklig grunn» til å inngå leieavtale for kortere tid enn fem år, og at slike tilfeller dermed fanges opp av unntaket i § 9 A-3 tredje ledd bokstav b.

*Et mindretall* (*Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner*) tilrår å videreføre dagens minstetid på tre år. *Disse medlemmene* mener at det i utvalgets arbeid ikke har kommet fram et sterkt empirisk grunnlag som tilsier at dagens ordning ikke fungerer godt. Snarere tvert imot har utleieaktører typisk uttrykt at dagens ordning fungerer godt. Det samme framgår av kunnskapsgrunnlaget som legges fram i denne rapporten. Flertallet av leiere med tidsbestemte avtaler får fornyet leieavtalen sin. Gjennomsnittlig botid i tidsbestemte leieforhold er allerede fire år, og det mest vanlige er at tidsbestemte leieavtaler avsluttes ved at leieren sier opp avtalen. En tredjedel av dem som flytter, begrunner riktignok flytting i forhold på utleierens side, men dette inkluderer også forhold som for eksempel at utleieren ville sette opp husleien. Samtidig refererer denne rapporten undersøkelser der det framgår at en betydelig andel av leierne syntes det har vært vanskelig å finne et egnet sted å leie. Conigrave og Hemmings observerer at den nåværende minstetiden i Norge på tre år er lang i forhold til andre OECD-land.<sup>238</sup> Blant de 15 landene de lister opp, finner de at Norge, Hellas og Frankrike har tre års minstetid, mens fem land har tolv måneders, tre har seks måneders og fire har ingen minstetid. De påpeker videre at en lengre minstetid øker risikoen for utleier, spesielt når det er begrensede muligheter for å reforhandle leieprisen, som i Norge. Conigrave og Hemmings argumenter for at en økning av minstetiden vil kunne hemme utviklingen av leieboligmarkedet i Norge. I stedet for å utvide minstetiden, foreslår Conigrave og Hemmings å redusere den til tolv måneder, som i Tsjekkia, Finland, Portugal, Sveits og USA, eller seks måneder, som i Irland, Israel og Storbritannia.<sup>239</sup>

*Mindretallet* forventer at en forlengelse av minstetiden vil føre til økt risiko for utleier og at det dermed vil bli færre utleieboliger tilgjengelig på markedet og/eller at prisene vil gå opp. Det vil også være en sterkere seleksjon av hvem som får leie, og dette kan særlig påvirke de svakeste leierne og forsterke utfordringen for andelen som synes det er vanskelig å finne et egnet sted å leie. *Mindretallet* viser til at Sverige gjennom lang tid har hatt fravær av tidsbestemte kontrakter. Samtidig er situasjonen i Sverige at svake grupper faller utenfor markedet, og Sverige er nå et av landene i Europa med høyest forekomst av bostedsløshet. De som er heldige og har skaffet seg leiekontrakter på attraktive boliger, holder dem gjerne i familien i generasjoner, med lite fleksibilitet og segregering som resultat. Det finnes også et betydelig svart marked for retten til å leie attraktive boliger. *Mindretallet* mener at en forlengelse av minstetiden er en bevegelse i retning av det sterkere vernet av leier og svakere vernet av utleier en ser i Sverige, sammenliknet med dagens lov. Uten at *mindretallet* kan dokumentere en årsakssammenheng, er situasjonen i Sverige konsistent med at bedre beskyttelse av leiere i leieforhold skaper større forekomst av utenforskap.

*Mindretallets* vurdering er videre at en forlengelse av minstetiden vil gi mindre mobilitet i leiemarkedet, med de negative samfunnsøkonomiske konsekvensene det vil ha. Det er for eksempel krevende å ha høy mobilitet i arbeidsmarkedet hvis det er lav mobilitet i boligmarkedet.

*Mindretallets* oppfatning er også at en forlengelse av minstetiden mest sannsynlig vil gjøre prisene i leiemarkedet mindre fleksible, avhengig av mulighetene for å justere prisene

---

<sup>238</sup> Conigrave og Hemmings (2022), s. 23–24

<sup>239</sup> Conigrave og Hemmings (2022), s. 23–24

underveis i leieforholdet. Dette betyr at en vil ha større problemer med for få boliger når etterspørselen øker mer enn normalt.

For utleiery er *mindretallets* vurdering at forlenget minstetid vil kunne øke kostnadene ved å avslutte leieforhold som ikke fungerer. I utvalgets arbeid har det av utleieaktører i markedet blitt fremmet at tidsbestemte avtaler gir mulighet for kostnadsfrie og konfliktfrie avslutninger av leieforhold som ikke fungerer. Forlenget minstetid kan i disse tilfellene føre til at det startes en prosess med utkastelse før for eksempel tre år, mens man med dagens lov gjerne vil vente til de tre årene har gått. Dette vil selvsagt avhenge av alvorlighetsgraden på misligholdet. Det synes imidlertid klart at en minstetid på for eksempel fem år er for lenge å vente i mange tilfeller og utleier kan da heller velge å sette i gang en relativt kostbar utkastelsesprosess. For leieforhold som fungerer, på den annen side, vil utleier ønske å inngå en ny kontrakt. Og lengden på minstetiden er da av liten betydning.

En forlenget minstetid vil også i mange tilfeller kunne hindre en god forvaltning og drift av bygg, spesielt bygg som huser svakere grupper av leiere. Flexibiliteten i husleieloven er derfor viktig også for å opprettholde en god bostandard.

Endelig mener *mindretallet* at forlenget minstetid kan få betydelige konsekvenser for utleiery som driver med tilvisningsboliger. Tilvisningsmodellen, som er et samarbeid mellom Husbanken, kommunene, og private utleiery, har som mål å tilby gode utleieboliger for vanskeligstilte. Presset på denne ordningen vil øke hvis færre private boliger vil leies ut til denne gruppen. En forlenget minstetid vil også være i konflikt med dagens regler fra Husbanken. Omløp for tilvisningsboliger og kommunale boliger er avgjørende for å gi muligheter til de som står på venteliste og ikke har anledning til å kjøpe sin egen bolig. Disse ordningene er ment som ikke-permanente ordninger og uten betydelig større budsjetter vil det være krevende om en ny husleielov skulle komme i konflikt med disse.

## 15.8.2 Unntakene fra den generelle minstetiden

### Leie av en del av utleiers egen bolig

*Et flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll)* tilrår å videreføre unntakene fra den generelle minstetiden som ligger i husleieloven i dag.

*Flertallet* mener begrunnelsen for at minstetiden er kortere for utleiery som leier ut del av egen bolig, er god. Den særlige nærheten mellom utleier og leier som eksisterer i slike leieforhold tilsier at det bør være mulig å avslutte det konfliktfritt etter et forholdsvis kort tidsrom. I vurderingen legger *flertallet* også vekt på at kort minstetid for slike boforhold kan virke motiverende for å teste ut utleie. Utleierne setter potensielt sitt eget bomiljø på spill dersom leieforholdet fungerer dårlig, og en tidsavgrensning av denne risikoen til ett år har antakelig en positiv effekt på tilbudet. Boliger som står tomme, bør utnyttes til utleie for å lette trykket på leiemarkedet.

*Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen)* tilrår å øke minstetiden for tidsbestemte avtaler ved utleie av del av egen bolig fra ett til tre år. Sokkelboligsegmentet alene utgjør anslagsvis 28 prosent av det totale leiemarkedet, og adgangen til å tidsavgrense leieavtalen til ett år gjelder dermed for et omfattende antall leieforhold. Botryggheten vil øke for denne gruppen leiere om minste leietid øker fra ett til tre år. *Mindretallet* viser til at det for eksempel tar tre år å gjennomføre videregående utdanning eller en bachelorgrad. Etter arbeidsmiljøloven § 12-11 har arbeidstaker rett på hel eller delvis utdanningspermisjon i inntil tre år. Etter arbeidsmiljøloven § 12-6 kan permisjoner etter §§ 12-2, 12-4 og 12-5 (1) tas ut som delvis permisjon innenfor en tidsramme på tre år. *Mindretallet* er enige i at utleiery har et større behov for beskyttelse mot vanskelige leieforhold når partene bor tett på hverandre, men mener

at dagens grense på ett år er for kort. Ved leiers mislighold vil oppsigelse eller heving fortsatt være utleiers anledning til å bringe leieforholdet til opphør.

*Utvalget* tilrår at unntakene fra minstetiden som i dag knytter seg til lofts- og sokkelbolig, får noe justert ordlyd for å tydeliggjøre hva unntakene omfatter, samt for å unngå urimelig utslag av at kun en av to som eier hver sin halvdel av en tomannsbolig, får leiet ut ledige boenheter.

### **Utleier har saklig grunn til kortere tidsavgrensning**

*Utvalget* foreslår å videreføre hovedtrekkene i unntaksreglene i dagens § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a og b, men med enkelte justeringer. Dette foreslås regulert i lovutkastets § 9 A-3 tredje ledd.

*Utvalgets flertall (Bergby, Björkfors, Borge, Brøndbo, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen)* tilrår at unntaket fra minstetid ved planlagt bruk av boligen av utleiers husstandsmedlemmer i stedet skal knytte seg til utleiers nærstående, definert som utleiers ektefeller eller samboer, samt egne og ektefelle/samboers slektninger i rett oppad- og nedstigende linje. *Flertallet* mener det er mer hensiktsmessig å inkludere for eksempel utleiers foreldre eller borteboende barn, enn dem som til enhver tid er en del av husstanden.

*Utvalgsmedlemmet Harding* tilrår at unntaket fra minstetid som i dag gjelder for husstandsmedlemmers planlagte innflytting i boligen, skal omfatte utleierens ektefelle eller samboer, egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett- opp eller nedstigende linje og fosterbarn, samt egne eller ektefellens eller samboerens søsken, nevøer og nieser.

*Et mindretall (Björkfors, Borge, Malek, Standal, Aasen)* tilrår å endre ordlyden i vilkåret for kortere minstetid ved «annen saklig grunn» til «annen tungtveiende grunn» for at ordlyden bedre skal reflektere terskelen i dagens praktisering av regelen. *Flertallet (Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll)* tilrår ingen endringer på dette punkt.

## 16 Rett til å forlenge en tidsbestemt leieavtale

### 16.1 Innledning

Utvalget skal vurdere om reglene om kontraktslengde og oppsigelse bør endres for å styrke leierens botrygghet. Utvalgets har vurdert reglene om tidsbestemte og tidsubestemte kontrakter i kapittel 14, og reglene om minstetid i kapittel 15. Utvalget har også sett på andre mulige innretninger som kan styrke leierens botrygghet. Som et alternativ til tidsubestemte avtaler og et supplement til økt minstetid har utvalget i dette kapitlet vurdert om leiere bør få rett til å forlenge en tidsbestemt leieavtale når den løper ut.

### 16.2 Dagens regler

Ifølge § 9-2 første ledd opphører tidsbestemte leieavtaler uten oppsigelse når den avtalte leietiden løper ut. Dersom partene ikke har avtalt noe annet, har leieren i utgangspunktet ingen rett til å kreve forlengelse, og utleieren kan på fritt grunnlag avgjøre om boligen skal leies ut videre, og i så fall til hvem. Det er imidlertid tillatt etter dagens husleielov at partene avtaler en forlengelsesrett seg imellom, enten ved avtaleinngåelsen eller senere.<sup>240</sup>

Det finnes noen bestemmelser i loven som regulerer ulike former for forlengelse. Etter § 9-2 tredje ledd vil en tidsbestemt leieavtale gå over til å bli tidsubestemt hvis leieren blir boende i mer enn tre måneder etter avtalen er utløpt uten at utleieren har oppfordret leieren til å flytte. Etter § 9-3 tredje ledd vil en tidsbestemt leieavtale som er inngått i strid med bestemmelsene om minstetid, bli tidsubestemt. En tilsvarende regel finnes i § 11-1 sjette ledd siste punktum. Etter særreglene § 11-4 fjerde ledd om utleie av egen bolig ved midlertidig fravær vil leieavtalen i utgangspunktet gå over til å bli tidsubestemt hvis utleierens fravær har vart i fem år, og utleieren ikke har sendt oppsigelse eller flytteoppfordring før dette.

Det er også regler om en form for forlengelse som gjelder for leieavtaler inngått med kort varighet fordi utleier eller hans nærstående skal bruke boligen, eller hvis utleieren har en annen saklig grunn til tidsavgrensningen. Hvis utleiers planer for bruken av boligen etter avtalens opphør endres på grunn av noe uforutsett, og boligen først senere skal tas i bruk som tiltenkt, kan avtalen forlenges tilsvarende fram til boligen skal brukes, jf. § 9-3 annet ledd.

### 16.3 Forlengelsesrett i husleieloven av 1939

I husleieloven av 1939 var det en regel i § 38 som ga retten hjemmel til å forlenge en tidsbestemt avtale på ubestemt tid – altså at avtalen ble omgjort fra tidsbestemt til tidsubestemt.<sup>241</sup> Formålet var å unngå at oppsigelsesvernet ble omgått ved bruk av tidsbestemte leieavtaler, som den gang ikke hadde noen nedre grense for lovlig minstetid. Regelen stilte som vilkår at avtalen var inngått for maksimalt tre år og at den kunne «likestilles med leieforhold som utløper på oppsigelse». Leieren måtte først begjære for utleieren å få fortsette leieforholdet. Hvis dette ikke førte fram, måtte leieren reise søksmål for retten senest seks måneder før leieavtalen utløp. Hvis retten kom til at leieforholdet skulle fortsette, kunne retten sette opp leien til et «rimelig» nivå hvis utleieren ba om det. Regelen om forlengelse i 1939-loven gjaldt ikke for helt møblerte rom eller leiligheter, og heller ikke ved leie av enkelt beboelsesrom hvor leieren hadde tilgang til annens bolig.<sup>242</sup>

---

<sup>240</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 110

<sup>241</sup> NOU 1993: 4, s. 78

<sup>242</sup> Husleieloven av 1939 § 38



Da det forrige husleielovutvalget skrev sin NOU, ble det påpekt at § 38 i 1939-loven ikke hadde virket etter sin hensikt, først og fremst på grunn av søksmålsfristen på seks måneder før avtalens utløp. Videre ble det pekt på at en urimelig tidsavgrensning alternativt kunne tilsidesettes etter avtaleloven § 36, men da uten de fristene som fulgte av dagjeldende husleielov § 38.<sup>243</sup> Regelen ble ikke videreført i dagens lov. I stedet ble det innført minstetid for tidsbestemte leieavtaler.

## 16.4 Praktisering av forlengelse i dag

Utvalget har ikke funnet statistikk om bruken av forlengelsesklausuler i boligleieavtaler fra den senere tid. Enkle søk i rettspraksis fra Husleietvistutvalget antyder imidlertid at det er få saker som gjelder forlengelsesklausuler. De antatt mest brukte standardkontraktene for boligleieavtaler ser heller ikke ut til å inneholde klausuler om forlengelse. Det er derfor grunn til å forsiktig anta at partene ved inngåelsen av en tidsbestemt leieavtale sjelden gis en rett til forlengelse. Det er likevel ganske vanlig at et leieforhold forlenges, som omtalt i punkt 14.6.2. Det antas at forlengelse av leieforholdet da ikke skjer som utslag av en rettighet i den opprinnelige avtalen, men at partene inngår en ny leieavtale ved utløpet av den gamle.

## 16.5 Tidligere vurderinger

Flertallet i husleiekomiteen som ble nedsatt i 1956, foreslo å innføre en ordning lik den i svensk rett; at en tidsbestemt avtale som løper lenger enn ni måneder, må sies opp for å avsluttes, noe som i praksis innebærer en forlengelse av avtalens varighet på ubestemt tid. Forslaget fikk imidlertid ikke flertall i Stortinget. I 1980 foreslo også tjenesteboligutvalgets flertall at tidsbestemte leieavtaler skulle løpe fram til de ble sagt opp. Heller ikke dette forslaget ble realisert.<sup>244</sup>

I nyere tid drøftet boligutvalget en rett til fornyelse av leiekontrakter i NOU-en *Rom for alle*.<sup>245</sup> Boligutvalget pekte på at rett til fornyelse kunne gi økt forutsigbarhet for leiere og et noe sterkere vern enn i dag. Boligutvalget mente likevel at en slik regel ville være vanskelig å håndheve og lett kunne føre til tvister. Boligutvalget mente at en fornyelsesrett også ville øke utleiers risiko, noe som kunne bety at færre vil leie ut og at husleiene øker, samt at håndhevingen ville gi administrative kostnader. Boligutvalget anbefalte derfor ikke å innføre en rett til fornyet leiekontrakt. I *Rom for alle* foretas det imidlertid ingen grundig gjennomgang av vilkårene og detaljene i en slik mulig bestemmelse.

## 16.6 Innspill fra leiere

Flere privatpersoner har sendt inn innspill til utvalget om at leiere bør få økt mulighet til å bli boende i boligen etter endt kontraktstid. Som eksempel vises det til sitater fra tre privatpersoner:

*«Hvis man skal bruke tidsbestemte kontrakter burde det være et vern mot at utleier kan nekte å fornye kontrakten etter utløp om det ikke er noe konkret som gjør at leietaker ikke skal kunne få en fornyelse. Leietakers rett til å bli værende må styrkes.»*

*«Som leietager opplever vi stadig at vi ikke får forlenget kontrakten etter 3 år. Det er mye jobb og store kostnader ved å måtte flytte. Jeg vet ikke om det er utleiers ønske*

---

<sup>243</sup> NOU 1993: 4, s. 78

<sup>244</sup> NOU 1993: 4, s. 78

<sup>245</sup> NOU 2011: 15, s. 72

*om å kunne øke prisen utover gjengs leie som ligger i bunn. Det er i hvertfall ikke betalingsproblemer eller uryddig leietager som er grunn.»*

*«Mer trygghet for hvor lenge man får bo, dvs mer enn tre år om man har vært en sikker betaler og god leieboer i første periode.»*

Det har vært få innspill direkte knyttet til en mulig rett til forlengelse for leieren fra organisasjoner og fra privatpersoner som leier ut. Dette er ikke unaturlig når forlengelse ikke er uttrykkelig nevnt i utvalgets mandat, og ettersom det i dag ikke finnes en slik regel utleierne kan fortelle om sine erfaringer med.

## **16.7 Mulig endring**

Som omtalt under punkt 14.6.2, får mange leiere i dag fornyet den tidsbestemte leieavtalen sin når den løper ut, men usikkerhet om dette i forkant kan likevel oppleves belastende. Dessuten kan noen leiere unngå å bruke reklamasjonsrettighetene de har etter loven for å øke sjansen for å bli tilbudt fornyet kontrakt, noe som i så fall hemmer etterlevelsen av loven.

Et alternativ til å påby lengre kontrakter som kan bøte på disse problemene, er å gi leiere en rett til å forlenge leieavtalen. En forlengelsesrett kan utformes slik at den i størst mulig grad tar høyde for utleiers behov, slik at forlengelse kan avslås hvis utleieren har et legitimt behov for å disponere boligen, eller leieren har misligholdt avtalen i leietiden.

En slik ordning kan styrke leierens botrygghet og samtidig begrense utleiers risiko. En leier som unnlater å misligholde avtalen, har større sannsynlighet for å kunne bli boende ved utløp av leieavtalen og får dermed økt forutsigbarhet. Leieren vil også ha større trygghet for å gjøre gjeldende sine rettigheter i leietiden, da hen ikke risikerer at avtalen faller bort ved utløp med dette som underliggende årsak. Utleieren på sin side kan avslutte leieforholdet ved mislighold eller behov for å omdisponere, uten det usikkerhetsmomentet som ligger i rimelighetsprøvingen som kan følge med en oppsigelse. Ordningen kan også gi leiere et ytterligere insentiv for å unngå avtalebrudd.

Det er vanskelig å ta stilling til innføringen av en forlengelsesrett uten en nærmere avklaring av bestemmelsens vilkår. Utvalget har derfor lagt stor vekt på å drøfte vilkårene for å avslå krav om forlengelse, plasseringen av søksmålbyrden, vilkårene for forlengede avtaler, frister og unntaksbestemmelser.

## **16.8 Nærmere vilkår**

Utvalget har drøftet hvordan en eventuell forlengelsesrett for leieren bør innrettes.

### **16.8.1 Vilkår for å avslå krav om forlengelse**

For det første ses det som naturlig at leieren må ta initiativet til forlengelsen, altså at leieren mot slutten av leieavtalen må fremme et krav om forlengelse hvis hen ønsker avtalen forlenget.

Videre ser utvalget det som hensiktsmessig at utleieren må ha adgang til å avslå et krav om forlengelse og få fristilt boligen når hen har en saklig grunn til det. Dette vil samtidig bidra til å hindre at utleiere trekker utleieboliger fra markedet i frykt for at de ikke vil få bruksretten til boligen tilbake hvis de har behov for den i framtiden.

Utvalget anbefaler at utleiers rett til å avslå et krav om forlengelse knyttes opp mot vilkårene for oppsigelse i det foreslåtte lovutkastets § 9 A-6 annet ledd bokstav a til e. Dette vil innebære at utleier kan nekte forlengelse hvis hen selv eller hens nærstående skal bruke

boligen ved leieavtalens utløp, hvis boligen skal rives eller bygges om, eller hvis den skal selges, jf. bokstav a til c. Disse tre omstendighetene knytter seg til utleiers egne planer for å disponere boligen. Videre vil utleieren ha mulighet til å avslå et krav om forlengelse hvis leieren har misligholdt sine plikter etter leieavtalen eller loven i leietiden, og dette har fortsatt selv etter skriftlig advarsel fra utleieren, jf. bokstav d. Utvalget ser det som viktig av hensyn til prinsippet om gjensidig ytelsesplikt, samt av hensyn til bomiljøet i og omkring leieboligen, at utleier kan avslutte et leieforhold ved avtalens utløp hvis leieren ikke har betalt leie, gjentatte ganger har brutt husordensregler eller lignende. Til sist kan utleieren nekte å forlenge leieavtalen hvis hen har en annen saklig grunn til det, jf. bokstav e. Alternativet er ment å fange opp tilfeller hvor utleieren har et klart akseptabelt behov for å fristille boligen som ikke er dekket opp av bokstav a til d. Se nærmere omtale av vilkårene i § 9 A-6 bokstav a til e i kapittel 17.

Utvalget anbefaler at et avslag på forlengelse bør kunne bringes inn for retten. Utvalget har vurdert om retten også bør prøve rimeligheten av et avslag på forlengelse, slik den gjør i saker om oppsigelse etter dagens § 9-8 (som er foreslått videreført i lovutkastets § 9 A-9). Utvalget ser det imidlertid som hensiktsmessig at det er en noe lavere terskel for at retten skal ta til følge utleiers avslag på forlengelse. Dette fordi leierens forventning om å bli boende er større i et løpende leieforhold enn ved utløpet av avtalen. Dette vil også gjøre det mer forutsigbart og fleksibelt for en utleier å gå inn på leiemarkedet, samt redusere utleierens risiko.

### **16.8.2 Søksmålsbyrde**

Utvalget har drøftet hvem av partene som bør ha søksmålsbyrden når et krav om forlengelse avslås. I drøftelsen har utvalget blant annet sett hen til at søksmålsbyrden ved oppsigelse ble flyttet fra leieren i husleieloven av 1939 til utleieren i dagens lov. Dette ble begrunnet med at det er naturlig å gi utleieren denne oppgaven siden det er utleieren som ønsker en endring av den eksisterende avtalen. Dessuten ble det pekt på at en slik ordning reduserer faren for rettstap ved at søksmålsfristen oversittes, og at utleieren generelt er sterkere stilt enn leieren.<sup>246</sup> Den foreliggende problemstillingen skiller seg fra oppsigelse blant annet ved at det er leieren, og ikke utleieren, som ønsker seg en endring av det som ellers vil følge av avtalen. Sistnevnte poeng om at utleieren generelt er sterkere stilt, vil imidlertid gjelde tilsvarende i forlengelsessaker. Når det gjelder spørsmålet om hvem som har mest å tape hvis fristen oversittes, vil dette i utgangspunktet være leieren dersom konsekvensen av fristoversittelse er at forlengelseskravet faller bort. I tillegg til nevnte momenter har utvalget også drøftet hvilken av løsningene som vil være minst prosessdrivende, minst belastende for partene, og hvilken ordning som er best egnet til å redusere sannsynligheten for urettmessige avslag. Som det framgår av utvalgets tilrådninger under, går utvalgets flertall inn for at leieren skal ha søksmålsbyrden. Se nærmere om deres begrunnelse under punkt 16.15.1.

### **16.8.3 Vilkår for den forlengede leieavtalen**

Hvis et krav om forlengelse aksepteres av utleieren eller tas til følge i retten, er det i utgangspunktet naturlig at avtalen forlenges på like vilkår som i den opprinnelige avtalen. For ordens skyld ser utvalget grunn til å framheve at partene står fritt til å endre vilkår hvis begge er enige om det. Er det derimot slik at en av partene ensidig ønsker å endre enkelte vilkår eller innta nye, har den andre parten rett til å nekte dette og stå fast ved de opprinnelige vilkårene. Noe annet ville medføre at det ikke er snakk om en forlengelse av samme leieavtale, men en fortrinnsrett til å inngå en ny avtale om samme bolig.

---

<sup>246</sup> NOU 1993: 4, s. 82–83

Det eneste unntaket fra dette gjelder vilkår om leiepris. Utvalget ser det som nødvendig og hensiktsmessig å tillate at leieprisen kan reguleres, og at dette kan gjøres etter initiativ fra en av partene uavhengig av den annen parts samtykke. Utvalgets flertall anbefaler at leieprisen ved forlengelse kan tilpasses til gjengs leie, mens mindretallet ønsker at prisen kan settes til markedsleie. Se nærmere om flertallet og mindretallets begrunnelser under punkt 16.15.3.

#### **16.8.4 Frister**

I utgangspunktet ser utvalget det som hensiktsmessig at leieren må fremme kravet i god tid før leieavtalen løper ut, slik at partene får tid til å avklare eventuelle uenigheter om hvorvidt avtalen skal forlenges før leieforholdet løper ut. Utleiers mulighet til å vurdere om hen har grunnlag for å avslå kravet, vil imidlertid være større jo nærmere avtalens utløp kravet fremmes. Dette taler for at kravet må fremmes i et bestemt tidsrom.

### **16.9 Unntak fra forlengelsesretten**

#### **16.9.1 Offentlig disponerte boliger**

Utvalget er samstemte om at en forutsetning for at forlengelsesrett innføres, bør være at det gjøres unntak for kommunale og andre offentlige disponerte leieboliger. Kommunene leier typisk ut utleieboliger til vanskeligstilte, omsorgsboliger, tjenesteboliger eller andre boliger etter nærmere fastsatte samfunnsnyttige formål og tildelingskriterier. Utvalget ønsker å unnta disse boligene fra forlengelsesretten, fordi det bør være mulig for kommunene å avslutte et leieforhold når en avtale løper ut hvis leieren ikke lenger tilfredsstillende vilkårene som ble angitt ved tildeling. I Norge er offentlig disponerte utleieboliger et knapphetsgode, og det tilsier at kommunen og andre offentlige myndigheter bør ha adgang til å leie ut boliger til nye leiere når en husleieavtale løper ut. For eksempel er det uheldig om en person som har leid en slik bolig på grunn av svak økonomi, skal kunne kreve forlengelse av avtalen også etter at personens økonomiske situasjon har forbedret seg, på bekostning av vanskeligstilte som står i kø for å få kommunal bolig.

Et unntak fra forlengelsesretten for offentlig disponerte leieboliger foreslås å gjelde alle boliger som leies ut av det offentlige, eller som det offentlige har disposisjonsrett over gjennom for eksempel tilvisningsavtaler. Det er ikke et vilkår at boligen leies ut til spesielle formål eller personer - både behovsprøvde og ikke-behovsprøvde boliger omfattes av unntaket. Den største gruppen leiere som faller inn under unntaket, vil være dem som har fått tildelt behovsprøvde boliger fordi de på tildelingstidspunktet ble ansett som vanskeligstilte på boligmarkedet. På tidspunktet hvor en eventuell forlengelse vil være aktuell, mot slutten av en femårsavtale, vil imidlertid en del av disse ikke lenger tilhøre kategorien «vanskeligstilt på boligmarkedet» fordi de har fått endrede forutsetninger gjennom bedre økonomi, helse eller lignende. Studentboliger og tjenesteboliger leid ut av det offentlige vil også være omfattet, men dette vil ikke få selvstendig betydning siden utvalget foreslår egne unntak for dette i lovforslagets §§ 9 A-12 og 9 A-13. Kommunal utleie til personer som ikke har spesielle behov, vil også omfattes av unntaket. Dette er en liten gruppe, men det forekommer at kommuner med god dekning av kommunale boliger leier ut uten behovsprøving, særlig i kommuner med få innbyggere – se nærmere omtale i punkt 6.9.

#### **Forholdet til EMK artikkel 14**

En betydelig andel av leierne som vil rammes av unntaket for offentlig disponert bolig, har som nevnt fått tildelt boligen fordi de er vurdert som vanskeligstilt på boligmarkedet. Utvalget stiller spørsmål ved om et slikt unntak vil være i tråd med Norges menneskerettslige

forpliktelser, nærmere bestemt forbudet mot diskriminering i Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) artikkel 14, sett i sammenheng med retten til respekt for privatliv og familieliv i EMK artikkel 8. Gitt rammen for utvalgets arbeid, har utvalget ikke foretatt en inngående vurdering av dette.

EMK artikkel 14 slår fast at utøvelsen av konvensjonsrettighetene i EMK skal sikres uten diskriminering på grunnlag av «kjønn, rase, farge, språk, religion, politisk eller annen oppfatning, nasjonal eller sosial opprinnelse, tilknytning til en nasjonal minoritet, eiendom, fødsel eller annen status». Mange av de som leier offentlig disponerte boliger er vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er en uensartet gruppe, men det kan likevel ikke utelukkes at disse faller inn under begrepet «annen status». Kategorien er forholdsvis vid, og ikke begrenset til personlige egenskaper og lignende. Det vises til lignende drøftelse i kapittel 4 i Ot.prp. nr. 74 (2007–2008).

Det kan stilles spørsmål ved om et slikt unntak skal anses som forskjellsbehandling av like eller sammenlignbare tilfeller som omfattes av EMK art. 14. En forskjellsbehandling kan imidlertid uansett være lovlig dersom den forfølger et legitimt formål, og om inngrepet er proporsjonalt i forhold til målet som søkes oppnådd.

Hovedformålet med å unnta offentlig boligutleie er boligsosialt: Myndighetene bør ha mulighet til å prioritere de offentlige disponerte boligene til de innbyggerne som til enhver tid trenger dem mest. De fleste av disse boligene anses som behovsprøvde velferdsgoder. Dersom de offentlige boligene bindes opp gjennom en forlengelsesrett, vil dette kunne gi økt boligmangel i kommunal utleiesektor. Kommunale boliger er et knapphetsgode, og det er allerede i dag ventelister i flere kommuner.<sup>247</sup> Ved å innføre en forlengelsesrett for alle som leier bolig av det offentlige, kan mennesker som ikke (lenger) oppfyller vilkårene for å få tildelt kommunal bolig, forlenge leieforholdene sine, med den konsekvens at andre vanskeligstilte på boligmarkedet blir stående uten egnet bolig i betydelig lenger tid enn i dag.

Utvalget forutsetter at et unntak fra forlengelsesretten for offentlig disponerte boliger ikke i seg selv vil være i strid med diskrimineringsforbudet i EMK. Om kommunens praksis i en konkret sak likevel kan anses å krenke forbudet mot diskriminering, er en annen sak. Gitt rammen for utvalgets arbeid, har utvalget som nevnt ikke foretatt en inngående vurdering av dette. Det antas at departementet bør utrede dette nærmere.

### **Alternative innretninger**

Et mindre absolutt alternativ til det foreslåtte unntaket, er at det ikke innføres et generelt unntak for offentlige disponerte boliger, men at det offentlige i stedet benytter avslagsretten i §§ 9 A-5 annet ledd jf. 9 A-6 annet ledd bokstav e i de tilfellene leieren ikke lenger oppfyller vilkårene for tildeling av kommunal leiebolig. Dette vil som hovedregel være en saklig grunn for å gi avslag, og dermed omfattes av avslagsretten. En slik løsning vil imidlertid koste mye ressurser både for partene, og for Husleietvistutvalget hvis avslagene bringes videre. Saken kan også risikere å gå i to spor – både Husleietvistutvalget og klageinstansene i forvaltningen vil få på bordet spørsmålet om vilkårene for tildeling av kommunal leiebolig er oppfylt. En slik prosess antas også å ta tid, og leieren kan potensielt bli boende i boligen i lang tid etter leieavtalens opphørstidspunkt. Gitt at utfallet av saken vil være den samme, at avtalen ikke forlenges, kan en slik ressursbruk anses som unødvendig. Dette alternativet kan også gi en mindre klar regel, som igjen kan føre til falske forhåpninger hos leiere som ikke lenger oppfyller vilkårene for behovsprøvd bolig.

---

<sup>247</sup> Osnes og Sørvoll (2023), s. 25–26

Et annet alternativ er å ta utgangspunkt i det foreslåtte unntaket for alle offentlig disponerte boliger, og tilføye et tilleggsvilkår om at kommunen eller et annet offentlig organ har fattet enkeltvedtak om at leieren ikke lenger oppfylder de vilkår som lå til grunn for tildeling av bolig. Dette vil gi en klar regel – hvis et slikt vedtak er fattet, har leieren ikke rett til å kreve forlengelse av leieforholdet. Hvis vedtaket påklages, bør leieren i så fall gis rett bli boende i boligen fram til forvaltningssaken er avgjort, og få rett til å fremme krav om forlengelse senere enn fristen som ellers gjelder hvis vedtaket ender med å bli omgjort.

Et lignende alternativ er at unntaket fra forlengelsesretten gjelder så lenge rimelige og relevante inngangsvilkår for å få leie boligen er oppfylt – uavhengig av om boligen er offentlig disponert eller ikke. For kommunens del vil slike inngangsvilkår være vilkårene for tildeling av kommunal bolig. Et slikt alternativ kan utformes etter samme tankegang som Islands lignende unntak fra fortrinnsretten, som omtalt i punkt 12.5.

En konsekvens av de to sistnevnte alternativene vil imidlertid være at kommunene fratras muligheten til å omdisponere boligen. Et eksempel er en leier som bor i boligen med familien sin, og barna i løpet av leieperioden flytter ut. Kommunen kan i dette eksempelet se det som hensiktsmessig å flytte leieren til en mindre kommunal bolig og la en ny familie overta boligen. Et annet eksempel er at kommunen kan ha behov for å prioritere boligen til mennesker med enda større boligbehov, selv om leieren i utgangspunktet oppfylder tildelingsvilkårene.

Gitt rammen for arbeidet har utvalget ikke utredet nærmere hvilke konsekvenser de alternative innretningene kan få, og overlater til departementet å eventuelt utrede disse nærmere.

### **16.9.2 Andre unntak**

Utvalget foreslår at det gjøres unntak fra forlengelsesretten for leieforhold der leieren bor i særlig nærhet til utleieren eller en tredjeperson. Dette omfatter utleie av del av utleiers enebolig eller tomannsbolig som nevnt i lovutkastets § 9 A-3 annet ledd, og enkelt beboelsesrom med tilgang til annens bolig, jf. § 9 A-10. Hensynene bak henholdsvis unntaket fra den alminnelige minstetiden (se kapittel 14) og unntaket fra oppsigelsesvernet (se kapittel 17) for disse to gruppene, gjør seg gjeldende på tilsvarende måte.

Utvalget foreslår også at det gjøres unntak for utleie med kortere minstetid enn hovedregelen fordi utleier eller hens nærstående skal bruke boligen, eller av annen saklig grunn. Et forlengelseskrav kunne uansett ha vært avslått av disse grunnene etter lovutkastets § 9 A-5 annet ledd jf. § 9 A-6 annet ledd bokstav annet ledd bokstav a og e, og det er ikke hensiktsmessig å gi leieren rett til å fremme et krav som uansett lovlig kan avslås. Unntakene har også egne regler om forlengelse hvis den planlagte bruken utsettes, jf. § 9 A-3 femte ledd.

Det foreslås dessuten unntak fra forlengelsesretten for elev- og studentboliger og tjenesteboliger. Utvalget har avgrenset sin utredning mot slike leieforhold, og foreslår derfor ingen endring i rettstilstanden.

## **16.10 Forlengelsesrett og framleieforhold**

Utvalget ser at det kan være naturlig å vurdere å gi framleiere adgang til å kreve forlengelse av framleieavtalen, eventuelt en fortrinnsrett til å tre inn i hovedleieavtalen ved avtalens utløp, men rammen for utvalgets arbeid har ikke tillatt en inngående vurdering av dette. Det foreslås derfor ingen endring i rettstilstanden for framleiere på dette punkt. Utvalget bemerker at en forlengelsesrett for framleiere uansett ville blitt av mindre praktisk betydning, da det antas at

det vil bli færre framleieforhold dersom anbefalingen om å gjøre leierens rett til å si opp leieavtalen ufravikelig tas til følge, jf. utvalgets tilrådning i punkt 18.9.1.

Det kan reises spørsmål om hvorvidt framleieren skal ha anledning til å kreve erstatning av hovedleieren dersom hovedleieforholdet bortfaller når dette skyldes at hovedleieren unnlot å kreve forlengelse, eller at et forlengelseskrav fra hovedleieren ikke ble tatt til følge, med den konsekvens at hovedleieavtalen løper ut før framleieavtalen. Utvalget bemerker at hovedleieren generelt ikke kan gi framleieren en større rett enn hovedleieren selv har i forhold til utleieren. Hovedleieren kan altså ikke inngå en framleieavtale for lenger tid enn hovedleieavtalen. Dette må gjelde selv om den foreslåtte forlengelsesretten skulle bli vedtatt, siden denne ikke gir hovedleieren en ubetinget rett til forlengelse. Utvalget foreslår derfor ingen endring i gjeldende erstatningsregler i § 7-7.

## **16.11 Forlengelsesrett og tvangsfullbyrdelse**

Dersom et krav om forlengelse avslås og leieren ikke har tatt ut søksmål innen fristen, eller hvis det reises sak om forlengelse og retten ikke gir medhold i leierens forlengelseskrav, kan det være grunn til å vurdere en hjemmel for utleieren til å begjære tvangsfravikelse av boligen uten at dette er vedtatt i leieavtalen, på samme måte som ved oppsigelse, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c. Det faller utenfor utvalgets mandat å vurdere lovendringer utenfor husleieloven, og overlater en eventuell utredning av dette spørsmålet til departementet. Utvalget har imidlertid foreslått å endre § 12-4 i husleieloven om foregrepet tvangskraft slik at denne bestemmelsen også gjelder når retten har avgjort at krav om forlengelse ikke tas til følge.

## **16.12 Alternative tiltak**

### **16.12.1 Fortrinnsrett**

Som alternativ til en forlengelsesrett kunne det vært innført en fortrinnsrett for leieren til å leie boligen videre på markedsvilkår etter utløpet av en tidsbestemt leieavtale. En fortrinnsrett vil gi leieren et noe svakere vern enn en rett til forlengelse. Av kapasitetshensyn har utvalget ikke utredet dette alternativet nærmere.

### **16.12.2 Lengre minstetid eller forbud mot tidsbestemte avtaler**

To alternativer til å innføre en forlengelsesrett som vil styrke leierens botrygghet, er å øke minstetiden for tidsbestemte leieavtaler, eller å forby tidsbestemte avtaler for enkelte grupper. Disse alternativene er drøftet i henholdsvis kapittel 15 og 14.

## **16.13 Mulige effekter for leiere og utleiere**

En forlengelsesrett vil øke sannsynligheten for at den nåværende leieren kan bli boende ved avtalens utløp, og dermed styrke leierens juridiske botrygghet. Når det foreslås forholdsvis klare kriterier for når et krav om forlengelse kan avslås, kan leieren i større grad enn i dag oppleve forutsigbarhet i bosituasjonen, og den selvopplevde botryggheten kan også øke. Avslagsgrunnen som knytter seg til mislighold, vil leieren selv ha kontroll over, og leieren vil gis et ytterligere insentiv til å oppfylle sine plikter for å øke sjansen for at avtalen forlenges. De øvrige vilkårene vil leieren ikke rå over, men en rettslig prøving av forlengelseskravet og tilhørende bevisføring for at en av avslagsgrunnene er oppfylt, kan i større grad gi leieren trygghet for at utleierens saklige behov for å disponere boligen er reelt. Utleiere som vet at

leieforholdet kan bli forlenget, og at avtalen ikke vil løpe ut av seg selv, kan imidlertid tenkes å bli mer selektiv i valget av leier i utgangspunktet. Dette vil kunne øke utenforskapet til leiesøkende som er i en sårbar situasjon. En forlengelsesrett vil også favorisere nåværende leiere på bekostning av framtidige leiere. Samtidig kan en rett til forlengelse gjøre det mer attraktivt å leie. Når etterspørselen går opp, kan også tilbudet øke på sikt.

For utleieren vil en forlengelsesrett legge større begrensning på disponeringen av leieboligen. På den annen side vil regelens åpning for å avslå et forlengelseskrav når utleieren har en saklig grunn til det, ivareta utleierens legitime interesser. Dette vil også redusere risikoen og bidra til å motvirke at forlengelsesretten gjør at boliger trekkes fra markedet. En utleier som har en plan for bruken av boligen, for eksempel å selge, bygge om eller flytte inn selv, vil altså fortsatt ha mulighet til å ta tilbake råderetten til boligen. Større utleievirksomheter vil ha noen færre avslagsmuligheter siden de ikke kan påberope seg å flytte inn i boligen.

En usikker, men mulig konsekvens av å innføre forlengelsesrett, kan være at flere utleiere ser seg om etter muligheter for å inngå avtaler som er unntatt fra forlengelsesrett for å unngå prosessen etter lovutkastets § 9 A-5, og for eksempel påberoper seg at hen selv eller nærstående skal bruke boligen eller oppgir annen saklig grunn etter § 9 A-3 tredje ledd. Selv om dette også er grunn til å avslå et forlengelseskrav, kan utleiere se det minst belastende både for seg selv og leieren om det allerede fra oppstart av leieforholdet er avklart at avtalen ikke kan kreves forlenget. Dette vil potensielt øke sjansen for at flere avtaler inngås uten hensyn til den alminnelige minstetiden, slik at det inngås flere kortere kontraktsforhold. Leieren vil ha mulighet til å få prøvet om tidsavgrensningen og bruken av unntakshjemmelen i § 9 A-5 sjette ledd jf. § 9 A-3 tredje ledd er reell ved mistanke om omgåelse, ved å bringe saken inn for Husleietvistutvalget. Dette vil imidlertid kreve noe innsats og ressurser fra leierens side, og det er grunn til å anta at kun de mest ressurssterke leierne eventuelt vil benytte denne retten.

Forlengelsesretten som lå i § 38 annet ledd i 1939-loven, fikk ifølge det forrige husleielovutvalget liten virkning i praksis på grunn av søksmålsfristen på seks måneder før avtalen utløp.<sup>248</sup> Den gang var det imidlertid ikke noen nedre grense for hvor kort en leieavtale kunne avtales til, noe som kan tenkes å ha spilt inn. Dersom minstetiden settes til fem år slik utvalgets flertall foreslår, vil konteksten se annerledes ut. Fristen for å kreve forlengelse vil imidlertid uansett innskrenke tidsrommet leieren har tilgjengelig for å ta retten i bruk, noe som potensielt kan redusere bruken av den foreslåtte forlengelsesretten.

Dersom det oppstår mange konflikter om retten til forlengelse, vil det kunne øke saksinngangen til Husleietvistutvalget. Selv om sakene i seg selv er enklere å håndtere enn oppsigelsessaker fordi det ikke skal foretas en rimelighetsprøving, kan den foreslåtte regelen medføre merarbeid for Husleietvistutvalget.

## **16.14 Prinsipielle spørsmål – avtalefrihet og forutsigbarhet for utleieren**

Forlengelsesretten vil innebære et inngrep i utleierens avtalefrihet, ved at utleierens frihet til å velge hvor lenge avtalen løper, innskrenkes. Selv om avtalefriheten allerede er innskrenket på dette punkt gjennom hvilken minstetid som lovlig kan avtales, vil forlengelsesretten innebære noe nytt – det er ikke mulig å fastslå et absolutt avslutningstidspunkt i avtalen som utleieren kan forholde seg til. Velger utleieren å inngå en tidsbestemt leieavtale, vil hen potensielt legge større begrensninger på egen faktisk og juridisk rådighet over boligen enn i dag, da leieavtalen

---

<sup>248</sup> NOU 1993: 4, s. 78



kan medføre at boligen bindes opp i leieretten i lang tid. Dette vil frata utleieren den forutsigbarheten som i mange tilfeller ligger til grunn for å velge tidsbestemte avtaler framfor tidsubestemte. Tidsbestemte avtaler er i dag tillatt nettopp for at utleieren skal kunne innrette seg etter å gjenvinne kontrollen og den fulle rådigheten over boligen på et bestemt tidspunkt i framtiden. Forlengelsesretten utgjør et inngrep i dette.

Utleieren vil ved forlengelse ha noe større mulighet for å avslå forlengelse enn for å si opp avtalen, ettersom retten ikke skal foreta en prøving av rimelighet, noe som gjør inngrepet noe mildere. Gitt at forlengelsesretten som er foreslått gir utleier mulighet til å få rådigheten tilbake ved avtalens utløp når det foreligger saklige grunner til det, vil hensynet til forutberegnelighet for utleieren veie mindre tungt.

Hvis forlengelsesretten innebærer at leieboligen blir bundet opp i mange år ved gjentatt forlengelse av avtalen, kan dette være uheldig for en utleier som i utgangspunktet ønsket en tidsbestemt leieavtale. Samtidig kan det argumenteres med at hensynet til leierens botrygghet vil slå tyngre ut jo lenger botiden er, da leierens tilknytning til boligen vil øke med økt botid.

## **16.15 Utvalgets tilrådning**

### **16.15.1 Flertallets tilrådning**

*Flertallet (Bergby, Björkfors, Borge, Brøndbo, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen)* tilrår å innføre en rett for leieren til å forlenge en tidsbestemt leieavtale når den løper ut. En slik ordning vil særlig gi leierne med et langt tidsperspektiv økt botrygghet, og gi dem en bedre mulighet til å planlegge livet sitt, skape seg et hjem og beholde tilhørigheten til nærmiljøet.

Forlengelsesretten vil også være viktig for husholdninger som av uforutsette omstendigheter får behov for å bo i en leid bolig over tid. Samtidig tilrår flertallet at utleier skal kunne nekte forlengelse når hen har saklig grunn til det, noe som vil begrense risikoen for utleieren og ivareta utleiers legitime behov for å fristille boligen. Det er en forutsetning for flertallets tilrådning at det gjøres unntak for offentlig disponerte boliger. Slik utleie skiller seg fra utleie på det ordinære markedet ved utleievirksomheten som oftest ikke er motivert av fortjeneste, men av å yte et velferdsgode og svare på et samfunnsoppdrag om å skaffe boliger til de som trenger det mest.

*Flertallet* mener økt minstetid i tidsbestemte leieforhold og forlengelsesrett er viktige skritt i arbeidet med å styrke botryggheten til leiere og anseelsen til leieboligen som boform. Hvis økt minstetid og forlengelsesrett innføres, vil forskjellene som i dag eksisterer mellom å eie og å leie med hensyn til trygghet og anseelse, reduseres.

*Flertallet* har vurdert konsekvensene for utleiere og markedet, se punkt 24.8, og forventer at forlengelsesretten vil få relativt små konsekvenser for priser, seleksjon og volumet av boliger på markedet. Selv om det innføres en forlengelsesrett, vil norske leiere fortsatt være en gruppe med stor mobilitet – det store flertallet som har tidsbestemte kontrakter, vil avslutte sine leieforhold før minstetiden utløper. I tillegg leies det store flertallet av boliger på markedet ut med tidsubestemte husleieavtaler og vil derfor ikke berøres av forlengelsesretten. *Flertallet* forventer dermed at boliger fortsatt vil frigjøres til nye leiere i omtrent samme omfang som i dag, og at utleiere som gruppe vil ha gode muligheter til å fastsette leien til markedspris i nye leieforhold.

*Flertallet* anfører at forlengelsesretten først og fremst representerer økt trygghet for et sårbart mindretall av leierne. Den kan ikke med rimelighet forventes å føre til markante strukturendringer på det norske leiemarkedet i form av store konsekvenser for priser, seleksjon og tilbud.

*Flertallet* viser endelig til at utleieres interesser ivaretas av oppsigelsesreglene og retten til å justere husleien i tråd med husleielovens prisvernsbestemmelser. Det samme gjelder den foreslåtte bestemmelsen om at utleier har adgang til å avslå et krav om forlengelse og fristille boligen når hen har en saklig grunn til det. Dette vil bidra til å motvirke at utleiere trekker boliger fra markedet i frykt for at de taper råderetten over boligen for lang tid hvis den leies ut. Samlet sett mener *flertallet* at forholdet mellom utleieres og leieres rettigheter i husleieloven fortsatt vil være rimelig og balansert hvis forlengelsesretten innføres.

### **16.15.2 Mindretallets tilrådning**

*Mindretallet* (*Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner*) tilrår ikke å innføre en rett for leier til å forlenge en tidsbestemt leieavtale. *Mindretallet* mener konsekvensene av å innføre rett til forlengelse ikke er tilstrekkelig utredet. Forslaget vil medføre en ny rettstilstand og en betydelig innskrenkning av eierrådigheten. Dette må antas å få konsekvenser for tilgang av utleieboliger i det private småskalamarkedet, et segment som utgjør en betydelig andel av boliger som i dag tilbys for utleie. For større næringsdrivende utleiere vil det i praksis kunne medføre nærmest evigvarende leieavtaler når det kun er i de klare misligholdstilfellene utleier vil kunne motsette seg leiers krav om forlengelse. En slik utvikling vil neppe stimulere til vekst i antallet leieobjekter som tilbys av større næringsdrivende utleiere. Videre er det stor sannsynlighet for at sakstilgangen til Husleietvistutvalget vil øke. Konsekvensen vil kunne bli at de fristene som er foreslått for saksgangen, ikke kan overholdes. Dette gir igjen behov for regler for prosessen og hvilke konsekvenser det skal få med tanke på fraflytting, manglende fraflytting og utmåling av erstatning.

### **16.15.3 Justering av husleien**

Dersom det innføres en rett til forlengelse av tidsbestemte leieavtaler, tilrår *utvalget* at leieavtalen i utgangspunktet skal videreføres på like vilkår, med mindre begge parter er enige om noe annet. Utvalget ser imidlertid at det kan være formålstjenlig å tillate ensidig justering av leieprisen ved forlengelse for å unngå at prisnivået blir ubalansert og redusere risikoen for tap. Utvalgets tilrådninger om prisjustering bygger på dagens regler om leieprisvern i lovens kapittel 4. Det er ikke enighet i utvalget om hvilket nivå husleien skal kunne justeres til.

*Et flertall* (*Bergby, Björkfors, Brøndbo, Borge, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen*) tilrår justering til gjengs leie fordi dette vil redusere partenes økonomiske risiko. En justering til markedsleie vil kunne føre til et sprang i leieprisen som kan tvinge leieren ut av boligen, og forlengelsesretten vil da få mindre effekt på botryggheten. *Flertallet* mener at justering til gjengs leie vil gi en rimelig leiepris som følger det generelle prisnivået, samtidig som risikoen for en leieøkning leieren ikke kan betjene, reduseres.

*Et mindretall* (*Harding, Høysæter, Kartvedt og Leisner*) tilrår justering til markedsleie fordi de mener dette best vil sikre tilbudet av leieboliger i markedet på sikt. En forlengelsesrett uten mulighet til å oppjustere leieprisen til markedsleie når leieavtalen ellers ville ha løpt ut, vil øke utleiers risiko, og det er grunn til å anta at dette enten vil føre til færre utleieboliger eller at risikoen vil prises inn i inngangsleien slik at prisnivået drives opp. Justering til gjengs leie vil også skape mindre fleksibilitet i markedet og bidra til større knapphet på utleieboliger i situasjoner med sterkt etterspørselspress i leiemarkedet. Justering til gjengs leie er til gunst for dem som allerede har en leiekontrakt, men til ugunst for dem som ønsker å komme seg inn i en leiekontrakt. Dersom leieprisen ved forlengelse settes lavere enn markedsleie, vil dette også kunne gi utslag på beregningen av gjengs leie etter § 4-2, slik at skillet mellom gjengs leie og markedsleie vil bli større og dermed stadig forsterke eventuelle ubalanser i markedet.

*Mindretallet* viser også til at nivået for gjengs leie er vanskelig å fastsette. Selv om det utarbeides en ny nasjonal oversikt over leiepriser i framtiden, vil den neppe kunne fange opp forskjeller i standard, beliggenhet og liknende. Sannsynlig konsekvens er at Husleietvistutvalget vil måtte behandle spørsmålet om rett til forlengelse og i tillegg fastsette gjengs leie. Husleielovens §12-2 om takstnemnd for fastsettelse av gjengs leie vil ikke være et godt alternativ. I praksis har dette vist seg både tidkrevende og kostbart for den av partene som ikke får medhold i sin påstand.

#### **16.15.4 Søksmålsbyrden**

Dersom det innføres en rett til forlengelse av avtalen, tilrår *utvalget* at et avslag på forlengelse kan bringes inn for Husleietvistutvalget til avgjørelse. Det er ikke enighet i utvalget om hvem av partene som bør ha søksmålsbyrden.

*Et flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner og Sørvoll)* tilrår at ansvaret for å bringe saken inn for retten, legges på leieren. *Flertallet* anser dette som mest nærliggende all den tid det er leieren som er kravstilleren og ønsker en endring i det eksisterende rettsforholdet. Å gi leieren søksmålsbyrden vil også være mindre prosessdrivende enn alternativet, hvor utleier bringer saken inn for retten straks avslag på forlengelseskrav er gitt. *Flertallet* mener det dessuten vil gi partene mer rom for dialog og mindre risiko for unødvendige prosesser dersom leieren får vurdere utleiers begrunnelse først, og deretter selv ta stilling til om kravet opprettholdes og saken bringes videre. Videre legger *flertallet* vekt på at en uheldig effekt av alternativet, at utleiere kan bli pålagt å ta ut søksmål mot leieren, kan være at terskelen for å leie ut øker.

*Et mindretall (Borge, Malek, Standal og Aasen)* tilrår at ansvaret for å bringe saken inn for retten legges på utleieren, slik at utleier innen en måned etter avslag på forlengelseskrav er sendt, må ta ut søksmål for å få vurdert lovligheten av avslaget. *Mindretallet* begrunner dette i at det er utleier som best er i stand til å belyse sin egen avslagsgrunn for retten. Leieren vil ha lite grunnlag for å bringe relevant informasjon og argumenter når utleieren har best oversikt over de fakta som påberopes. *Mindretallet* viser også til at det kan oppleves som en høy terskel for mange leiere å sende en klage til Husleietvistutvalget, og at det særlig vil være stor sjanse for at de minst ressurssterke leierne vil unnlate å sende slik klage. *Mindretallet* mener at det kan være særlig konfliktskapende om en leier må saksøke utleieren sin for å få prøvet retten til å bli boende, og at dette kan være skadelig for relasjonen mellom partene i ettertid om leieforholdet forlenges. Endelig mener *mindretallet* at utleierne jevnt over har mer oversikt over situasjonen og bedre økonomi, noe som også tilsier at utleier bør ha søksmålsbyrden.

At utleier har ansvar for å bringe saken inn for Husleietvistutvalget, vil etter *mindretallets* vurdering redusere sannsynligheten for urettmessige avslag. Dette fordi terskelen for å nekte blir høyere for utleier. Det kan også motvirke at enkelte utleiere spekulerer i at leieren ikke har mulighet til å bringe saken videre. Konsekvensen for leier er større enn for utleier. Leier står i fare for å miste boligen sin, mens utleier uansett beholder sin rett til å si opp kontrakten dersom hen har legitime grunner til dette. At utleier har søksmålsbyrden, korresponderer bedre med øvrig regelverk, hvor det gjennomgående legges opp til at utleier er nærmest å vurdere risikoen ved søksmål, da utleier sitter på informasjon om årsaken, se for eksempel reglene om oppsigelse. At den parten som besitter informasjonsovertaket har søksmålsbyrden, er gjennomgående i tråd med kontraktslovgivning og anses konfliktreducerende, samt at det vil generere mindre behov for veiledning av leiere som frykter for å miste boligen sin.

# 17 Regler om oppsigelse

## 17.1 Innledning

Utvalget skal i henhold til mandatet vurdere om og eventuelt hvordan det bør gjøres endringer i reglene om oppsigelsesvern for å styrke leieres rettigheter. Da husleieloven ble til på 1990-tallet, la både det daværende husleielovutvalget og det daværende Kommunal- og regionaldepartementet avgjørende vekt på at boligen er en fundamental ramme rundt tilværelsen, og at et av de viktigste formålene med boliglovgivningen bør være å sikre trygghet for beboerne enten boligen er eid eller leid. Hensynet til vernet om leierens hjem ble ansett for å være av en slik karakter at utleiers interesser ikke alltid kunne gis forrang. Samtidig ble det lagt vekt på at reglene om leierens oppsigelsesvern måtte utformes på en slik måte at også utleiers interesser til en viss grad ble ivaretatt. Dersom oppsigelsesvernet ble for sterkt, kunne en uønsket konsekvens være at antallet utleieboliger ble redusert.<sup>249</sup> Disse ulike hensynene ledet oss til dagens oppsigelsesregler om utleiers oppsigelsesadgang, formkrav, oppsigelsesfrist og leierens mulighet til å få satt oppsigelsen til side hvis den vil virke urimelig. Disse reglene utgjør leierens oppsigelsesvern.

## 17.2 Dagens regler

### 17.2.1 Adgangen til å si opp et leieforhold

Reglene om oppsigelsesadgang er ulike for tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Det følger av § 9-2 annet ledd at en tidsbestemt leieavtale kan sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8, dersom det er avtalt, eller dersom utleieren har unnlatt å opplyse skriftlig om at leieavtalen er uoppsigelig i den avtalte leietiden, jf. § 9-2 første ledd annet punktum. Den skriftlige opplysning må foreligge senest ved avtaleinngåelsen.<sup>250</sup>

Kravet om at oppsigelsen må være i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8, innebærer at utleieren må begrunne oppsigelsen (§ 9-5), overholde oppsigelsesfristen (§ 9-6), at det stilles krav til hvordan utleiers oppsigelse skal utformes (§ 9-7) og at leieren kan protestere mot oppsigelsen og at retten har adgang til å overprøve oppsigelsen (§ 9-8). Disse reglene omtales nærmere nedenfor.

Leieren kan si opp en tidsubestemt leieavtale, hvis ikke annet er avtalt, jf. § 9-4.

Bestemmelsen åpner for at det kan avtales innskrenkninger i leierens oppsigelsesadgang, for eksempel at leieren bare kan si opp avtalen under visse omstendigheter eller at leieren først kan si opp etter en viss tid. Det siste omtales gjerne som bindingstid. Lovens ordlyd åpner også for at det er lovlig å avtale at leieren aldri kan si opp avtalen.

Utleiers rett til å si opp en tidsubestemt leieavtale er underlagt flere begrensninger.

Utgangspunktet er at en tidsubestemt leieavtale kan sies opp hvis ikke annet er avtalt, jf. § 9-5 første ledd. Det kan dermed avtales at leieavtalen skal være helt eller delvis uoppsigelig fra utleierens side, for eksempel at utleieren bare kan si opp under visse omstendigheter, se for eksempel HTU-2023-1864. For leie av bolig kan en tidsubestemt leieavtale bare sies opp av utleier dersom hen har en saklig grunn til oppsigelsen som nevnt i § 9-5 annet ledd bokstav a til d.

---

<sup>249</sup> Se NOU 1993: 4, s. 75 og Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 98

<sup>250</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007–2008), s. 50

Etter bokstav a er det en saklig oppsigelsesgrunn at husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden. Bokstav a har samme ordlyd som § 9-3 første ledd bokstav a og skal forstås på samme måte.

Etter bokstav b er det en saklig oppsigelsesgrunn hvis riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes. Rivingen eller ombyggingen av eiendommen må være av et såpass stort omfang at det gjør det nødvendige å fraflytte boligen.<sup>251</sup> Planene om ombygging eller riving må være reelle og må kunne gjennomføres innen rimelig tid. Det forutsettes at regelen bare kan benyttes der utleieren har fått rive- eller bygningstillatelse etter plan- og bygningsloven. Høyesterett bekreftet dette i HR-2018-373-U.

Etter bokstav c er det en saklig oppsigelsesgrunn at leieren har misligholdt leieavtalen. Det er ikke krav om at misligholdet må være vesentlig.<sup>252</sup> Misligholdet kan for eksempel bestå i at leieren ikke har betalt husleien, gitt at det ikke skyldes lovlig tilbakeholdelse.<sup>253</sup> Det er omfattende rettspraksis om mislighold som oppsigelsesgrunn, blant annet i form av bråk, trakasserende oppførsel og brudd på husordensregler, se blant annet LA-2018-113746 og TSRO-2022-10932.

Etter bokstav d kan utleier si opp leieavtalen hvis hen har «annen saklig grunn». Av forarbeidene framgår det at hva som utgjør en «annen saklig grunn», må vurderes konkret og at den oppgitte grunnen skal «ha en viss vekt», jf. Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 199. Av rettspraksis og juridisk teori framgår det at det generelt ikke kreves så mye for at grunnen skal være «saklig».<sup>254</sup> Dersom utleier skal selge boligen, kan det være en saklig grunn. Det er imidlertid ikke en saklig grunn at utleier ønsker å leie ut til en høyere leiepris, jf. LA-2021-106225.

Vilkårene i § 9-5 annet ledd gjelder ikke for leie av enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. I slike leieforhold kan utleier si opp uavhengig av årsak, jf. § 9-5 tredje ledd. Leierens oppsigelsesvern gjelder ikke i disse leieforholdene. Dette er begrunnet i at partene lever svært tett på hverandre.

I tillegg til de ovennevnte reglene, kan leieren ha en oppsigelsesadgang etter § 7-5. Bestemmelsen gjelder framleie ved tidsbestemte leieavtaler og gir leieren mulighet til å framleie for resten av leietiden med godkjenning fra utleieren, jf. første punktum. Bli godkjenningen nektet uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet blir klart overbefolket, kan leieren si opp leieavtalen med varsel som nevnt i § 9-6, jf. annet punktum.

## 17.2.2 Formkrav til utleierens oppsigelse

Det stilles ingen formkrav til leierens oppsigelse. Utleierens oppsigelse må derimot oppfylle kravene i § 9-7 for å være gyldig. For det første må oppsigelsen være skriftlig, jf. første ledd. Dette er begrunnet i at leieren skal få klar beskjed om at utleieren vil ha slutt på leieavtalen og at det kan være nyttig av hensyn til bevisvurderingen.<sup>255</sup>

Bestemmelsens annet ledd oppstiller de materielle kravene til oppsigelsen. For det første er det krav om at oppsigelsen begrunnes, jf. annet ledd første punktum. Det kreves ikke at

---

<sup>251</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 199

<sup>252</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 199

<sup>253</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 99

<sup>254</sup> Se for eksempel LA-2023-36272, HTU-2014-281 og Wyller (2023), s. 267

<sup>255</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 200

begrunnelsen er særlig omfattende. Det er for eksempel tilstrekkelig at utleieren opplyser at hen skal bruke husrommet selv.<sup>256</sup>

For det andre må oppsigelsen opplyse om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt, jf. annet ledd annet punktum. Oppsigelsen må inneholde opplysninger om den fristen som gjelder for å protestere, samt når denne fristen begynner å løpe. Oppsigelsen skal i utgangspunktet regnes for å være mottatt den dagen da oppsigelsesbrevet ble lagt i postkassen til leieren.<sup>257</sup>

For det tredje er det krav i annet ledd tredje punktum at oppsigelsen også skal opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

Det følger av tredje ledd første punktum at oppsigelsen er ugyldig hvis den ikke oppfyller kravene i første og annet ledd. Det vil si at den ikke har noen rettslig virkning og at leieren kan fortsette leieforholdet som normalt. Hvis leieren imidlertid har flyttet i henhold til oppsigelsen, anses den som godtatt, jf. tredje ledd annet punktum. Da kan ikke leieren påberope seg at oppsigelsen er ugyldig.

I § 9-7 fjerde ledd er det gjort unntak for annet og tredje ledd ved leie av enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. Det vil si at kun kravet i første ledd om at oppsigelsen må være skriftlig gjelder.

### **17.2.3 Leierens adgang til å protestere på oppsigelsen, og rettens adgang til å sette den til side**

Paragraf 9-8 gir leieren adgang til å protestere mot oppsigelsen, og gir retten adgang til å foreta en rettslig prøving av oppsigelsen. Bestemmelsen kan ikke fravikes til ugunst for leieren.

Det følger av § 9-8 første ledd første punktum at leieren kan protestere skriftlig til utleieren mot oppsigelsen innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Det stilles ellers ingen formkrav til protesten. I LB-2011-14823 er det lagt til grunn at protest sendt på e-post tilfredsstillende bestemmelsens skriftlighetskrav. Denne praksisen er også lagt til grunn i Husleietvistutvalget.<sup>258</sup>

Hvis leieren ikke protesterer mot oppsigelsen i samsvar med første punktum, kan leieren ikke påberope seg at oppsigelsen er «i strid med loven her», jf. første ledd annet punktum. Det innebærer at leieren da ikke kan angripe oppsigelsen på det grunnlaget at det ikke foreligger en lovlig grunn til oppsigelse, eller at oppsigelsen er urimelig og av den grunn skulle vært satt til side, eller at det foreligger andre brudd på loven.<sup>259</sup> Hvis leieren har protestert innen fristen, faller oppsigelsen bort, med mindre utleieren reiser søksmål mot leieren innen tre måneder etter at leierens frist løp ut, jf. første ledd tredje punktum. Utleieren må i så fall sende en ny oppsigelse hvis hen fremdeles ønsker å avslutte leieforholdet, og reise søksmål innen fristen hvis leieren protesterer.

Hvis utleieren står fast ved oppsigelsen etter å ha mottatt en slik protest, må utleieren reise søksmål mot leieren. I boligleieforhold kan dette gjøres ved å klage til Husleietvistutvalget.

---

<sup>256</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 200

<sup>257</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 200

<sup>258</sup> Se for eksempel HTU-2022-2907 og HTU-2019-1146

<sup>259</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 201

Det følger av § 9-8 annet ledd første punktum at retten skal prøve om oppsigelsen er lovlig, og om den eventuelt skal settes til side. Oppsigelsen skal settes til side dersom retten ut fra en vurdering av begge parters forhold finner at den vil virke urimelig, jf. annet ledd annet punktum. Rettens adgang til å prøve rimeligheten er kjernen i oppsigelsesvernet. At retten skal prøve om oppsigelsen er lovlig, betyr at den må vurdere om det er oppsigelsesadgang og om oppsigelsen forutsetter en bestemt oppsigelsesgrunn som framgår av leieavtalen eller av § 9-5 annet ledd. Retten må deretter prøve om grunnen foreligger.<sup>260</sup> I retten kan utleieren påberope seg både nye og andre grunner for oppsigelsen enn de som følger av oppsigelsesbrevet.<sup>261</sup> Utleieren har bevisbyrden for om de påberopte oppsigelsesgrunnene er reelle.

Hvis retten kommer til at det foreligger reell oppsigelsesgrunn, skal retten foreta rimelighetsvurderingen angitt i annet punktum. Det er forholdene for begge partene på domstidspunktet som skal legges til grunn.<sup>262</sup>

I rimelighetsvurderingen skal retten foreta en konkret interesseavveining av leierens behov for å beholde leieretten til boligen opp mot utleierens behov for annen bruk. I Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 102 framheves det at dersom utleieren har begrunnet oppsigelsen med at hen trenger boligen selv, vil dette være et sterkt moment i hens favør, men retten må likevel vurdere hvor sterkt behovet faktisk er. Det samme gjelder hvis andre i utleierens husstand skal bruke boligen, men forarbeidene uttrykker at dette skal tillegges noe mindre vekt sammenlignet med utleierens eget bruk. Videre peker forarbeidene på at retten alltid bør legge vekt på om oppsigelsen vil føre til at leieren blir uten et sted å bo. I så fall bør oppsigelsen vanligvis settes til side. Det betyr at situasjonen på boligmarkedet vil ha betydning i rettens vurdering. Videre framgår det at det må forventes at leieren selv begynner å se seg om etter et annet sted å bo når hen blir oppsagt og at utleieren ikke har noen plikt å tilby leieren et alternativt husrom. Dersom utleieren likevel tilbyr et alternativt husrom, må det tas i betraktning av retten. Forarbeidene nevner også at retten bør legge vekt på om flyttingen vil føre til en økonomisk eller personlig belastning og om oppsigelsen vil få konsekvenser for andre enn leieren, for eksempel husstandsmedlemmer.<sup>263</sup>

Regelen er en videreføring av den tidligere § 38 første ledd i 1939-loven, slik at eldre rettspraksis fortsatt er av betydning. I det følgende belyses rimelighetsvurderingen gjennom noen konkrete eksempler fra rettspraksis.

At utleieren har begrunnet oppsigelsen med at hen trenger boligen til eget formål, er blitt tillagt vekt i rimelighetsvurderingen i blant annet Rt-1956-1341. Høyesterett la stor vekt på at utleieren hadde en medisinsk grunn til å bruke boligen. I LE-2006-189197 la lagmannsretten stor vekt på at utleieren trengte leiligheten til egen bolig på grunn av samlivsbrudd. Saken i LH-2014-45290 gjaldt oppsigelse av leier i en sokkelbolig i samme hus som utleieren bodde i. I denne saken la lagmannsretten avgjørende vekt på utleiers behov for å ta i bruk det utleide husrommet og uttrykte at dette vil framstå sterkere enn behovet for å ta i bruk en utleid leilighet i en bygård.

Et eksempel på at husstandsmedlemmers bruk av boligen tillegges noe mindre vekt i rimelighetsvurderingen enn utleiers eget bruk, finnes i LB-2017-26466. I denne saken la lagmannsretten blant annet vekt på at utleieren kunne brukt sitt kontaktnett i eiendomsbransjen til å bistå sønnen med å finne et annet botilbud. Retten la stor vekt på

---

<sup>260</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 201

<sup>261</sup> NOU 1993: 4, s. 171

<sup>262</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 201

<sup>263</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 102

leierens 47 år lange botid og hennes vanskelige helsesituasjon, samt at hun hadde gjort tilpasninger i boligen som ville gjøre det vanskelig å finne en tilsvarende bolig, til samme pris.

Hvilken vekt leierens mislighold tillegges i rimelighetsvurderingen, avhenger av en konkret vurdering av flere forhold, herunder tilfellets grovhet, konsekvensene for naboer og eiendommen, hvorvidt det er gitt advarsel og lignende.<sup>264</sup> Hvis misligholdet ligger nært opp mot vesentlig mislighold, kan det være et tungtveiende moment i utleiers favør. Mindre alvorlige mislighold vil kunne tillegges mindre vekt. Eksempel på dette finnes i LB-1995-2112. I denne saken la lagmannsretten begrenset vekt på det aktuelle betalingsmisligholdet i saken og begrenset vekt på overtredelse av husordensregler som ikke hadde brannvernmessig betydning. I LE-2015-18195 kom lagmannsretten til at leierens mislighold ved å låne ut nøkler, samt for ved minst en anledning ikke å ha vasket og kjørt ut søppel, var av en slik karakter at det ville virke urimelig å gjøre oppsigelsen gjeldende. Det ble også lagt vekt på at misligholdet fant sted tre år før domstidspunktet.

Leierens risiko for å bli husvill og hvorvidt flyttingen vil medføre en personlig eller økonomisk belastning, er også vurdert i flere saker, for eksempel i ovennevnte sak LE-2006-189197. Selv om det kan være byrdefullt å skifte bolig, mente ikke retten i denne saken at det ut fra utbudet av leiligheter i området skulle være problematisk for leieren å skaffe ny bolig. Retten pekte også på at leieren hadde utvist liten aktivitet for å skaffe seg ny bolig. På den annen side, dersom leieren ikke vil ha noen sjanser til å finne en brukbar bolig med sin økonomi, og det eneste alternativet for leieren er å flytte inn på hospits, vil det være et tungtveiende moment i leierens favør, jf. LB-1997-3411. Rettspraksis har også vist at hvis leieren har helseutfordringer som gjør flyttingen særlig utfordrende, kan dette veie tungt i leierens favør, se for eksempel LG-2008-31990 og ovennevnte LB-2017-26466.

Er ikke oppsigelsen lovlig og rimelig, skal den settes til side, og leieforholdet fortsetter. Det følger av § 9-8 annet ledd tredje punktum at retten likevel ikke kan sette oppsigelsen til side hvis leieren har misligholdt husleieavtalen vesentlig, jf. § 9-9 første ledd bokstav a til e. I vurderingen av dette må retten ta utgangspunkt i hvilke plikter leieren har etter avtalen og husleieloven.

Det følger av § 9-8 tredje ledd første punktum at bestemmelsene i første og annet ledd ikke gjelder for oppsigelse av tidsbestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. Det betyr at leieren i slike leieforhold ikke har et oppsigelsesvern.

## 17.3 Dagens situasjon

### 17.3.1 Hvem sier opp leieavtalen?

Det er grunn til å tro at de fleste leieavtaler blir sagt opp av leieren. I en spørreundersøkelse fra 2021 oppga om lag 80 prosent av leierne at de selv sa opp leieavtalen. Om lag halvparten hadde sagt opp leieavtalen før den opphørte.<sup>265</sup>

---

<sup>264</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 102

<sup>265</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 32



### 17.3.2 Gangen i en oppsigelse når utleier sier opp

Hvor lang tid en oppsigelsesprosess tar, kan variere. I de fleste tilfeller vil leieren flytte ut til avtalt tid etter å ha mottatt oppsigelse fra utleieren. Men hvis leieren protesterer mot utleierens oppsigelse, kan oppsigelsesprosessen trekke ut, og da kan det ta lengre tid før leieren flytter. Leieren har rett til å protestere mot oppsigelsen innen én måned etter at den er mottatt. Dersom leieren mottar oppsigelsen 31. desember, vil protestfristen løpe ut 31. januar. Dersom utleieren ønsker å opprettholde oppsigelsen til tross for protesten, må hen ta saken til Husleietvistutvalget innen tre måneder fra leierens protestfrist løp ut. Det vil si at søksmålsfristen løper ut i slutten av april. Husleietvistutvalgets behandlingstid er i dag rundt tolv uker. Husleietvistutvalget prioriterer å behandle oppsigelsessaker så raskt som mulig, men tiden det tar å fatte en avgjørelse, kan likevel variere. Dette betyr at det kan ta inntil om lag åtte måneder fra utleieren sender oppsigelsen til saken er avgjort og leieren flytter ut. Ofte vil nok verken leieren eller utleieren vente til siste frist med å henholdsvis protestere eller å reise søksmål, slik at oppsigelsesprosessen i realiteten vil være noen måneder kortere.

Dersom leieren likevel ikke flytter ut, kan utleieren sende begjæring om utkastelse til namsmannen. Namsmannen vurderer begjæringen og sender brev til leieren med informasjon om hva utkastelse innebærer. Leieren får en frist på 14 dager til å komme med innvendinger. Når fristen går ut, sender namsmannen et varsel til leieren med datoen for når utkastelsen blir gjennomført. Tiden det tar å gjennomføre en utkastelse, kan avhenge av saksbehandlingstiden hos det enkelte namsmannskontor. Dette betyr at det kan gå ytterligere flere uker før boligen blir fraflyttet.

### 17.3.3 Få tvister og få saker om oppsigelse til domstolene

Det er få tvister om selve oppsigelsen som blir tatt til Husleietvistutvalget. I 2022 behandlet Husleietvistutvalget 162 oppsigelsessaker, noe som utgjør om lag fem prosent av alle deres klagesaker det året.<sup>266</sup> Andelen har vært relativt stabil de siste årene. I møte med husleielovutvalget har Husleietvistutvalget opplyst at de behandler flest oppsigelsessaker hvor oppsigelsen er begrunnet med at husrommet skal brukes av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, jfr. § 9-5 annet ledd bokstav a. Husleietvistutvalget erfarer at de øvrige oppsigelsesgrunnene ikke er mye brukt i sakene som behandles av utvalget. Når det gjelder «annen saklig grunn» i § 9-5 annet ledd bokstav d, erfarer Husleietvistutvalget at utleiers planer om å selge boligen oftest påberopes som annen saklig grunn.

Det er svært få oppsigelsessaker som behandles i de ordinære domstolene. De siste fem årene har kun om lag tre prosent av alle sakene som behandles i Husleietvistutvalget, blitt brakt videre til tingretten.<sup>267</sup> Siden husleieloven trådte i kraft i 2000, har Høyesterett bare avsagt fire avgjørelser i saker om oppsigelse av boligleieforhold, alle i Høyesteretts ankeutvalg.<sup>268</sup>

### 17.3.4 Innspill fra leiere og utleiere

Selv om mange leieforhold blir sagt opp av leieren, er det ikke uvanlig at det er utleieren som sier opp leieren. I skriftlige innspill til utvalget peker leiere på at det er for enkelt for utleier å påberope seg enkelte av oppsigelsesgrunnene uten å dokumentere disse. De opplever at utleiere kan benytte seg av den oppsigelsesgrunnen som er vanskeligst å etterprøve, for eksempel at utleier selv eller andre i husstanden skal ta i bruk boligen eller at boligen skal renoveres. Leierne opplever videre at dersom saken går til Husleietvistutvalget, og utleier

---

<sup>266</sup> Husleietvistutvalget (2023), s. 21

<sup>267</sup> Husleietvistutvalget (2023), s. 25

<sup>268</sup> HR-2005-1704-U, HR-2007-1441-U, HR-2018-373-U, HR-2019-1637-U

forstår at oppsigelsesgrunnen må dokumenteres, kan utleier endre oppsigelsesgrunnen sin underveis i prosessen.

For utleier er det, ifølge muntlige og skriftlige innspill til utvalget, særlig utfordrende å si opp en leier med den begrunnelse at leieren har misligholdt leieavtalen. Det er særlig vanskelig dersom det er snakk om andre former for mislighold enn betalingsmislighold. Det synes både å være et spørsmål om bevis, og et spørsmål om når leierens avvikende atferd etter sin art og omfang er tilstrekkelig kvalifisert til å utgjøre en oppsigelsesgrunn. Terskelen for å si opp leieren med en slik begrunnelse vil være vanskeligere å fastlegge ettersom dette er mer skjønnsmessige forhold enn betalingsmislighold.

Manglende betaling av husleien er ofte enklere å dokumentere, sammenlignet med for eksempel brudd på husordensregler eller annen sjenerende eller problematisk oppførsel som er skadelig for bomiljøet. Når det er snakk om mislighold i form av leierens sjenerende eller problematiske oppførsel, kan det være hensiktsmessig å legge fram skriftlige uttalelser fra naboer som kan bekrefte dette. Utleiere opplever at naboer vegrer seg for dette fordi utleier må oppgi navnet på den som har klaget, slik at leier som er klaget på får vite hvem det gjelder. Dette er en særlig belastning når det tar lang tid å få avklart en oppsigelsessak.

## **17.4 Utvalgets vurderinger av dagens regler og situasjonen**

Utvalget støtter det forrige husleielovutvalget i at et av de viktigste formålene med boliglovgivningen er å sikre trygghet for beboerne uavhengig av om de eier eller leier boligen sin. Boligen og hjemmet utgjør en viktig ramme for livet, og utvalget mener at det utvilsomt er behov for regler om oppsigelsesvern for leieren.

Oppsigelsesvernet kommer til uttrykk gjennom et sett med regler om krav til saklig oppsigelsesgrunn, formkrav, protestadgang og rettslig prøving av oppsigelsens lovlighet og rimelighet. At retten kan sette oppsigelsen til side hvis den vil virke urimelig, er selve kjernen i oppsigelsesvernet. Likevel bidrar også andre detaljer i disse reglene til at oppsigelsesvernet fungerer godt. For eksempel er det en viktig mekanisme at leieren enkelt kan søke å avskjære utleierens oppsigelse ved å protestere mot den, og at det ligger til utleieren å reise søksmål dersom hen ønsker å fastholde oppsigelsen på tross av protesten. Dermed spiller også helheten i disse reglene en viktig rolle i oppsigelsesvernets styrke. Utvalget mener oppsigelsesvernet i dagens lov er sentralt for å sikre botryggheten for leiere. I vurderingen av om og hvordan leiers oppsigelsesvern kan styrkes, har utvalget sett etter muligheter for å forsterke de mekanismene som allerede finnes og sørge for at reglene etterleves.

Gjennomgangen av reglene, praksis og innspill fra leiere og utleiere viser at oppsigelse ofte er en vanskelig prosess for begge parter, ikke bare ressursmessig, men også på et personlig plan. Når begge parter er under press, blir prosessen og dialogen vanskeligere. Belastningen er særlig stor når utleier og leier bor tett på hverandre. Det er også utfordrende når oppsigelsesprosessen drar ut i tid.

Utvalget har derfor vurdert om det er mulig å gjøre oppsigelsesprosessen mer forutsigbar og mindre ressurskrevende for begge parter. En mer forutsigbar prosess og tydeligere oppsigelsesregler vil for det første kunne ivareta leierens rettigheter bedre, for eksempel ved at det blir enklere å protestere mot en oppsigelse og enklere å vinne fram i Husleietvistutvalget dersom oppsigelsen ikke er lovlig eller dersom den virker urimelig. For det andre vil det dempe usikkerheten for utleier, som i sin tur kanskje tør å ta en sjanse på å leie ut med lengre tidshorisont eller til leiere uten referanser.

En forutsetning for at kjernen i oppsigelsesvernet skal fungere, er at det er lett tilgjengelig for partene å få saken prøvd i retten og at den økonomiske terskelen for å få behandlet saken er

lav. I dag behandles oppsigelsessaker av Husleietvistutvalget som første instans. Siden 2021 er Husleietvistutvalget landsdekkende. Gebyret for saksbehandling i Husleietvistutvalget er 255 kroner for leieren og 1 277 kroner for utleieren.<sup>269</sup> Saksbehandlingstiden er normalt tolv uker, men det kan variere ut fra hva saken gjelder og hvor omfattende den er.<sup>270</sup>

Husleielovutvalget mener dette gir gode rammer for både leier og utleier. I tider med høyt press i leiemarkedet er det naturlig at det oppstår flere konflikter, både knyttet til oppsigelse og andre sider ved leieforholdet. Det er derfor viktig at Husleietvistutvalget er i stand til å behandle saker raskt og kompetent. Husleielovutvalget oppfordrer departementet til å følge med på utviklingen slik at Husleietvistutvalget er rustet for en eventuelt økt saksinngang i slike perioder.

## 17.5 Mulige endringer og effektene av disse

### 17.5.1 Innledning

Utvalget har vurdert om og hvordan leiers oppsigelsesvern kan styrkes ved å

- heve terskelen for «annen saklig grunn» til «annen tungtveiende grunn»
- stille krav til at utleieren må kunne dokumentere årsaken til oppsigelsen når den gis
- stille krav til at utleieren må opplyse leieren om at Husleietvistutvalget vil gjøre en vurdering av om oppsigelsen er rimelig dersom saken blir klaget inn
- skjerpe inn utleierens mulighet for å endre eller supplere oppsigelsesårsaken når en sak skal behandles i Husleietvistutvalget

Utvalget har også vurdert om det er mulig å dempe konflikter og gjøre oppsigelsesprosessen mer forutsigbar og mindre ressurskrevende for begge parter ved å

- tydeliggjøre når utleier har adgang til å si opp avtalen
- gjøre rimelighetsvurderingen bedre kjent blant leiere og utleiere
- tydeliggjøre hvordan retten skal vurdere rimeligheten i utleierens oppsigelse

### 17.5.2 De materielle vilkårene for utleiers oppsigelse

Utvalget har vurdert om det er behov for å gjøre endringer i saklighetskravene for utleierens oppsigelse, jf. dagens § 9-5 annet ledd bokstav a til d.

Etter dagens § 9-5 annet ledd bokstav a er det en saklig oppsigelsesgrunn at utleieren selv eller noen av hans husstandsmedlemmer skal ta i bruk boligen som egen bolig. Utvalget har vurdert om denne regelen burde omfatte flere enn utleierens husstandsmedlemmer. Ofte kan det være en rimelig og saklig grunn til oppsigelsen at andre av utleierens familiemedlemmer, for eksempel ikke-hjemmeboende barn, skal bo i boligen. Det kan være ulike grunner til dette, for eksempel at utleierens barn skal flytte inn etter et utenlandsopphold eller studieopphold.

For å gjøre loven lettere å forstå har utvalget også vurdert å ta inn utleiers salg av boligen som en uttrykkelig saklig grunn for utleiers oppsigelse. Ifølge Husleietvistutvalget er dette den mest påberopte grunnen som omfattes av dagens § 9-5 annet ledd bokstav d. Å synliggjøre

---

<sup>269</sup> Husleietvistutvalget (2024a)

<sup>270</sup> Husleietvistutvalget (2024b)

dette nokså vanlige typetilfellet kan bidra til å tydeliggjøre utleierens oppsigelsesadgang og forenkle lesingen av bestemmelsen.

Hvis leieren har misligholdt sine plikter etter leieavtalen, er det en saklig grunn til oppsigelse etter dagens § 9-5 annet ledd bokstav c. Utvalget har vurdert å tydeliggjøre at regelen også omfatter leierens mislighold av plikter etter loven. Husleielovens bestemmelser kan komme til anvendelse og supplere leieavtalen der partene ikke har avtalt noe annet. Dette er derfor ikke ment som en materiell endring av dagens rettsstilstand, men kun en presisering og tydeliggjøring av denne oppsigelsesgrunnen. Utvalget har også vurdert å innta et tilleggskrav om at utleieren må ha gitt skriftlig advarsel om at leieren opptrer i strid med sine forpliktelser. Dette vil kunne ha en oppdragende effekt på utleieren og samtidig gi leieren mulighet til å avslutte misligholdet.

Utvalget har vurdert om det er grunn til å endre ordlyden «annen saklig grunn» i dagens § 9-5 annet ledd bokstav d. Det er et godt innarbeidet uttrykk, men samtidig kan det være vanskelig å forstå innholdet i ordlyden. Oppfatninger av hva som er saklig, kan variere fra person til person. Som gjort rede for i punkt 17.2.1, er heller ikke terskelen for hva som er «saklig» i denne sammenheng, særlig høy. Utvalget har også vurdert om det er grunn til å heve denne terskelen for å styrke leiers oppsigelsesvern.

Utvalget har også vurdert om det er behov for å tydeliggjøre utleierens adgang til å si opp avtalen dersom leieren påvirker bomiljøet på en særlig negativ måte eller opptrer sjenerende overfor naboer. En mulig løsning er å ta inn en uttrykkelig bestemmelse om at utleieren kan si opp leieren hvis leieren har opptrådt på en måte som er til skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige beboere, og fortsetter å gjøre dette til tross for skriftlig advarsel fra utleieren. En slik bestemmelse kan ligne på hevingsbestemmelsen i dagens § 9-9 første ledd bokstav b. En uttrykkelig bestemmelse kan ha pedagogisk virkning for både leiere og utleiere, ved at det framkommer uttrykkelig at slik oppførsel kan være saklig grunn for oppsigelse. På den annen side er det utfordrende å utforme en bestemmelse som er presis og samtidig enkel å forstå, fordi det vil kreve at bestemmelsen har noen skjønnsmessige formuleringer. Videre vil innholdet i bestemmelsen kunne utgjøre mislighold av leieavtalen etter dagens § 9-5 annet ledd bokstav c eller være «annen saklig grunn» for oppsigelsen etter dagens § 9-5 annet ledd bokstav d, slik at det ikke er strengt nødvendig å med en egen uttrykkelig bestemmelse. Etter en avveining har ikke utvalget gått videre med dette.

### **17.5.3 Krav til å dokumentere oppsigelsesgrunnen**

Utvalget har vurdert om utleieren tidligere i oppsigelsesprosessen bør legge fram en form for dokumentasjon knyttet til den oppgitte oppsigelsesgrunnen, eller om utleieren på annen måte må godtgjøre eller sannsynliggjøre oppsigelsesgrunnen. Formålet med en slik regel vil være å gi leieren bedre grunnlag for å vurdere oppsigelsens lovlighet og rimelighet før en eventuell protest. Videre kan en slik regel ha en oppdragende effekt på utleieren og gi en pekepinn på hvilke krav til dokumentasjon som gjelder dersom oppsigelsen skal prøves i Husleietvistutvalget.

Utvalget har vurdert ulike former for dokumentasjonskrav, inkludert krav til godtgjøring eller krav om å legge ved spesifikke dokumenter. Utvalget har også vurdert om det skal gjelde allerede når utleieren sender oppsigelsen. I noen tilfeller vil det være forholdsvis enkelt for utleieren å dokumentere oppsigelsesgrunner som utleieren har kontroll over. Dersom oppsigelsen for eksempel skyldes riving eller ombygging av eiendommen, eller at utleieren skal selge boligen, kan utleieren legge ved nødvendige rive- eller byggetillatelse fra bygningsmyndighetene, eller avtaler som er inngått med for eksempel eiendomsmegler eller boligkjøper.

Det kan imidlertid oppstå utfordringer med et slikt dokumentasjonskrav dersom utleieren må si opp leieren før avtaler om å gjennomføre en av oppsigelsesgrunnene faktisk er inngått. Videre kan det være vanskelig å framlegge tilfredsstillende dokumentasjon på at utleieren for eksempel skal selge boligen, dersom utleieren ikke benytter seg av en megler eller skal selge boligen uten å annonsere salget. Slike utfordringer tilsier at et slikt krav antakelig ikke vil la seg praktisere på en god måte uten å senke terskelen for oppfyllelse av kravet.

Utvalget har derfor vurdert å i stedet stille et noe strengere krav til begrunnelsen i formkravene til utleiers oppsigelse. Ved at utleieren i oppsigelsen må gi en nærmere beskrivelse av hva som er grunnen til oppsigelsen, settes leieren bedre i stand til å vurdere om hen skal godta oppsigelsen eller ikke. Samtidig er det ikke hensiktsmessig at utleieren gir en lang og utfyllende begrunnelse, da dette vil kunne være tid- og resurskrevende for utleieren. Det kan for eksempel være tilstrekkelig at utleieren gir en nærmere beskrivelse av salgsprosessen eller leierens mislighold, eller en nærmere beskrivelse av en annen saklig grunn for oppsigelsen. Det kan også være tilstrekkelig at utleieren gir en kortfattet begrunnelsen, men samtidig legger ved relevant dokumentasjon som underbygger oppsigelsesgrunnen.

En innskjerping av kravet til utleiers begrunnelse kan føre til at færre leiere protesterer fordi de får et bedre grunnlag for å vurdere om oppsigelsen er lovlig. På den annen side kan en mulig konsekvens også være at flere leiere protesterer på en oppsigelse som framstår svakt begrunnet. I sin tur kan det føre til at flere oppsigelser blir satt til side av Husleietvistutvalget som ugyldige fordi formkravene ikke er oppfylt.

Dersom innskjerpingen av kravet til utleiers begrunnelse inneholder et element av skjønn, kan det gjøre det vanskeligere å vurdere om oppsigelsen er gyldig. Det kan også tenkes at en leier som mener at oppsigelsen ikke er godt nok begrunnet og dermed er ugyldig, bare ser bort ifra oppsigelsen og forholder seg passiv. Utleieren kan da anta at leieren planlegger å flytte ut, ettersom hen ikke har mottatt noen protest på oppsigelsen, uten at dette er tilfellet. Det kan da oppstå tvist helt mot slutten av oppsigelsestiden.

#### **17.5.4 Utleiers mulighet for å endre oppsigelsesgrunn**

Utvalget har vurdert om utleier bør ha mulighet til å påberope seg andre eller flere grunner til oppsigelsen etter at oppsigelsen er sendt til leieren. Hensynet bak utleierens formkrav i dagens § 9-7 er å orientere leieren om begrunnelsen for oppsigelsen og gi leieren mulighet til å vurdere om oppsigelsen er i tråd med oppsigelsesgrunnene i § 9-5 annet ledd og om oppsigelsen vil bli satt til side av retten dersom leieren protesterer. Når utleieren kan gjøre gjeldende nye eller flere begrunnelser i den rettslige behandlingen av oppsigelsessaken, kan det skape usikkerhet for leieren.

På den annen side vil det være uheldig dersom utleieren ikke kan påberope seg forhold som finner sted eller materialiserer seg senere, etter at oppsigelsen ble sendt. Utleieren kan opprinnelig ha begrunnet oppsigelsen med at utleierens barn skal bruke boligen selv, men finner ut at hen senere likevel er nødt til å selge boligen, for eksempel på grunn av dødsfall eller andre plutselige omstendigheter. Konsekvensen av at utleieren blir avskåret fra å påberope seg andre eller flere grunner senere, vil være at utleieren må sende en ny oppsigelse og starte prosessen på nytt. Det vil være tid- og resurskrevende for utleieren. En slik regel vil også være prosessdrivende. Hvis utleieren ikke vinner den første oppsigelsessaken, vil hen måtte ta ut nytt søksmål. Husleietvistutvalget kan få flere saker til behandling.

### **17.5.5 Gjøre rimelighetsvurderingen bedre kjent blant leiere og utleiere**

I møte med utvalget har ulike aktører i leiemarkedet gitt uttrykk for ulikt syn på hvor sterkt oppsigelsesvernet er og hvor lett eller vanskelig det er å vinne fram i retten. Dette er ikke overraskende, siden retten skal foreta en konkret, skjønnsmessig rimelighetsvurdering av forhold på både leierens og utleierens side. Da vil utfallet i sakene naturligvis kunne variere. Det kan likevel tenkes at premissene for rettens prøving kan tydeliggjøres i lovteksten. Avhengig av hvordan dette tydeliggjøres, kan det styrke botryggheten og forutsigbarheten til begge parter. Utvalget har innenfor tidsrammen ikke hatt tid til å gå gjennom rettspraksis med mål om å tydeliggjøre eller legge nye føringer for selve rimelighetsprøvingen. Utvalget tilrår at departementet gjør en vurdering av behovet for å tydeliggjøre hvordan rimelighetskravet skal vurderes i retten.

Utvalget mener rimelighetsvurderingen bør gjøres bedre kjent blant utleiere og leiere, ved at den tydeliggjøres ytterligere i loven. Utvalget har vurdert å innta en henvisning til rimelighetsvurderingen i bestemmelsen om partenes adgang til å si opp leieavtalen i utkastets § 9 A-6 tredje ledd. Utvalget har også vurdert å innta som et uttrykkelig krav til innholdet i utleiers oppsigelse i utkastets § 9 A-8 annet ledd bokstav b at oppsigelsen må inneholde opplysninger om at utleieren kan bringe saken inn for retten hvis leieren protesterer, og at retten da skal vurdere om oppsigelsen er lovlig, og om den vil virke urimelig. Dette vil være et nytt krav til utformingen av utleierens oppsigelse.

### **17.5.6 Elektronisk kommunikasjon**

Utvalget merker seg at det er noe usikkerhet knyttet til om elektronisk kommunikasjon oppfyller skriftlighetskravet ved oppsigelse.<sup>271</sup> Dette er ikke omtalt i forarbeidene til loven. Siden loven ble til, har teknologien utviklet seg svært mye, og utvalget mener at det i dag kan være grunn til å inkludere elektronisk kommunikasjon som for eksempel e-post som gyldig måte å formidle en oppsigelse på. Utvalget viser til at det i rettspraksis allerede er akseptert at elektronisk kommunikasjon oppfyller skriftlighetskravet når det gjelder andre bestemmelser i kapittel 9. For eksempel er det akseptert at leierens protest mot oppsigelse sendt på e-post til utleieren tilfredsstillende oppfyller skriftlighetskravet i § 9-8 første ledd.<sup>272</sup> Samtidig mener utvalget at det er viktig å ta hensyn til de som opplever digitalt utenforskap. Utvalget mener det derfor er hensiktsmessig å foreta en grundig vurdering av hvordan elektronisk kommunikasjon skal reguleres, hvor alle lovens regler om skriftlighet og kommunikasjon tas betraktning. Utvalget vil derfor behandle dette helhetlig i neste delleveranse.

## **17.6 Utvalgets tilrådninger**

Utvalgets tilrådninger i dette kapittelet søker å styrke leierens botrygghet, bidra til at loven er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet og samtidig ivareta interessene til de ulike aktørene på en god måte. Tilråkningene har som formål å styrke leierens oppsigelsesvern og bidra til å gjøre oppsigelsesprosessen mer forutsigbar og mindre ressurskrevende.

### **17.6.1 Tydeliggjøre de materielle vilkårene for utleiers oppsigelse**

*Utvalget* vurderer det slik at hvilke oppsigelsesgrunner som etter loven regnes som saklige, i utgangspunktet dekker utleiers behov godt, men ser at oppsigelsesgrunnene kan gjøres enda

---

<sup>271</sup> Se blant annet LB-2017-89909, LB-2018-145448, Wyller (2023), s. 270–271 og Bragdø-Ellenes og Parelius (2023), s. 223

<sup>272</sup> Se blant annet LB-2011-14823, HTU-2022-2907 og HTU-2019-1146

mer forutsigbare for utleier og leier. Utvalget foreslår at utleierens oppsigelsesadgang reguleres i utkastets § 9 A-6 annet ledd bokstav a til e.

### **Utleier eller utleierens nærstående skal bo i boligen**

*Flertallet (Bergby, Björkfors, Borge, Brøndbo, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) tilrår* i utkastet til § 9 A-6 annet ledd bokstav a å videreføre som oppsigelsesgrunn at utleieren skal bo i boligen, men at oppsigelsesgrunnen skal utvides slik at den også omfatter utleiers nærstående som definert i utkastets § 9 A-3 fjerde ledd. Det omfatter utleierens ektefelle eller samboer, egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. *Disse medlemmene* mener at det er rimelig at oppsigelsesgrunnen utvides til å omfatte denne persongruppen. Denne oppsigelsesgrunnen er en parallell til utkastets § 9 A-3 tredje ledd bokstav a og at det gir god harmoni i regelverket at disse to reglene stemmer overens med hverandre. *Disse medlemmene* mener det også vil være lettere å håndheve regelen, ettersom det ikke vil oppstå tvist om hvorvidt noen i denne persongruppen var del av utleierens husstand.

*Utvalgsmedlemmet Harding* tilrår at persongruppen skal harmonere i så stor grad som mulig med reglene om skattefritak for utleie av bolig til nærstående.  *Dette medlemmet* foreslår derfor at som utleierens nærstående skal regnes utleierens ektefelle eller samboer, egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett- opp eller nedstigende linje og fosterbarn, samt egne eller ektefellens eller samboerens søsken, nevøer og nieser.

### **Utleieren eller huseieren skal selge boligen**

*Utvalget* tilrår å tydeliggjøre utleiers mulighet til å si opp avtalen dersom utleieren eller huseieren skal selge boligen, ved ta det inn som en selvstendig oppsigelsesgrunn i utkastets § 9 A-6 annet ledd bokstav c. *Utvalget* mener det vil være et godt pedagogisk grep som bidrar til å forenkle lesingen av reglene om utleierens oppsigelsesadgang.

### **Leieren har misligholdt plikter etter leieavtalen eller plikter etter husleieloven, og fortsetter å gjøre dette, til tross for skriftlig advarsel fra utleieren**

*Utvalget* foreslår å tydeliggjøre at oppsigelsesgrunnen som gjelder leierens mislighold av plikter etter leieavtalen, også skal omfatte mislighold av leierens plikter etter husleieloven. Dette er foreslått i utkastets § 9 A-6 annet ledd bokstav d. Husleielovens bestemmelser kan komme til anvendelse, og supplere leieavtalen der partene ikke har avtalt noe annet. Dette er derfor ikke ment som en materiell endring av dagens rettstilstand, men kun en presisering og tydeliggjøring av denne oppsigelsesgrunnen. *Utvalget* foreslår også å innta et tilleggskrav om at utleieren må ha gitt skriftlig advarsel om at leieren opptrer i strid med sine forpliktelser.

### **Utleieren har annen saklig grunn for oppsigelsen**

*Flertallet (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll) tilrår* å videreføre ordlyden «annen saklig grunn» i utkastets § 9 A-6 annet ledd bokstav e fordi begrepet er en hensiktsmessig sekkebestemmelse som tar sikte på å fange opp andre oppsigelsesgrunner enn de som er uttrykkelig nevnt i bestemmelsen. Hvilken vekt den konkrete oppsigelsesgrunnen faktisk har, vil vurderes under rimelighetsprøvingen. *Disse medlemmene* mener at ordlyden er godt innarbeidet i praksis og at det er ikke er nødvendig å endre den.

*Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår* å endre ordlyden «annen saklig grunn» til «annen tungtveiende grunn» for å heve terskelen for utleiers oppsigelse. Selv om en saklig oppsigelse kan bli satt til side som urimelig av retten hvis grunnen ikke er tungtveiende nok, vil dette ikke verne leierne som ikke kjenner sin rett til å protestere på oppsigelsen.

*Mindretallet* mener at en heving av terskelen for å si opp vil kunne avverge at en del

urimelige oppsigelser blir sendt, noe som særlig vil beskytte de mest sårbare leierne som ellers ukritisk ville ha innrettet seg etter oppsigelsen. *Mindretallets* intensjon med forslaget er at «tungtveiende grunn» skal utelukke oppsigelser som skyldes saklige, men bagatellmessige forhold. Ordlyden «tungtveiende» gir også den alminnelige leier en bedre indikator på hvilken terskel som legges til grunn ved en eventuell rettslig prøving av oppsigelsen. En endring av ordlyden kan derfor virke prosessdempende ved at lovteksten viser at det er snakk om en høy terskel, og dermed unngår man at utleiery påberoper «saklige» grunner som retten uansett vil finne urimelige.

### **17.6.2 Kravene til utformingen av utleiers oppsigelse**

Reglene om hvordan utleiers oppsigelse skal utformes, er en viktig del av leierens oppsigelsesvern. At det stilles krav til at oppsigelsen må være skriftlig, ivaretar hensynet til notoritet. At det stilles krav til innholdet i oppsigelsen gir leieren det grunnlaget som trengs for å vurdere om utleiers oppsigelse er saklig, om det er grunnlag for protest. Utvalget mener videre at det er en god ordning at en oppsigelse som ikke oppfyller kravene til utformingen av oppsigelsen er ugyldig og at leieren da kan se bort fra den.

#### **Krav om at oppsigelsen skal være begrunnet**

*Et flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner)* mener at dagens regel om at utleieren i oppsigelsen må angi grunnen til oppsigelsen og at det ikke er krav om at orienteringen må være særlig omfattende, fungerer godt. *Flertallet* viser til at hensynet bak regelen er at leieren skal få kjennskap til hva som er grunnen til oppsigelsen, slik at hen kan imøtegå disse anførselene overfor utleieren og eventuelt protestere mot oppsigelsen, og mener at dette ivaretas på en tilstrekkelig måte gjennom dagens regel.

*Flertallet* mener at en innskjerping av kravet til begrunnelse vil kunne by på praktiske problemstillinger og eventuelle skjønsmessige formuleringer vil kunne bidra til klarhet og potensielt føre til mer konflikt mellom partene. Det kan også føre til økt saksmengde for Husleietvistutvalget.

*Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen)* tilrår et noe skjerpet krav til utleiers begrunnelse for oppsigelsen, slik at det stilles krav om at oppsigelsen skal være *godt* begrunnet. *Mindretallet* mener en kvalifisering av begrunnelsen er nødvendig for å gi leieren bedre mulighet til å vurdere oppsigelsens lovlighet og rimelighet enn i dag. Formålet er å sette leieren bedre i stand til å vurdere om hen skal godta oppsigelsen eller ikke. Det vil kunne å øke terskelen for å omgå regelverket ved å gi fiktive begrunnelser. Begrunnelsen må være egnet til å sannsynliggjøre at oppsigelsesgrunnen er reell. Den trenger likevel ikke være lang og detaljert. Det kan for eksempel være tilstrekkelig at utleieren gir en nærmere beskrivelse av salgsprosessen hvis hen skal selge boligen eller leierens mislighold hvis oppsigelsen skyldes dette, eller en nærmere beskrivelse av en annen saklig grunn for oppsigelsen. Utleieren kan nøye seg med en mer kortfattet begrunnelse hvis utleieren legger ved relevant dokumentasjon som underbygger begrunnelsen.

#### **Krav om at oppsigelsen inneholder opplysninger om rettens adgang til å vurdere om oppsigelsen er lovlig og om den vil virke urimelig**

*Utvalget* foreslår at utleiers oppsigelse også skal inneholde opplysninger om at utleieren kan bringe saken inn for retten hvis leieren protesterer, og at retten da skal vurdere om oppsigelsen er lovlig, og om den vil virke urimelig. *Utvalget* foreslår å innta dette som et nytt krav til utleiers oppsigelse i utkastets § 9 A-8 annet ledd bokstav b av pedagogiske grunner. Det bidrar til at leieren blir uttrykkelig informert om at det ikke vil være nok med en saklig



oppsigelse fra utleier – den vil også være underlagt rettens rimelighetsvurdering, forutsatt at saken bringes inn for retten.

### **17.6.3 Utleierens mulighet til å endre oppsigelsesgrunn**

*Utvalget* har vurdert om det er behov for å endre rettsstilstanden når det gjelder utleiers adgang til å endre eller supplere oppsigelsesgrunnen som ble oppgitt i oppsigelsesbrevet etter at oppsigelsen er gitt, dersom leier protesterer på oppsigelsen og utleier tar saken til Husleietvistutvalget. *Et flertall (Björkfors, Borge, Høysæter, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen)* mener at det er grunn til å begrense utleierens adgang til å påberope seg andre eller flere grunner til oppsigelsen etter at den er sendt til leieren. Hvis utleieren fritt kan påberope seg andre grunner enn de som er oppgitt i oppsigelsen, innebærer det et usikkerhetsmoment for leieren og det reduserer verdien av orienteringen. *Flertallet* mener samtidig at det er rimelig at utleieren må kunne påberope seg grunner for oppsigelsen som er oppstått etter at oppsigelsen er gitt. *Flertallet* mener at utleieren bør kunne komme med supplerende argumenter som underbygger den oppsigelsesgrunnen som ble gitt i oppsigelsen og bør også kunne påberope seg nye oppsigelsesgrunner dersom disse gjelder nyoppståtte forhold på leierens side, slik som brudd på husordensregler eller betalingsmislighold etter at oppsigelsen ble sendt. *Flertallet* tilrå derfor en regel om at dersom utleieren bringer saken inn for retten, kan hen ikke påberope seg andre oppsigelsesgrunner i § 9 A-6 annet ledd bokstav a til e enn det som er oppgitt i oppsigelsen. Likevel kan utleieren påberope seg forhold på leierens side som har oppstått etter at oppsigelsen er sendt. Det tilrås at dette tas inn som en regel i utkastets § 9 A-9 annet ledd.

*Et mindretall (Bergby, Brøndbo, Harding, Kartvedt, Leisner)* mener at utleier bør stå helt fritt, slik at både nye oppsigelsesgrunner og støtteargumenter til allerede påberopte grunner kan legges til under den rettslige prøvingen, uavhengige av om forholdene var kjent på oppsigelsestidspunktet og om de gjelder forhold på leierens eller utleierens side. Konsekvensen av at utleieren blir avskåret fra å påberope seg andre eller flere grunner vil være at utleieren må sende en ny oppsigelse og starte prosessen på nytt. Det vil være tid- og ressurskrevende for utleieren, samt prosessdrivende. *Mindretallet* mener dermed det ikke er behov for å gjøre endringer i dagens rettsstilstand.

### **17.6.4 Tydeliggjøre at retten skal foreta en rimelighetsvurdering**

*Utvalget* mener at rimelighetsvurderingen som skal foretas av retten, er en svært viktig del av leiers oppsigelsesvern, men at denne ikke er synlig nok i loven i dag. Dette gjelder både for utleier som vurderer å si opp leieren, men også leieren som vurderer om hen skal godta oppsigelsen eller ikke. *Utvalget* foreslår derfor å gjøre leieren tydeligere oppmerksom på protestadgangen og den påfølgende lovlighets- og rimelighetsvurderingen, ved å legge inn en henvisning til dette i utkastets § 9 A-6 tredje ledd. Ved at henvisningsbestemmelsen plasseres i bestemmelsen som regulerer partenes adgang til å si opp leieavtalen, kommer det uttrykkelig fram både for leiere og utleiere som leser loven at leieren har rett til å protestere og at retten har adgang til å sette oppsigelsen til side. *Utvalget* mener disse grepene i lovteksten vil bidra til å øke bevisstheten om at retten kan prøve oppsigelsen og sette den til side.

## 18 Oppsigelsesfrist og bindingstid

### 18.1 Innledning

Utvalgets skal vurdere om og hvordan leiers adgang til å si opp en tidsbestemt leieavtale kan styrkes. Avtalefestede begrensninger i partenes oppsigelsesadgang i form av bindingstid er en aktuell problemstilling i denne sammenheng. Bindingstid har en side til både husleielovens regler om partenes adgang til å si opp en leieavtale og til reglene om oppsigelsesfrist. Reglene om adgangen til å si opp et leieforhold er redegjort for i punkt 16.2.1. I punkt 18.2 gjøres det derfor bare rede for reglene om oppsigelsesfrist. I utvalgets drøftelser av bindingstid i dette kapitlet vurderes både reglene om oppsigelsesfrist og reglene om partenes adgang til å si opp en leieavtale.

### 18.2 Dagens regler

Husleieloven § 9-6 regulerer oppsigelsesfrister i leieforhold. Utgangspunktet er at oppsigelsesfristen er «tre måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned», jf. § 9-6 første ledd. Det vil si at fristen er tre måneder pluss tiden fram til neste månedsskifte. Loven sier ikke noe om når oppsigelsesfristen starter, men det følger av forarbeidene at den begynner å løpe den dagen oppsigelsen er kommet fram til den annen part, jf. Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s. 200 og NOU 1993: 4 s. 170. Hvilket tidspunkt oppsigelsen er kommet på, må avgjøres på grunnlag av alminnelige avtalerettslige regler.

Ved leie av enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig, er oppsigelsestiden «én måned», jf. § 9-6 annet ledd første punktum. Ettersom ordlyden «til opphør ved utløpet av en kalendermåned» ikke er inntatt i annet ledd, er det i juridisk teori tatt til orde for at regelen må tolkes slik at oppsigelsesfristen opphører en måned etter at oppsigelsen er kommet fram, det vil si at fristen løper fra dato til dato. Dette er også lagt til grunn i Husleietvistutvalget.<sup>273</sup>

Det følger av tredje ledd at bestemmelsen kan fravikes i avtale. Det vil si at partene kan avtale hvilken frist som passer best for dem.<sup>274</sup>

### 18.3 Dagens situasjon

#### 18.3.1 Oppsigelsesfrister

Lovens hovedregel om tre måneders oppsigelsestid synes å være den vanligste praksisen i leiemarkedet. I en spørreundersøkelse fra 2021 oppgir ni av ti utleierye at vanlig oppsigelsestid er tre måneder eller mindre, også for dem som bare tilbyr tidsbestemte leieavtaler.<sup>275</sup> I en annen undersøkelse samme år opplyser drøyt halvparten av de spurte leierne som har skriftlig kontrakt, at de har tre måneders oppsigelsestid, mens 31 prosent har kortere oppsigelsestid.<sup>276</sup> I møte med utvalget har både Heimstaden og Selvaag Utleiebolig opplyst at de benytter seg av tre måneders oppsigelsestid.

---

<sup>273</sup> HTU-2012-20266

<sup>274</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 100

<sup>275</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 43

<sup>276</sup> Forbrukerrådet (2021), s. 40

### 18.3.2 Bruken av bindingstid

Det synes å være en utbredt praksis å avtale begrensninger i partenes oppsigelsesadgang i en viss periode – bindingstid. I en undersøkelse fra 2021 oppgir om lag 59 prosent av utleierne som bruker tidsbestemte avtaler, både næringsdrivende og private småskalautleiere, at de bruker bindingstid. Til sammenligning oppgir 38 prosent av utleiere som benytter tidsubestemte leieavtaler, at de gjør det samme. Det er vanlig å sette bindingstiden til ni måneder og oppsigelsestiden til tre måneder.<sup>277</sup> Andre alternativer kan være at oppsigelsesfristen er tre måneder, men at leieavtalen kun kan sies opp innenfor en nærmere bestemt periode hvert år, for eksempel kun i løpet av april. Dette omtales gjerne som «rullerende bindingstid».

At bindingstid er en utbredt praksis, framgår også av flere av de skriftlige innspillene utvalget har mottatt på sin nettside, både fra privatpersoner og organisasjoner, som blant annet Kontoret for Fri rettshjelp i Oslo kommune og Reduser Husleia.

### 18.4 Utvalgets vurdering av bruken av bindingstid

Bruken av bindingstid i leieavtaler har både positive og negative virkninger for partene.

Bindingstid kan gi trygghet for leier fordi det utgjør en begrensning i utleiers oppsigelsesmulighet, forutsatt at bindingstiden også gjelder for utleier. Bindingstid kan også hindre hyppig utskiftning av leiere, noe som kan bidra til stabilitet i bomiljøet. Det er både leiere, naboer og utleiere tjent med. For utleiere er det også kostnadsbesparende å slippe å finne nye leiere, særlig hvis utleieren har hatt kostnader i forbindelse med bruk av en utleiemegler.

På den annen side utgjør bindingstid en begrensning i leierens oppsigelsesmulighet. Mye kan skje i løpet av leieperioden som påvirker livet til både leieren og utleieren og som gjør at en av partene må avslutte leieforholdet. Videre kan det være at mange leiere ikke forstår forskjellen mellom bindingstid og minstetid for leieavtalens varighet. Mange leiere er heller ikke klar over hva det innebærer at avtalen er uoppsigelig i en viss tid. Om lag 67 prosent av leiere har høy boutgiftsbelastning, det vil si at boutgiftene utgjør mer enn 25 prosent av inntekten etter skatt.<sup>278</sup> Det er en forholdsvis stor andel av inntekten å binde til en bolig man ikke ønsker å bo i.

Noen av ulempene med bindingstid kan delvis avhjelpes gjennom andre regler i husleieloven. For leieren er bestemmelsene om framleie i §§ 7-4 og 7-5 et alternativ. For utleieren kan reglene om heving i § 9-9 og tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav a være et alternativ, dersom forholdene nødvendiggjør dette.

### 18.5 Mulige effekter av en ufravikelig oppsigelsesrett for leieren

Utvalget har vurdert om det er grunn til å avskjære muligheten for å avtale bindingstid. Formålet ville være å styrke særlig leieres kontroll over egen bosituasjon.

Utvalget har vurdert om innskrenkning i adgangen til å avtale bindingstid bare skal gjelde for leieren eller om det også bør gjelde for begge parter. En innskrenkning som retter seg mot både leieren og utleieren, vil innebære at dagens regler om partenes adgang til å si opp leieavtalen må endres slik at de blir ufravikelige. Videre vil det være behov for å gjøre

---

<sup>277</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 29

<sup>278</sup> Statistisk sentralbyrå (2023), levekårsundersøkelsen boforhold, tall levert til Kommunal- og distriktsdepartementet

tilsvarende endringer i reglene om oppsigelsesfrist, slik at partene ikke kan avtale lengre frist enn loven regulerer. Dersom innskrenkningen bare skal gjelde for leieren, vil utleierens oppsigelsesadgang og oppsigelsesfrist fortsatt være underlagt avtalefrihet. Det vil si at det fortsatt vil være mulig å avtale bindingstid for utleieren dersom partene blir enige om det.

At det ikke er tillatt å avtale bindingstid, vil sikre leierens fleksibilitet og tilpasning ved behov for endringer i bosituasjon. Slike utfordringer kan i dag delvis avhjelpest ved å benytte retten til å framleie i husleieloven §§ 7-4 og 7-5, samt ved utleiers tapsbegrensningsplikt. Framleie er likevel ingen fullgod løsning all den tid det fordrer et framleiemarked, noe som for eksempel kan være et problem på små studiesteder. Framleie er også vanskelig i de tilfellene der leier ønsker seg ut av avtalen på grunn av boligens lave standard. For leieren vil det naturlig nok være positivt at egen oppsigelsesfrist er så kort som mulig. Leiere som vet at de ønsker å bo samme sted over tid, og som ønsker trygghet mot å bli sagt opp, vil derimot få svekket juridisk botrygghet dersom det lovfestes en regel om at det ikke kan avtales bindingstid for verken leier eller utleier.

For utleiere kan en innskrenkning føre til høyere kostnader til utskiftning av leiere. Utleiere bruker blant annet ressurser på visning, kontraktsignering og overtakelse. De har i tillegg kostnader til opprettelse av depositumskonto, som utleier etter husleieloven § 3-5 syvende ledd skal dekke. Hyppigere utskiftninger av leiere kan derfor bidra til høyere leiepris. Hyppig utskiftning kan også virke negativt på bomiljøet og bidra til at andre leiere føler mindre tilhørighet til nabolaget sitt.

Det kan oppstå spørsmål knyttet til tinglyste bruksretter. De bruksrettene hvor bindingstid fortsatt er hensiktsmessig å beholde, faller imidlertid utenfor husleieloven, og en eventuell endring vil ikke ha effekt for disse.

## **18.6 Prinsipielle spørsmål – avtalefrihet**

Som nevnt i punkt 9.2, står prinsippet om avtalefrihet sterkt i norsk rett. I enkelte tilfeller innskrenkes avtalefriheten for å verne den part som generelt har minst makt gjennom ufravikelig lovgivning. I husleieloven er dette gjort for eksempel gjennom reglene om minstetid for tidsbestemte leieavtaler.

En innskrenkning i adgangen til å avtale bindingstid vil medføre at partene verken kan inngå en leieavtale med bindingstid eller være bundet av en slik klausul. Dermed vil det som står i lovens regler om oppsigelsesadgang og oppsigelsesfrist gjelde. Dette griper ytterligere inn i prinsippet om avtalefrihet. Formålet er å verne leieren, og å styrke partenes forutberegnelighet ved å unngå tvil om hva som er avtalt.

## **18.7 Alternativ regulering**

### **18.7.1 Tapsbegrensningsplikt for utleier**

Et alternativ til å innføre ufravikelige regler som ikke tillater avtalt bindingstid, kan være å opprettholde dagens avtalefrihet med hensyn til partenes oppsigelsesadgang og oppsigelsesfrist, samtidig som det reguleres i loven at utleier har en tapsbegrensningsplikt. Det vil si at dersom leieren flytter ut før leietiden er ute, plikter utleieren å begrense sitt tap ved å finne nye leiere å leie ut boligen til, slik at leieren ikke må betale leie for lengre enn det som er nødvendig. Selv om det allerede gjelder ulovfestede regler for dette, kan disse være vanskelig tilgjengelig for partene. En slik regel kan presisere at utleier ikke kan kreve betaling av leie i bindings- eller oppsigelsestiden, dersom utleier også får leieinntekter fra en ny leier

for samme periode. Videre kan det lovfestes at utleier har en aktivitetsplikt, som medfører en plikt til å gjøre rimelige tiltak for å finne en ny leier for perioden hvor leieren er bundet, men har fraflyttet leieobjektet. En slik lovfesting kan virke oppklarende.

### **18.7.2 Rett for leieren til å overdra leieavtalen – hvis saklig grunn**

Et annet alternativ er å innføre krav om saklig grunn for å nekte overdragelse av leieavtalen. Etter husleieloven § 8-1 kan ikke leieren overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse. Utleier må ikke ha noen grunn for å nekte samtykke. Å innføre et krav om saklig grunn for nektelsen, kan være et alternativ til å innskrenke avtalefriheten med hensyn til partenes oppsigelsesadgang og oppsigelsesfrist. Det vil gi leieren anledning til å komme seg fri fra en leieavtale med bindingstid dersom partene ikke finner en ny leier. Det vil heller ikke være et inngrep i avtalefriheten på samme måte. Overdragelse av leieavtalen vil normalt også være en mer fordelaktig situasjon sammenlignet med framleie for leieren dersom hen vil ut av en avtale med bindingstid.

## **18.8 Hovedregel om ulik oppsigelsesfrist for leier og utleier**

Utvalget har vurdert om det i loven burde være en hovedregel med ulik oppsigelsesfrist for leier og utleier, for eksempel at leieren har oppsigelsesfrist på tre måneder, mens utleier har oppsigelsesfrist på seks måneder. Som nevnt i punkt 12.4 er det ulike oppsigelsesfrister for leier og utleier i Finland og ved utleie av egen bolig i Sverige.

En differensiering hvor utleieren har lengre oppsigelsesfrist kan bidra til at leieren får bedre tid til å områ seg og større mulighet til å finne et godt nytt hjem. På den annen side kan en lovregel om lengre oppsigelsesfrist for utleier være krevende. Dersom utleieren sier opp leieavtalen grunnet mislighold av leieavtalen, kan det være en utfordring for utleier at leieren har rett til å oppholde seg i boligen i seks måneder. Det vil kunne bidra til at en eventuell konflikt mellom partene trekker ut. Utvalget mener derfor at dagens ordning med en hovedregel om tre måneders oppsigelsesfrist for begge parter er en bedre ordning.

## **18.9 Utvalgets tilrådning**

### **18.9.1 Bindingstid**

*Utvalget* ser både fordeler og ulemper med å endre loven slik at leierens rett til å si opp leieavtalen blir ufravikelig. Av argumenter *for* en endring, framhever utvalget at avtalefestede oppsigelsesforbud griper inn i leierens personlige frihet, noe som er prinsipielt betenkelig. Å legge bånd på hvilken bolig en person skal bo i kan være uheldig, særlig hvis denne boligen er tett på andre mennesker. Hvis en leier med avtalefestet oppsigelsesforbud i dag ønsker å flytte, legger loven opp til at leieren kan framleie. Denne løsningen kan imidlertid sette leieren i en komplisert juridisk situasjon som mellomledd mellom utleier og framleier.

*Utvalget* erfarer at noen leiere ikke forstår hva leieavtalen mener med begrepene «bindingstid» og «kontraktstid/minstetid», og at en del blander begrepene. En lovendring i leierens oppsigelsesadgang som i praksis innebærer et forbud mot å avtale bindingstid for leieren, vil redusere disse utfordringene. På den annen side vil en slik lovendring gripe inn i partenes alminnelige avtalefrihet, noe som kan oppleves uheldig. Gjensidig bindingstid gir også forutsigbarhet, og for leieren en trygghet om å kunne bli boende i bindingstiden.

*Utvalget* mener at de nevnte hensynene som taler for å gjøre leierens oppsigelsesrett ufravikelig, veier tyngre enn hensynene som taler mot, og tilrår derfor å innføre en slik regel.

Dette vil også sikre leierens fleksibilitet og gi hen mulighet til å tilpasse bosituasjonen sin i tråd med endringer i livssituasjonen. Videre vil en unngå tvister som skyldes ulik oppfatning om hva som er avtalt om leierens oppsigelsesrett, da lovens regel vil være klar og enkel å innrette seg etter.

*Utvalget* ser ikke behov for å innskrenke friheten til å avtale at leieavtalen er uoppsigelig for utleieren. I et marked med begrenset tilgang på leieboliger vil ofte utleieren ha stor makt i utformingen av avtalevilkårene. Samtidig finnes det nok noen tilfeller hvor leieren kan være vel så ressurssterk som utleieren. Likevel mener *utvalget* at det ikke er behov for tilsvarende lovendringer for utleieren, som for leieren. Det vil si at det fremdeles vil være tillatt å avtale innskrenkninger i utleierens adgang til å si opp leieavtalen.

*Utvalget* tilrår derfor at det gjøres endringer i dagens bestemmelser om partenes adgang til si opp leieavtalen. *Utvalget* tilrår at oppsigelsesadgangen gjøres lik for tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Dette vil gjøre loven mer brukervennlig og enklere å forstå. *Utvalget* foreslår at dette reguleres i lovutkastets § 9 A-6 første ledd i form av en ufravikelig, positiv regel om at leieren *når som helst* kan si opp leieavtalen. Det innebærer at det verken kan avtales noen former for bindingstid for leieren, eller at leieren kun kan si opp hvis bestemte grunner foreligger.

### **18.9.2 Muligheten til å avtale kortere oppsigelsestid**

For at de foreslåtte endringene skal virke etter sin hensikt, mener *utvalget* at det er nødvendig å gjøre tilpasninger i reglene om oppsigelsesfrist. Dagens regler om oppsigelsesfrist kan fravikes i avtale. Det må gjøres endringer i dette for å hindre omgåelse av bindingstidsforbudet gjennom avtaler om lang oppsigelsestid.

*Utvalget* foreslår å regulere oppsigelsesfrist i lovutkastets § 9 A-7. *Utvalget* foreslår å videreføre dagens hovedregel om tre måneders oppsigelsesfrist for både leieren og utleieren. Videre foreslår *utvalget* at partene fremdeles skal kunne avtale en annen oppsigelsesfrist, men med noen begrensninger.

*Flertallet (Bergby, Bjørkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll)* tilrår en regel som innebærer at partene kan avtale en kortere oppsigelsesfrist enn tre måneder for både leier og utleier, men at det for leieren ikke kan avtales at oppsigelsesfristen skal være lengre enn dette. For utleiers oppsigelse kan det avtales at oppsigelsesfristen skal være lengre enn tre måneder.

*Mindretallet (Borge, Malek, Standal, Aasen)* tilrår en lovfestet oppsigelsesfrist på tre måneder for begge parter. *Mindretallet* mener en fast oppsigelsesfrist skaper størst grad av forutberegnelighet for partene, samtidig som det ivaretar leierens behov for botrygghet. En tre måneders oppsigelsesfrist vil i tillegg være konfliktdepende sammenlignet med rettstilstanden dersom man hadde hatt muligheten til å kontraktfeste en kortere frist for utleier. *Mindretallet* er av den oppfatning at man unngår de tilfellene der leieren protesterer på en oppsigelse kun fordi vedkommende ikke har funnet seg et sted å bo, eller ikke ser utsikter til å finne et sted å bo, i løpet av måneden hen har rett til å protestere på oppsigelsen. Videre vil *mindretallet* understreke at en tre måneders oppsigelsesfrist uten unntak gjør at lovteksten blir mer forståelig og brukervennlig for partene. *Mindretallets* forslag åpner likevel for at det kan avtales en kortere oppsigelsesfrist for leierens del jf. husleieloven § 1-2. *Mindretallet* påpeker at det ikke er noe i veien for partene å inngå avtale om førtidig eller forlenget opphør i ettertid, eksempelvis når man befinner seg i en utflyttingssituasjon.

## **19 Særregler om kontraktslengde og oppsigelse for visse boligleieforhold**

### **19.1 Innledning**

Det finnes særregler om kontraktslengde og oppsigelse for visse typer boligleieforhold i ulike deler av husleieloven. I husleieloven kapittel 9 finnes det særregler for oppsigelse av enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig. Det finnes også særregler om kontraktslengde og oppsigelse for visse boligforhold i kapittel 11. Disse gjelder for leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet, elev- og studentboliger, tjenesteboliger og utleie av egen bolig ved midlertidig fravær. Reglene gjennomgås samlet i dette kapittelet.

### **19.2 Dagens regler**

#### **19.2.1 Enkelt beboelsesrom der leier etter avtalen har adgang til annens bolig**

Det er særregler om oppsigelse av tidsbestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig i §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd første punktum, 9-7 fjerde ledd første punktum og 9-8 tredje ledd første punktum. Det er redegjort nærmere for disse særreglene i punktene 17.2 og 18.2. Kort sagt innebærer reglene at oppsigelsesvernet ikke gjelder for leie av enkelt beboelsesrom med adgang til annens leilighet. Det er ingen særregler knyttet til kontraktslengde for denne typen leieforhold.

#### **19.2.2 Leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet**

Bestemmelsene i § 11-1 gjelder leie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Bestemmelsene gjelder også leie av annen bolig som er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune. Vanskeligstilte på boligmarkedet er definert i § 11-2 første ledd tredje punktum som «personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.»

Det følger av § 11-1 annet ledd at bestemmelsene bare gjelder hvis leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilke unntak som er avtalt.

Sjette ledd gir særregler om kontraktslengde. Første punktum åpner for at partene kan gjøre unntak fra reglene i § 9-3 og dermed inngå en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år, hvis det foreligger «særlige grunner». Det kan være en «særlig grunn» når det foreligger forhold ved personen eller boforholdet som tilsier at det er behov for «å prøve ut» leieforholdet, for eksempel når en person får tilbud om bolig etter et institusjonsopphold og det er tvil om vedkommende er i stand til å bo i boligen. Det kan også være aktuelt hvor en mer egnet bolig blir ledig ved utløpet av leieperioden, for eksempel ved bosetting av flyktninger eller økonomisk vanskeligstilt.<sup>279</sup> Det følger av annet punktum at en slik avtale med kortere varighet bare kan inngås én gang for samme bolig mellom de samme partene. Tredje punktum åpner for at det likevel kan inngås flere kortvarige avtaler hvis det foreligger

---

<sup>279</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007–2008), s. 51

«tungtveiende grunner». Ordlyden tilsier at dette er en snever unntaksregel. Forarbeidene nevner som eksempel på tungtveiende grunner at kommunen har igangsatt konkrete oppfølgingstiltak for å tilrettelegge boligen for leieren. Det følger av forarbeidene at det også kan være begrensninger som følger av menneskerettslige forpliktelser og at bruken av korttidskontrakter derfor ikke bare må begrunnes ut fra hensynet til kommunens økonomi eller for å unngå administrative byrder.<sup>280</sup> Hvis en tidsbestemt leieavtale er inngått i strid med bestemmelsen, skal den anses som tidsubestemt, jf. fjerde punktum. Dette er en parallell til § 9-3 tredje ledd.

### 19.2.3 Leie av elev- og studentboliger

Bestemmelsene i § 11-2 gjelder leie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av elever og studenter. Bestemmelsene gjelder bare hvis leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder slik bolig, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av en annen bolig, jf. første ledd annet punktum.

Femte ledd gir særregler om kontraktslengde og oppsigelse. Første punktum åpner for at det uten hinder av bestemmelsene i kapittel 9 kan avtales at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt semester, endt studieår eller endt utdanning. Omstendigheten som skal begrunne bortfallet må være angitt i avtalen.<sup>281</sup> Regelen skal ivareta leierens behov for forutberegnelighet i leieforholdet. Annet punktum åpner for at partene kan gjøre unntak fra reglene i § 9-3 og dermed inngå en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år. Denne adgangen er generell – det er ingen vilkår om at det foreligger særlige grunner, slik det er i § 11-1 sjette ledd. Det følger av tredje punktum at dersom leieavtalen ikke er inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i § 9-6. Det er ingen krav til at varselet må være skriftlig.

### 19.2.4 Leie av tjenestebolig

Bestemmelsene i § 11-3 gjelder for leie av bolig som leieren har leid i egenskap av arbeidstaker, når leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her er nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av en annen bolig, jf. første ledd. Det er ikke noe krav om at utleieren og arbeidsgiveren er samme juridiske eller fysiske person.<sup>282</sup>

Tredje til femte ledd gir særregler om avslutning av leieforholdet som fraviker flere av de alminnelige reglene i kapittel 9 til fordel for utleieren og gir dermed leieren et svakere oppsigelsesvern. Dette er begrunnet i at utleieren ofte vil ha et sterkt behov for å frigjøre boligen til fordel for en ny arbeidstaker, samtidig med at den tidligere arbeidstakeren flytter.<sup>283</sup>

Det følger av tredje ledd første punktum at dersom leieren skal tre ut av arbeidsforholdet eller bli forflyttet, kan oppsigelsen bare settes til side av retten etter § 9-8 når «særlige grunner» gjør det rimelig. Forarbeidene nevner som eksempel på særlige grunner at en portner blir oppsagt, uten at det skal anses en ny.<sup>284</sup> Det følger av annet punktum at retten skal påse at oppsigelsen ikke blir brukt som kampmiddel i en arbeidstvist. Regelen tar sikte på tilfeller der leieren vanskelig kan skaffe seg annen bolig i nærheten og der utleierens oppsigelse vil føre til at leieren må si opp arbeidsavtalen og flytte. Regelen skal forhindre at utleieren bruker dette

---

<sup>280</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007–2008), s. 51

<sup>281</sup> NOU 1993: 4, s. 182

<sup>282</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 212

<sup>283</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 127

<sup>284</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 128



som kampmiddel for å tvinge fram en løsning på arbeidstvisten.<sup>285</sup> Tredje punktum fastsetter at dette også gjelder når leieren eller hans husstandsmedlem etter arbeidsforholdets opphør har fortsatt leieforholdet eller i stedet leid annen bolig av arbeidsgiveren. Dette kan være tilfelle når leieren går av med pensjon.

For tjenesteboliger som leieren har plikt til å bebo, og boplikten er nødvendig for utføringen av arbeidet, finnes det flere unntak i fjerde ledd. Både vilkåret om boplikt og at boplikten er nødvendig for utføringen av arbeidet må være oppfylt for at unntaksreglene skal komme til anvendelse. Dette kan for eksempel gjelde leie av tilsynsbolig, der tilsynet forutsettes å gå ut over den normale arbeidstidens slutt.<sup>286</sup> For slike boliger gjelder ikke leierens rett til å heve leieavtalen ved forsinkelse etter § 2-12. Bestemmelsene om framleie ved midlertidig fravær etter § 7-4 og retten til å tre inn i leieavtalen ved samlivsbrudd etter § 8-3 gjelder heller ikke. Disse unntakene er regulert i fjerde ledd første punktum. Videre, faller leieavtalen for slike boliger bort uten hinder av bestemmelsene i kapittel 9 når leieren trer ut av arbeidsforholdet, eller blir forflyttet, jf. fjerde ledd annet punktum. Begrunnelsen for dette er at det er nødvendig for at etterfølgeren kan flytte inn i boligen når hen tiltrer stillingen.<sup>287</sup>

Det følger av femte ledd at unntaksreglene i fjerde ledd gjelder tilsvarende for boliger som staten har stilt til disposisjon for medlemmer og varamedlemmer til Stortinget eller for departementenes politiske ledelse (bokstav a), boliger som kommune, Opplysningsvesenets fond eller lovbestemt kirkelig organ har stilt til disposisjon for embets- eller tjenestemann i Den norske kirke (bokstav b) og boliger som Forsvaret har stilt til disposisjon for eget personell (bokstav c).

### **19.2.5 Utleie av egen bolig ved midlertidig fravær**

Bestemmelsene i § 11-4 gjelder for utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år, jf. første ledd første punktum. Bestemmelsene gjelder uavhengig av om det er inngått tidsbestemt eller tidsubestemt leieavtale.

For det første kreves det at utleieren selv har brukt boligen som egen bolig. Det innebærer at utleieren må ha hatt til hensikt å bebo boligen i lengre tid, selv om hen flytter ut for en midlertidig periode. At utleieren har brukt boligen midlertidig eller sporadisk er ikke omfattet av bestemmelsen. Det er ikke tilstrekkelig at utleieren kun har hatt rådighet over eiendommen, jf. Rt-2009-608. Bolig som utleieren har ervervet for framtidig bruk, er heller ikke omfattet.<sup>288</sup> At utleieren har brukt boligen som egen bolig, innebærer videre at regelen ikke kan brukes hvis utleieren er en juridisk person.

For det andre kreves det at utleieren har et midlertidig fravær fra boligen på inntil fem år. I ordlyden ligger det at utleieren må ha til hensikt å flytte tilbake til boligen. Hvis utleierens fravær overstiger fem år, faller det utenfor bestemmelsens virkeområde. Fravær ut over fem år må anses som varig fraflytting.<sup>289</sup>

Det følger av første ledd annet punktum at særreglene bare gjelder hvis leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder slik bolig, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av en

---

<sup>285</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 128

<sup>286</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 213

<sup>287</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998), s. 128

<sup>288</sup> NOU 1993: 4, s. 184

<sup>289</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 129

annen bolig. Ordlyden har samme innhold som §§ 11-2 første ledd annet punktum og 11-3 første ledd.

Tredje ledd gir særregler som fraviker flere av de alminnelige reglene i kapittel 9 til fordel for utleieren og gir dermed leieren et svakere oppsigelsesvern. Første punktum fastsetter at ingen av reglene i kapittel 9 gjelder, med unntak av § 9-10 om leierens død. Det innebærer blant annet at det kan inngås tidsbestemte leieavtaler for kortere tid enn tre år. Det er altså ingen regler om minstetid. Det innebærer også at utleieren fritt kan si opp leieren, uten at det stilles krav til saklig grunn eller krav til utforming av oppsigelsen. Leieren kan ikke protestere på oppsigelsen og den kan ikke bringes inn for retten etter reglene i § 9-8.

Hvis leieavtalen er tidsubestemt, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i § 9-6. Dette følger av tredje ledd annet punktum. Det stilles ikke noe krav om at varselet er skriftlig. Begrunnelsen for varselet er at leieren skal få tid til å områ seg og finne annen bolig.<sup>290</sup>

Det følger av fjerde ledd at lovens bestemmelser gjelder fullt ut for leieavtalen hvis utleieren ikke har sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieren til å flytte ut før fraværet har vart i fem år. Det innebærer blant annet at de alminnelige reglene om leierens oppsigelsesvern kommer til anvendelse. Det er utleierens totale fravær som er avgjørende. Det aktuelle leieforholdet kan ha vart i mindre enn fem år før de alminnelige reglene kommer til anvendelse.<sup>291</sup>

## 19.3 Dagens situasjon

Utvalget har i løpet av arbeidet kun fått noen få innspill om særreglene i kapittel 11. I innspillmøte med utvalget har KS – kommunesektorens organisasjon gitt uttrykk for at særreglene om leie av boliger til vanskeligstilte bør videreføres, men at det kan være grunn til å øke fleksibiliteten i bestemmelsene noe. For eksempel bør det være enklere for kommunen å inngå flere kortere leieavtaler med samme leier for samme bolig.

Samskipnadsrådet har i møte med utvalget og i skriftlig innspill gitt uttrykk for at særreglene i § 11-2 femte ledd er helt sentrale for å opprettholde en fornuftig og målrettet drift av studentboligene og ber om at bestemmelsen videreføres i sin helhet. Ifølge Samskipnadsrådet bidrar bestemmelsen til at flere studenter får dra nytte av studentsamskipnadens boliger ettersom boliger lettere kan frigjøres når leier går over til å ikke være studenter lenger, herunder slik at førsteårsstudenter prioriteres.

Leieboerforeningen erfarer at særreglene i § 11-4 om utleie av egen bolig ved midlertidig fravær på inntil fem år i noen grad blir misbrukt. Det handler i hovedsak om at utleiere har påberopt seg bestemmelsen, men at det i realiteten ikke har vært snakk om bolig som utleieren har brukt som egen bolig. Leieboerforeningen har også gitt uttrykk for at reglene om leie av enkelt beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig misforstås, særlig i forbindelse med utleie av rom i bofellesskap.

## 19.4 Mulige endringer og effektene av disse

### 19.4.1 Materielle endringer og mindre tilpasninger

Ettersom utvalgets mandat for denne delrapporten er begrenset til kontraktslengde og oppsigelse, har utvalget kun gjennomgått særreglene i kapittel 11 som omhandler dette.

---

<sup>290</sup> NOU 1993: 4, s. 184

<sup>291</sup> NOU 1993: 4, s. 184

Utvalget har ikke behandlet de øvrige særreglene om blant annet opptak i husstanden, framleie mv. Disse særreglene videreføres slik de er i kapittel 11.

Utvalget har vurdert konsekvensene av å øke den generelle minstetiden for leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet, se nærmere omtale i kapittel 15. Utover dette har utvalget ikke vurdert materielle endringer i særbestemmelsene for leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte, elev- og studentboliger og tjenesteboliger. Innholdet i disse reglene videreføres. Utvalget har imidlertid vurdert materielle endringer i bestemmelsen om utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år. Utvalget har vurdert hvorvidt grensen for hva som utgjør midlertidig fravær bør senkes og om det bør innføres et krav om *skriftlig* varsel før leierens utflytting.

Videre ser utvalget behov for å gjøre tilpasninger i særbestemmelsene som omhandler fristen for varsel før leierens utflytting. Dette er nødvendig på grunn av de foreslåtte endringene knyttet til oppsigelsesfrist nevnt i punkt 18.9.2.

Utvalget har videre vurdert å tydeliggjøre at leie av enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig, innebærer at leieren har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Utvalget har derfor vurdert å innføre et vilkår at leieren må få skriftlig opplysning om dette.

#### **19.4.2 Plasseringen av reglene i loven**

Utvalget har vurdert å flytte særreglene som omhandler kontraktslengde og oppsigelse, fra kapittel 11 til det nye kapittelet om leie 9 A om boligleieavtalers varighet og avslutning. På den ene siden kan dette være et brukervennlig grep fordi alle reglene som omhandler kontraktslengde og oppsigelse samles. På den annen side vil disse særreglene være aktuelle kun for den delen av lovens brukere som omfattes av særreglene og det kan derfor være uoversiktlig å samle alt i ett kapittel.

Utvalget har i denne sammenheng vurdert hvordan særreglene skal innarbeides i kapittel 9 A og om de bør framgå løpende i kapittel 9 A eller om de bør skilles ut i egne paragrafer.

For særreglene om leie av enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig, har utvalget vurdert om disse skal samles i én bestemmelse.

### **19.5 Utvalgets tilrådning**

#### **19.5.1 Samling av særreglene om kontraktslengde og oppsigelse**

*Utvalget* foreslår at særreglene for leie av enkelte beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig, samles i én bestemmelse i lovutkastets § 9 A-10. Utvalget mener det vil bidra til gjøre disse reglene mer oversiktlige og brukervennlige når de samles på et sted i loven.

*Flertallet* (Bergby, Björkfors, Borge, Brøndbo, Harding, Kartvedt, Leisner, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) tilrår at særreglene i kapittel 11 som omhandler kontraktslengde og oppsigelse, tas inn som egne bestemmelser i kapittel 9 A. Særregler for leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet tas inn i lovutkastets § 9 A-11, særregler for leie av elev- og studentboliger tas inn i § 9 A-12, særregler for leie av tjenesteboliger tas inn i § 9 A-13 og særregler for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær tas inn i § 9 A-14. *Flertallet* mener det vil bidra til gjøre reglene mer oversiktlige og brukervennlige når alt som omhandler kontraktslengde og oppsigelse samles i et kapittel i loven. *Flertallet* mener

særbestemmelsene vil bli lange og vanskeligere å lese hvis samtlige vilkår for hver særbestemmelse tas inn i §§ 9 A-11 til 9 A-14. Det vil være unødvendig å repetere reglene om virkeområde og vilkår både i kapittel 9 A og kapittel 11. *Flertallets* tilrådning innebærer derfor at de nye særbestemmelsene i §§ 9 A-11 til 9 A-14 ikke gjengir virkeområde og vilkår, men at det framgår at paragrafen gjelder når de relevante vilkårene i bestemmelsene i kapittel 11 er oppfylt.

*Utvalgsmedlemmet Høysæter* mener ikke at en samling av særreglene i kapittel 9 A vil gjøre loven mer oversiktlig og tilrår å beholde særreglene i kapittel 11.

### **19.5.2 Skriftlig opplysning om at leie av enkelt beboelsesrom innebærer at leieren har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig**

*Utvalget* foreslår at det i bestemmelsen om leie av enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig, tas inn et vilkår om at leieren må få skriftlig opplysning om at slikt leieforhold innebærer at leieren har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Dette er foreslått i lovutkastets § 9 A-10 første ledd annet punktum. Et slikt vilkår vil øke bevisstheten til leieren om at leieforholdet er annerledes enn andre leieforhold og gjøre hen bedre kjent med hva det innebærer å inngå en slik leieavtale. Dette kan bidra til å styrke rettsikkerheten og til å øke botryggheten for leieren.

### **19.5.3 Grensen for utleierens midlertidige fravær**

Utvalget har delt seg i to like store grupper i spørsmålet om hva som skal regnes som midlertidig fravær ved utleie av egen bolig etter § 9 A-14. *Medlemmene (Björkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen)* tilrår at grensen for utleierens midlertidige fravær senkes til tre år. *Disse medlemmene* mener at unntaksreglene i § 9 A-14 utgjør et betydelig inngrep i leieres oppsigelsesvern. Det er utleiers eget boligbehov som legitimerer et slikt inngrep, fordi en forutsetning for å kunne påberope seg klausulen er at utleier har til hensikt å flytte tilbake til boligen. I NOU 1993: 4 side 90 skrev daværende husleielovutvalg at «[u]tvalget er kommet til at grensen bør settes ved fem år», under henvisning til at fem år vil være tilstrekkelig til å fange opp de fleste tilfeller av midlertidig fravær. *Disse medlemmene* mener at en grense på tre år vil fange opp de aller fleste tilfeller av midlertidig fravær, og at en grense på tre år derfor ivaretar utleiers behov i tilfredsstillende grad, samtidig som leiers botrygghet blir styrket sammenlignet med nåværende husleielov. Tre år er den tiden det tar å gjennomføre videregående utdanning, og å gjennomføre en bachelorgrad. Mastergrad er toårig, og er dermed kortere enn en øvre grense på tre år.

*Disse medlemmene* mener det er relevant å se til eksempler fra andre lover. Etter arbeidsmiljøloven § 12-11 har arbeidstaker rett på hel eller delvis utdanningspermisjon i inntil tre år. Etter arbeidsmiljøloven § 12-6 kan permisjoner etter §§ 12-2, 12-4 og 12-5 første ledd tas ut som delvis permisjon innenfor en tidsramme på tre år. For øvrig er tre år lengre tid enn leiers rett til framleie ved leieboers midlertidige fravær etter dagens husleielov § 7-4, der grensen er to år. Er utleieren borte fra boligen i mer enn tre år, mener *disse medlemmene* at det kan regnes som at utleier har etablert et varig boforhold et annet sted.

Hvis grensen for utleiers fravær i § 9 A-14 settes til tre år, må det gjøres tilpasninger i § 11-4, som § 9 A-14 viser til. *Disse medlemmene* ber departementet vurdere dette nærmere.

*Medlemmene (Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner)* tilrår at grensen for hva som skal regnes som midlertidig fravær fremdeles skal være fem år, som i dag. *Disse medlemmene* peker på at bolig er et knapphetsgode, særlig i de store byene, og dette tilsier at regelverket bør bidra til å stimulere til at man leier ut boligen sin ved midlertidig fravær, enten

det skyldes reiseformål, studieformål, arbeidsformål eller andre formål. *Disse medlemmene* mener en periode på fem år er tilstrekkelig lang til å fange opp de fleste former for midlertidig fravær. *Disse medlemmene* mener at fravær utover fem år må ses på som en varig fraflytting.

#### **19.5.4 Varsel før leierens utflytting**

*Utvalget* foreslår at det ved utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 9 A-14 innføres et krav om utleieren må gi *skriftlig* varsel før leierens utflytting. Utleieren må allerede etter dagens regler gi varsel, men det stilles ingen formkrav. Å innføre et skriftlighetskrav bidrar til at leieren blir mer oppmerksom på at leieforholdet avsluttes og at hen må flytte. Det vil kunne sette leieren bedre i stand til å områ seg og finne ny bolig. *Utvalget* mener det ikke vil være uforholdsmessig tyngende for utleieren å sende varselet skriftlig.

*Et flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll)* tilrår at varselet skal gis med frist på tre måneder eller annen avtalt frist. *Flertallet* mener at utgangspunktet på tre måneder gir leieren tilstrekkelig tid til å områ seg før oppsigelsen får virkning. Samtidig er det grunn til å ivareta avtalefriheten mellom partene, slik at de kan avtale så kort eller lang frist som de måtte ønske. Dette ivaretar balansen og interessene mellom partene på en god måte.

*Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen)* tilrår at varselet skal gis med tre måneders frist, uten at partene kan avtale noen annet. Hvis tremånedersfristen kan fravikes ved at det avtales kortere frist, vil det ikke være noe realitet i hensynet om at leieren skal få tid til å områ seg. *Disse medlemmene* mener at avtalefriheten på dette punktet må vike for å ivareta rettssikkerheten og botryggheten for leieren.

## **20 Andre måter å avslutte en leieavtale på**

### **20.1 Innledning**

En leieavtale kan avsluttes på andre måter enn at avtalen løper ut eller sies opp. For eksempel kan avtalen heves. Utvalget har ikke vurdert eller foreslått materielle endringer i slike andre opphørsgrunner. Av pedagogiske hensyn foreslår utvalget imidlertid at det henvises til de mest praktiske opphørsgrunnene som ligger utenfor kapittel 9 A i en ny henvisningsbestemmelse, § 9 A-17. Ved å samle informasjon om alle de mest praktiske opphørsgrunnene i samme kapittel, reduseres risikoen for at leseren går glipp av regler som kan være relevante for seg.

Under følger en kortfattet oppsummering av andre måter en leieavtale kan avsluttes på enn avtaleutløp og oppsigelse, som hittil ikke er omtalt i rapporten. Utvalget bemerker at det også kan finnes andre grunner til opphør. Oppsummeringen er altså ikke uttømmende.

### **20.2 Partenes hevingsrett**

Leierens rett til å heve avtalen og dermed bringe leieforholdet til opphør umiddelbart, følger av husleieloven § 2-12. Utleiers tilsvarende rett følger av § 9-9. Partene får rett til å heve ved den andre partens vesentlige avtalebrudd, som nærmere angitt i de respektive bestemmelsene.

Utvalget har ikke vurdert å gjøre materielle endringer i hevingsreglene. Gjeldende § 9-9 foreslås videreført og språklig forenklet i § 9 A-15, og leierens hevingsrett i § 2-12 henvises til i den foreslåtte § 9 A-17.

### **20.3 Leierens død**

Husleieloven § 9-10 gir regler om utleiers og dødsboets rett til å si opp leieavtalen hvis leieren dør.

Bestemmelsen videreføres i § 9 A-16, men er språklig oppdatert og tilpasset forslaget om å innskrenke avtalefriheten knyttet til oppsigelsesfrist.

### **20.4 Tvangsfravikelse**

Hvis leieren ikke betaler leien, er det mulig for utleieren å avslutte leieforholdet uten å måtte forholde seg til de alminnelige oppsigelsesreglene. Dersom det er skriftlig avtalt at tvangsfravikelse kan kreves når leien ikke blir betalt, kan utleier ved betalingsmislighold begjære utkastelse av leieren til namsmyndigheten. To uker før slik begjæring sendes må utleier sende et varsel til leier hvor det står at utkastelsen kan unngås dersom leie og omkostninger betales før utkastelsen gjennomføres, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 13-2 og 4-18. Idet boligen fravikes, avsluttes samtidig leieavtalen.

De nærmere reglene om tvangsfravikelse er ikke vurdert. Av pedagogiske hensyn tilråder imidlertid utvalget at tvangsfullbyrdelsesloven henvises til i § 9 A-17.

### **20.5 Angrerett**

Enkelte boligleieavtaler kan leieren angre etter bestemmelsene i angrerettloven, med den virkning at partenes forpliktelser etter avtalen, faller bort, jf. angrerettloven §§ 20 og 23. Det er en rekke vilkår som må være oppfylt for at leieren har en angrerett, som ikke vil

gjennomgås her. Utvalget anbefaler imidlertid at det inntas en henvisning til angrerettloven i §9 A-17.

## **20.6 Avtaleloven**

Avtalelovens alminnelige regler gjelder også for husleieavtaler. Av alle reglene i avtaleloven, er det antakelig § 36 om tilsidesettelse av urimelige kontraktsvilkår som er hyppigst påberopt i husleieforhold. Utvalget mener likevel det vil føre for langt å innta en henvisning til avtalelovens bestemmelser i husleieloven. Det skal en del til å nå fram med en anførsel om at hele eller deler av leieavtalen må tilsidesettes på grunnlag av avtaleloven § 36. Husleielovens regler om ufravikelighet til ugunst for leieren gir leieren et utstrakt vern som antakelig vil fange opp de fleste tilfeller av urimelighet. En henvisning til avtaleloven vil neppe gi særlig merverdi for leseren.

## 21 Ikrafttredelse og overgangsregler

Utvalget foreslår at lovendringene skal tre i kraft fra det tidspunkt Kongen bestemmer. Det vil være behov for informasjon om de nye reglene og at publikum får tilstrekkelig tid til å innrette seg etter nytt regelverk.

I utgangspunktet reguleres avtaleforhold av de reglene som gjaldt da avtalen ble inngått. Utvalget foreslår derfor at lovendringene bør gjelde fullt ut for leieavtaler som inngås etter at lovendringene er trådt i kraft. Grunnloven § 97 oppstiller et forbud mot at lover skal ha tilbakevirkende kraft. Utvalget foreslår derfor at lovendringene ikke skal gjelde for avtaler som er inngått før lovendringene er trådt i kraft og som fremdeles løper.

En konsekvens av dette vil være at gammelt og nytt regelverk vil gjelde ved siden av hverandre i en periode. En ulempe med dette er at det vil oppstå forskjeller i reguleringen av mange leieforhold. Dette kan være uoversiktlig. På den annen side kan det ha en vesentlig påvirkning på balansen mellom partene i avtaleforholdet dersom alle lovendringene skal gjelde for etablerte leieavtaler. Utvalget mener dette ikke er rimelig. Det må utvises varsomhet med å øke plikter eller redusere rettigheter i allerede etablerte avtaleforhold.

Utvalget bemerker at mange av bestemmelsene i utkastet til kapittel 9 A etter sin ordlyd ikke vil gripe inn i etablerte avtaleforhold. For eksempel gjelder dette bestemmelser om avtaleinngåelsen. Disse bestemmelsene kan ikke anvendes på avtaler som er inngått tidligere. Videre er mange av de foreslåtte bestemmelsene en videreføring av gjeldende rett. Der det ikke er gjort annet en språklige endringer, vil det antakelig heller ikke oppstå problemstillinger knyttet til tilbakevirkningsforbudet. Det kan også særlig være hensiktsmessig at endringene i reglene om formkravene til utleiers oppsigelse bør gjelde for etablerte avtaleforhold, hvis oppsigelsen blir gitt etter at lovendringene har trådt i kraft.

Utvalget har ikke hatt tid til å vurdere dette i detalj. Utvalget oppfordrer derfor departementet til å vurdere nærmere om det er hensiktsmessig med mer detaljerte overgangsregler.



## 22 Merknader til de enkelte bestemmelser

I dette kapittelet knyttes det merknader til flertallsforslagene til ny lovtekst.

### *Til § 9 A-1 Virkeområde*

Paragrafen angir virkeområdet til kapittel 9 A. Kapittelet gjelder bare for avtaler om leie av bolig. Begrepet «bolig» er definert i lovens § 1-1 femte ledd første punktum som «husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse». Varighet og opphør av avtaler om leie av lokale reguleres i kapittel 9.

### *Til § 9 A-2 Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler*

Paragrafen angir forskjellen på tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Paragrafen viderefører regelen i gjeldende lovs § 9-1 og det vises til nærmere omtale av denne i Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 196–197. Formuleringene er noe språklig oppdatert, og tredje punktum om hva som anses som en tidsbestemt avtale, er ny. Endringene er kun gjort av pedagogiske grunner.

*Første ledd første punktum* fastsetter at en leieavtale kan være enten tidsbestemt eller tidsubestemt. Avtalen er tidsbestemt hvis avslutningstidspunkt er avtalt, jf. *første ledd annet punktum*. Ved utløpet av en tidsbestemt avtale, opphører leieforholdet og boligen skal tilbakeleveres etter reglene i § 10-2.

Avtalen er derimot tidsubestemt hvis det ikke er bestemt et avslutningstidspunkt i husleieavtalen, jf. *første ledd tredje punktum*.

Både tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler kan sies opp etter de vanlige reglene om dette i §§ 9 A-6 til 9 A-9.

### *Til § 9 A-3 Minstetid for tidsbestemte leieavtaler*

Paragrafen gjelder for tidsbestemte boligleieavtaler og oppstiller minstekrav til hvor lang varighet et leieforhold kan forhåndsavtales til. Formålet med paragrafen er å hindre at leierens oppsigelsesvern uthules gjennom korte, tidsbestemte kontrakter. Bestemmelsen ligner gjeldende husleielov § 9-3 første og annet ledd, men med enkelte viktige materielle endringer. Språket er også gjennomgående oppdatert.

*Første ledd* fastsetter hovedregelen om at leieavtaler må inngås for minst fem år. Dette er en endring fra tre år i gjeldende lov. Formålet med å øke den generelle minstetiden er å bedre leiernes botrygghet, se nærmere omtale i punkt 15.8. Vilkåret om minstetid vil være oppfylt om avtalen varer i fem år eller mer. Vilkåret vil også være oppfylt om avtalen er inngått for kortere tid enn fem år, hvis leieren etter avtalen har en ubetinget rett til forlengelse slik at den samlede leieperioden blir minst fem år. Selv om leieavtalen må inngås for fem år eller mer, kan partene si opp avtalen før den avtalte opphørsdatoen i henhold til oppsigelsesreglene i §§ 9 A-6 til 9 A-9.

I *annet ledd* gjøres det unntak fra hovedregelen om fem års minstetid hvis avtalen gjelder leie av bolig i enebolig eller i tomannsbolig, når utleieren bor i og leier ut inntil to boliger i det samme huset. Ved leie av slike boliger kan leieperioden avtales til minst ett år. Utvalget foreslår å videreføre en kortere minstetid for slike leieforhold fordi partene lever tett på hverandre, og det kan slå uheldig ut å binde mennesker lenge til en relasjon dersom en av

partene ikke ønsker det. Unntaket er omskrevet sammenlignet med gjeldende § 9-3 første ledd første punktum for å gjøre regelen mer leservennlig. Den foreslåtte formuleringen innebærer imidlertid også at unntaket rekker noe videre enn dagens unntak. Med «bolig» menes husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse, jf. § 1-1 femte ledd. Dette innebærer at selvstendige boenheter som ligger i lofts- eller sokkeletasjen, såkalte lofts- eller sokkelboliger, omfattes. Det samme gjelder leie av enkelt beboelsesrom. Uttrykkene «enebolig» og «tomannsbolig» skal forstås på samme måte som etter gjeldende lov. Formuleringen «når utleieren bor i og leier ut inntil to boliger i det samme huset» innebærer at unntaket bare kommer til anvendelse når utleieren selv bor i samme hus og når hen leier ut maksimalt to utleieenheter i det samme huset. Det betyr at regelen omfatter tilfellene hvor to utleiere bor i hver sin del av en tomannsbolig og leier ut inntil to utleieboliger hver. At utleieren selv må bo i boligen, innebærer at hen reelt må ha sitt faste bosted i huset. Det stilles ikke krav til at utleieren må bo i husets største boenhet eller lignende.

*Tredje ledd* gjør unntak fra reglene om minstetid i første og annet ledd hvis boligen skal brukes av utleieren selv eller hans nærstående, eller hvis utleieren har annen saklig grunn til det. Hvis et av unntakene kommer til anvendelse, er det ingen begrensninger i hvor kort leietid som kan avtales. Formålet bak unntakene er å legge til rette for at boliger ikke blir stående tomme hvis utleier har konkrete planer for boligen som skal realiseres innen fem år, og skal slik sett fremme god utnyttelse av boligmassen.

Unntaket i *tredje ledd bokstav a* gir adgang til å inngå tidsbestemte leieavtaler for kortere tid enn henholdsvis fem eller ett år hvis utleieren har planer om å selv flytte inn og bo i boligen før dette, eller hvis en av utleiers nærstående skal det. Begrepet «nærstående» er definert i *fjerde ledd* som utleierens ektefelle eller samboer, egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Unntaket innebærer en endring fra gjeldende § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a, som gjelder for «noen som hører til husstanden». Slik forslaget er formulert, er det ikke et krav om at de nærstående er del av husstanden. Den foreslåtte endringen benytter samme persongruppe som regelen i § 7-1 om opptak i husstanden. At utleier eller hans nærstående skal «bo i boligen», innebærer at en eller flere i denne persongruppen har planer om å flytte inn i boligen for å bo der, straks etter leieavtalen opphører. Det er ikke tillatt å inngå flere tidsbestemte avtaler for kortere tid enn fem år etter hverandre i påvente av at utleier eller hans nærstående på et ubestemt tidspunkt i framtiden skal flytte inn i boligen.

*Tredje ledd bokstav b* gir adgang til å inngå tidsbestemte leieavtaler for kortere tid enn henholdsvis fem og ett år hvis utleieren har «annen saklig grunn» til det. Hvis andre personer enn de som er definert som *nærstående* etter *fjerde ledd*, skal bo i boligen, kan det være en «annen saklig grunn». Utleieren må imidlertid ha en nær tilknytning til denne personen. Videre vil det være en saklig grunn for kortere tidsavgrensning at andre lover krever at boligeieren tar tilbake bruksretten etter kortere tid enn fem år. For øvrig har begrepet «annen saklig grunn» samme meningsinnhold som i gjeldende lov § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav b, og det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 198 for nærmere omtale.

*Femte ledd* inneholder to tilleggsvilkår som må være oppfylt for at unntakene i *tredje ledd bokstav a* og *b* kan anvendes. *Femte ledd første punktum* fastsetter at unntakene i *tredje ledd* bare kan påberopes hvis utleier senest ved avtaleinngåelsen skriftlig har informert leieren om grunnen til tidsavgrensningen. Hvis boligen ikke disponeres i samsvar med den angitte grunnen, fordi det har inntruffet noe uforutsett etter avtaleinngåelsen, kan leieavtalen forlenges fram til det tidspunktet da boligen skal disponeres som oppgitt, jf. *femte ledd annet punktum*. Som nevnt ovenfor kan det være en saklig grunn for kortere tidsavgrensning at andre lover krever at utleieren selv tar tilbake bruken etter kortere tid enn fem år. Et eksempel på dette er borettslagsloven § 5-5. Vilkåret om at boligen skal disponeres i samsvar med den

oppgitt grunnen så snart leietiden er ute, oppfylles her ved at leieren flytter ut og utleier med dette har tatt bruksretten tilbake. Vilkåret i *annet punktum* svarer ellers til gjeldende husleielov § 9-3 annet ledd, men med oppdatert språkdrakt. Det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 197–198.

#### *Til § 9 A-4 Når tidsbestemte leieavtaler blir tidsubestemte*

Paragrafen fastslår at en tidsbestemt leieavtale går over til å bli tidsubestemt i visse tilfeller. Konsekvensen av dette er at avtalen må sies opp etter de vanlige reglene i §§ 9 A-6 til 9 A-9 for at den skal avsluttes.

Det følger av *første ledd* at en tidsbestemt leieavtale som er inngått i strid med § 9 A-3 gjør at den tidsbestemte leieavtalen går over til å bli tidsubestemt. Regelen har samme meningsinnhold som gjeldende lov § 9-3 tredje ledd, og det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 198 for nærmere omtale.

Det følger av *annet ledd* at hvis leieren ikke flytter ut ved utløpet av en tidsbestemt leieavtale, må utleieren innen tre måneder sende leieren en skriftlig flytteoppfordring, ellers blir leieavtalen tidsubestemt. Formuleringene er noe språklig oppdatert. Regelen svarer til gjeldende lov § 9-2 tredje ledd, og det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 197 for nærmere omtale.

#### *Til § 9 A-5 Leierens rett til å kreve forlengelse av leieavtalen*

Paragrafen er ny, og regulerer leierens rett til å kreve forlengelse av en tidsbestemt leieavtale hvis leieren ønsker å bli boende. Bestemmelsen er ikke til hinder for at partene lager andre avtaler om forlengelse av leieforholdet hvis de ønsker det, så lenge vilkårene i den avtalte forlengelsesretten ikke er mindre gunstige for leieren enn det som framgår av § 9 A-5, jf. § 1-2.

*Første ledd første punktum* slår fast at en tidsbestemt leieavtale kan kreves forlenget av leieren. Dette gjelder uavhengig av hvor lang tid den tidsbestemte avtalen er inngått for. Det er leieren selv som har rett til å kreve forlengelse. Husstandsmedlemmer, framleiere eller andre som ikke er part i avtalen, har ikke tilsvarende rett.

*Første ledd annet punktum* angir at et forlengelseskrav må formidles skriftlig til utleieren mellom ni og seks måneder før den tidsbestemte leieavtalen løper ut. Formålet er å gi partene tilstrekkelig tid før avtalens utløp til å avklare spørsmålet om forlengelse, samtidig som at kravet ikke må fremmes så lang tid før avtalens utløp at partene ennå ikke har oversikt over hvordan de ønsker å bruke boligen etter utløpet av avtalen. Hvis leierens krav fremmes før eller etter det angitte tidsrommet, vil ikke kravet omfattes av reglene i § 9 A-5. Det samme gjelder hvis kravet ikke er formidlet skriftlig. I kravet må det framgå tydelig at leieren ber om å forlenge leieavtalen. Utover dette stilles det ingen vilkår til kravets innhold.

*Annnet ledd* regulerer når utleieren lovlig kan avslå et krav om forlengelse som er sendt i henhold til første ledd. Hvis det foreligger en grunn som ellers ville gitt grunnlag for oppsigelse etter § 9 A-6 annet ledd bokstav a til e, kan utleieren avslå kravet. For en nærmere omtale av disse grunnene vises det til merknaden til § 9 A-6. Hvis utleieren eller hans nærstående skal bo i boligen selv etter § 9 A-6 bokstav a, forutsettes det at planene skal realiseres innen rimelig tid etter avtalens utløp. Planlegger utleieren eller hans nærstående å flytte inn senere enn dette, men før en eventuelt forlenget leieperiode ville løpt ut, må avtalen forlenges og deretter sies opp på vanlig måte når planene nærmer seg realisering. Det samme

gjelder hvis utleieren planlegger riving eller ombygging etter § 9 A-6 annet ledd bokstav b, eller salg av boligen etter § 9 A-6 annet ledd bokstav c. Henvisningen til § 9 A-6 annet ledd bokstav d innebærer at utleieren kan avslå forlengelseskravet hvis leieren i løpet av leieperioden har misligholdt avtalen eller loven, og etter en skriftlig advarsel har misligholdt på ny i samme leieperiode. Så lenge misligholdet har inntrådt i løpet av inneværende leieperiode, stilles det ikke krav om at misligholdet må ha skjedd den senere tid eller lignende. Når det gjelder avslag av «annen saklig grunn» etter § 9 A-6 annet ledd bokstav e, må en slik grunn gjelde forhold som har oppstått i leietiden, eller som aktualiserer seg innen rimelig tid. Forhold som ventes å inntreffe senere enn dette, faller utenfor.

*Tredje ledd første punktum* oppstiller formkrav og frist til utleierens avslag på krav om forlengelse. For at avslaget skal være gyldig, må det være skriftlig og begrunnet. Kravet til begrunnelse innebærer at grunnen til avslaget skal angis. Det kreves ikke at begrunnelsen er omfattende. Det må for eksempel være tilstrekkelig at utleieren opplyser at hen skal bruke husrommet selv, eller at hen skal selge boligen. Leieren skal på denne måten få mulighet til å vurdere om avslaget er lovlig. Ifølge *tredje ledd annet punktum* må avslaget formidles til leieren innen én måned fra utleieren mottok leierens krav. Kravet er mottatt den dagen det er kommet fram til utleieren. Tidspunktet for når kravet er kommet fram, avgjøres på grunnlag av alminnelige avtalerettslige regler. Gis ikke et formriktig avslag innen fristen, blir leieavtalen forlenget og utleieren må si opp avtalen på vanlig måte for å få leieforholdet avsluttet.

Ifølge *fjerde ledd første punktum* kan leieren bringe et avslag på krav om forlengelse inn for retten innen én måned fra leieren mottok avslaget. Avslaget er mottatt den dagen avslaget er kommet fram til leieren. Tidspunktet for når avslaget er kommet fram, avgjøres på grunnlag av alminnelige avtalerettslige regler.

Overholdes ikke denne fristen, blir avtalen ikke forlenget etter § 9 A-5, jf. *fjerde ledd annet punktum*. Avtalen vil opphøre på det tidspunktet som framgår av leieavtalen. Hvis saken bringes inn for retten, skal retten ta stilling til om vilkårene for å få avtalen forlenget etter § 9 A-5, er oppfylt. Hvis vilkårene er oppfylt, skal avtalen forlenges. Er et eller flere av vilkårene ikke oppfylt, vil derimot kravet settes til side og avtalen vil opphøre til den tid som framgår av leieavtalen.

*Fjerde ledd tredje punktum* bestemmer at kravet om forlengelse vil falle bort hvis leieren flytter ut før saken er avgjort. Avtalen vil i et slikt tilfelle ikke forlenges.

Paragrafens *femte ledd* omhandler avtalevilkårene for den forlengede avtaleperioden, og gjelder hvis leieavtalen skal forlenges etter § 9 A-5. I henhold til *første ledd første punktum* vil leieavtalen fortsette på samme avtalevilkår som i den opprinnelige avtalen. Hvis avtalen forlenges etter § 9 A-5, begynner den fornyede leieperioden umiddelbart etter det opprinnelig avtalte opphørstidspunkt. Hvis en tidsbestemt avtale ikke skal forlenges, skal husrommet tilbakeleveres når leieavtalen løper ut etter lovens § 10-2.

Det er tillatt for partene å avtale nye vilkår hvis begge er enige om det, jf. *femte ledd annet punktum*. Er ikke begge parter enige, vil vilkårene i den opprinnelige avtalen gjelde. Etter *femte ledd tredje punktum* kan likevel hver av partene kreve at leieprisen tilpasses til gjengs leie på tidspunktet leieavtalen ellers ville løpt ut. Dette gjelder uavhengig av hvor lang tid det er siden siste leieprisjustering. Et slikt krav må fremmes skriftlig før den opprinnelige avtalen ville løpt ut. Hvis krav om tilpassing til gjengs leie ikke fremmes før dette tidspunktet, kan et slikt krav fremmes senere etter reglene i § 4-3, med virkning fra det tidspunktet som følger av § 4-3 annet ledd.

*Sjette ledd* angir hvilke leieavtaler paragrafen ikke gjelder for. *Bokstav a* fastslår at leiere som leier bolig i enebolig eller tomannsbolig som utleieren også bor i, ikke kan kreve forlengelse når utleieren leier ut to boliger eller færre i det samme huset, jf. § 9 A-3 annet ledd. Leieren kan heller ikke kreve forlengelse av en leieavtalene som er inngått med kortere tid enn hovedregelen med hjemmel i § 9 A-3 tredje ledd bokstav a og b, jf. femte ledd.

*Bokstav b* fastslår at leiere som leier en offentlig disponert bolig, ikke har rett til å kreve forlengelse. Unntaket omfatter både avtaler om leie av boliger inngått med et statlig, fylkeskommunalt, kommunalt eller annet offentlig organ, eller avtaler inngått med andre utleiere hvor det offentlige har rett til å disponere over boligen, for eksempel gjennom tilvisningsavtaler og tildelingsavtaler. Unntaket er begrunnet i det offentliges særlige behov for å disponere boligene sine til de som til enhver tid trenger dem mest.

*Bokstav c* gjør unntak for framleieavtaler. Framleiere har ikke rett til å kreve framleieavtalen forlenget.

Det finnes flere unntak fra bestemmelsen for enkelte andre spesielle leieavtaler i §§ 9 A-10, 9 A-12, 9 A-13 og 9 A-14.

#### *Til § 9 A-6 Partenes adgang til å si opp tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler*

Paragrafen regulerer partenes adgang til å si opp leieavtalen. Paragrafen gjelder både for tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler.

*Første ledd* fastsetter at leieren når som helst kan si opp leieavtalen. Det stilles ingen krav til utformingen av leierens oppsigelse. Leierens oppsigelse må altså ikke være skriftlig, med mindre dette følger av leieavtalen. Av bevis hensyn kan det være hensiktsmessig for leieren å si opp skriftlig. Det kreves ikke at leieren må ha bestemte grunner for sin oppsigelse. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

Uttrykket «når som helst» innebærer at leieren kan si opp leieavtalen uavhengig av hvor lenge leieforholdet har vart. Det betyr at det ikke kan avtales innskrenkninger i leierens oppsigelsesadgang, for eksempel i form av at avtalen er uoppsigelig i en viss periode, eller i form av at leieren kun kan si opp leieavtalen i angitte tidsintervaller hvert år. Med andre ord kan det ikke avtales noen former for bindingstid for leieren. Det kan heller ikke avtales at leieren kun kan si opp hvis bestemte grunner foreligger.

*Annet ledd* regulerer utleierens adgang til å si opp leieavtalen. Utleieren kan bare si opp leieavtalen hvis en eller flere av de nevnte oppsigelsesgrunnene i bokstav a til e foreligger.

*Bokstav a* fastsetter at utleieren kan si opp leieavtalen hvis utleieren selv eller hans nærstående som nevnt i § 9 A-3 fjerde ledd skal bo i boligen. Hvis en person som ikke anses som «nærstående» etter § 9 A-3 fjerde ledd skal bo i boligen, kan dette være en «annen saklig grunn» for oppsigelse etter § 9 A-6 annet ledd bokstav e. Det forutsettes imidlertid at personen som skal flytte inn har nær tilknytning til utleieren. Med uttrykket «skal bo i boligen» menes at utleieren eller hans nærstående må ha til hensikt å flytte inn og bruke boligen som fast bopel. Det er ikke tilstrekkelig at boligen skal brukes som reservebolig, fritidsbolig, sesongbolig eller lignende.

*Bokstav b* fastsetter at utleieren kan si opp leieavtalen hvis planlagt riving eller ombygging av eiendommen gjør at boligen må fraflyttes. Uttrykket «planlagt» er kun ment som en språklig presisering. Det foreslås ingen materielle endringer her og gjeldende rett videreføres.

*Bokstav c* fastsetter at utleieren kan si opp leieavtalen hvis boligen skal bli solgt. Utvalget foreslår dette som en ny uttrykkelig angitt oppsigelsesgrunn. I de aller fleste tilfeller vil det være utleieren som skal selge boligen, men unntaket vil gjelde også hvis utleier ikke selv eier boligen, og boligeieren skal selge den. Oppsigelsesgrunnen kan bare brukes når det er reelle planer om å selge boligen og dette kan gjennomføres innen rimelig tid. Salget av boligen må innebære et reelt eierskifte.

*Bokstav d* fastsetter at utleieren kan si opp leieavtalen hvis leieren har misligholdt sine plikter etter leieavtalen eller plikter etter husleieloven, og fortsetter å gjøre dette, til tross for skriftlig advarsel fra utleieren. Her foreslår utvalget å endre ordlyden slik at det kommer tydeligere fram at også mislighold av plikter etter husleieloven kan utgjøre saklig grunn for oppsigelse. Det innebærer at ethvert mislighold kan være relevant, for eksempel manglende betaling av husleie og dette ikke skyldes lovlig tilbakeholdelse av betalingen, manglende vedlikehold, ulovlig framleie, brudd på vanlige husordensregler og lignende. Det er ikke krav om at misligholdet må være vesentlig.

Det er ikke noe krav at utleierens skriftlige advarsel angir konsekvensene av at utleieren ikke avslutter misligholdet. Det er tilstrekkelig at advarselen angir det aktuelle misligholdet og at advarselen på en klar måte gir uttrykk for at ytterligere mislighold ikke blir godtatt.

*Bokstav e* fastsetter at utleier kan si opp leieavtalen hvis det foreligger annen saklig grunn. Det foreslås ingen materielle endringer her og gjeldende rett videreføres.

*Tredje ledd* opplyser om at § 9 A-9 gjelder for leierens rett til å protestere mot oppsigelsen, og rettens adgang til å sette oppsigelsen til side hvis den er ulovlig eller vil virke urimelig. Bestemmelsen utgjør ikke i seg selv et selvstendig rettsgrunnlag for dette, og foreslås tilføyet av pedagogiske grunner, se nærmere omtale i punkt 17.5.5.

#### *Til § 9 A-7 Oppsigelsesfrist*

Paragrafen regulerer oppsigelsesfristens lengde. *Første ledd første punktum* viderefører den alminnelige regelen om tre måneders oppsigelsesfrist i gjeldende lov § 9-6 første ledd.

Det framgår av *første ledd annet punktum* at fristen løper fra og med første dag i måneden etter at oppsigelsen er mottatt. Det vil si at hvis oppsigelsen for eksempel er mottatt 15. januar, vil fristen begynne å løpe fra 1. februar og løpe ut 30. april. Fristen vil derfor alltid være mellom tre og fire måneder, avhengig av når i måneden oppsigelsen er mottatt. Utvalget foreslår med dette å videreføre dagens rettstilstand. Ordlyden er språklig revidert for å gjøre regelen lettere å forstå. Oppsigelsen er mottatt den dagen oppsigelsen er kommet fram til den andre parten. Tidspunktet for når oppsigelsen er kommet fram, avgjøres på grunnlag av alminnelige avtalerettslige regler.

*Annet ledd* regulerer partenes adgang til å avtale en annen oppsigelsesfrist enn det som framgår av første ledd. Bestemmelsen fastsetter at partene kan avtale en annen oppsigelsesfrist enn tre måneder, men for leieren kan det ikke avtales at oppsigelsesfristen skal være lengre enn dette, eller at oppsigelsesfristen begynner å løpe senere. Sammenlignet med reglene i gjeldene lov, er dette en endring som innebærer en innskrenkning av partenes avtalefrihet. Bestemmelsen innebærer at det kan avtales kortere oppsigelsesfrist enn tre måneder for både leieren og utleieren. For utleiers oppsigelse kan det avtales at oppsigelsesfristen skal være lengre enn tre måneder. Det kan også avtales at utleierens oppsigelsesfrist skal begynne å løpe fra et annet tidspunkt enn ved neste månedsskifte.

Leierens oppsigelsesfrist skal derimot være maksimalt tre måneder, og senest starte å løpe fra første månedsskifte etter leieren har gitt oppsigelsen.

#### *Til § 9 A-8 Krav til utformingen av utleierens oppsigelse*

Paragrafen gir regler om hva utleierens oppsigelse skal inneholde. Paragrafen viderefører i stor grad gjeldende husleielov § 9-7.

*Første ledd* fastsetter at utleierens oppsigelse skal være skriftlig og begrunnet. At oppsigelsen skal være begrunnet, innebærer at utleieren i oppsigelsen må angi grunnen til oppsigelsen. Det er for eksempel tilstrekkelig at utleieren opplyser at hen eller hens nærstående skal bruke boligen selv, eller at hen skal selge boligen eller at leieren har misligholdt leieavtalen ved forsinket betaling. Det er ikke nødvendig at oppsigelsen inneholder en uttrykkelig henvisning til ett eller flere av oppsigelsesgrunnene i § 9 A-6 annet ledd bokstav a til e. Dette er en videreføring av gjeldende rett, se Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 200.

*Annet ledd* gir flere krav til innholdet i utleiers oppsigelse:

*Bokstav a* fastsetter at oppsigelsen skal gi opplysninger om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

*Bokstav b* fastsetter at oppsigelsen skal gi opplysninger om at utleieren kan bringe saken inn for retten hvis leieren protesterer, og at retten da skal vurdere om oppsigelsen er lovlig og om den vil virke urimelig, jf. § 9 A-9 annet ledd. Dette er et nytt krav til oppsigelsens utforming. Formålet er å bevisstgjøre både leieren og utleieren om at en ellers saklig begrunnet oppsigelse vil være underlagt rettens rimelighetsvurdering hvis leieren protesterer og utleier bringer saken inn for retten, se punkt 17.5.5 og 17.6.2.

*Bokstav c* fastsetter at oppsigelsen skal gi opplysninger om at hvis ikke leieren protesterer innen fristen, taper hen sin rett til å gjøre gjeldende at oppsigelsen er i strid med loven, jf. 9 A-9 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

*Tredje ledd første punktum* fastsetter at en oppsigelse som ikke oppfyller kravene i første og annet ledd, er ugyldig. Oppsigelsen vil da ikke ha noen rettsvirkning og leieren kan se bort fra oppsigelsen. *Annet punktum* fastsetter at hvis leieren har flyttet i henhold til oppsigelsen, anses den som godtatt. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

#### *Til § 9 A-9 Leierens rett til å protestere mot utleierens oppsigelse*

Paragrafen regulerer leierens rett til å protestere mot utleiers oppsigelse, og rettens adgang til å overprøve oppsigelsen.

*Første ledd første punktum* fastsetter at leieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt, kan protestere skriftlig til utleieren. *Annet punktum* fastsetter at hvis leieren ikke har protestert mot oppsigelsen i samsvar med første punktum, kan hen ikke gjøre gjeldende at oppsigelsen er i strid med loven her. *Tredje punktum* fastsetter at utleiers oppsigelse faller bort hvis utleieren ikke reiser søksmål mot leierens protest innen tre måneder etter at leierens protestfrist løp ut. Det innebærer at oppsigelsen ikke har noen rettsvirkning. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

*Annet ledd* er nytt. Det følger av *annet ledd første punktum* at hvis utleieren bringer saken inn for retten, kan hen ikke påberope seg andre oppsigelsesgrunner i § 9 A-6 annet ledd bokstav til e enn det som er angitt i oppsigelsen. Det innebærer at dersom utleieren i oppsigelsen for eksempel har angitt at hen skal ta i bruk boligen selv etter § 9 A-6 annet ledd bokstav a, kan hen ikke i en rettslig prøving av oppsigelsen påberope seg at hen skal selge boligen etter § 9 A-6 annet ledd bokstav c. Bestemmelsen legger ikke begrensninger på utleierens adgang til å påberope seg fakta eller argumenter som underbygger den oppsigelsesgrunnen som er benyttet i oppsigelsen.

Det følger av *annet ledd annet punktum* at utleieren likevel kan påberope seg forhold på leierens side som har oppstått etter at oppsigelsen er gitt. Det vil si at hvis leieren for eksempel har misligholdt sine plikter etter leieavtalen, jf. § 9 A-6 annet ledd bokstav d, kan utleieren påberope seg dette i den rettslige prøvingen i tillegg til eller i stedet for den oppsigelsesgrunnen som ble angitt i oppsigelsen. Det samme gjelder hvis utleieren har en annen saklig grunn for å si opp leieavtalen etter § 9 A-6 annet ledd bokstav e som skyldes forhold på leierens side. Hvis utleieren ønsker å påberope seg andre oppsigelsesgrunner enn dette, må hen sende en ny oppsigelse som oppfyller formkravene i § 9 A-8.

*Tredje ledd* regulerer rettens adgang til å overprøve oppsigelsen. Det er ingen materielle endringer i tredje ledd, og gjeldende rett videreføres. *Første punktum* fastsetter at retten skal vurdere både oppsigelsens lovlighet og om den eventuelt skal settes til side. Retten skal her ta stilling til om oppsigelsen forutsetter en bestemt oppsigelsesgrunn som framgår av leieavtalen eller av § 9 A-6 annet ledd, og om grunnen foreligger. Hvis oppsigelsesgrunnen ikke foreligger, skal oppsigelsen settes til side. For eksempel innebærer det at hvis utleieren har begrunnet oppsigelsen med at hen skal bo i boligen, men retten vurderer at hen egentlig skal leie ut boligen på nytt, skal oppsigelsen settes til side.

*Tredje ledd annet punktum* fastsetter at retten skal sette oppsigelsen til side hvis oppsigelsen ut fra en vurdering av begge parters situasjon vil «virke urimelig», med mindre oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. § 9 A-13 første ledd annet punktum. Retten skal foreta en konkret skjønnsmessig vurdering av om oppsigelsen vil virke urimelig. Retten skal foreta en bred avveining av partenes interesser. Leierens behov for å beholde boligen som sitt hjem skal veies opp mot utleierens behov som eier for å bruke boligen på annen måte. Retten skal foreta vurderingen på grunnlag av forholdene slik de er på domstidspunktet, ikke tidspunktet da leieren mottok oppsigelsen. Dette er en videreføring av gjeldende rett, se Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 201.

Retten kan likevel ikke sette oppsigelsen til side hvis det foreligger vesentlig mislighold fra leieren, selv om oppsigelsen er urimelig. Hva som regnes som vesentlig mislighold, framgår av § 9 A-15 første ledd annet punktum. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

#### *Til § 9 A-10 Særregler for leie av et enkelt beboelsesrom*

Paragrafen gir særregler for avtaleforhold hvor leieren leier et enkelt beboelsesrom og etter avtalen har adgang til en annens bolig. Paragrafen samler gjeldende særregler i §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd første punktum, 9-7 fjerde ledd første punktum og 9-8 tredje ledd første punktum i en bestemmelse og viderefører dem i hovedsak, med noen endringer. Paragrafen gjør unntak fra reglene i kapittel 9 A om forlengelse og oppsigelse. Særreglene er begrunnet i nærheten mellom leieren og utleieren eller andre beboere i boligen, og at det hensiktsmessig å gjøre det enklere å kunne avslutte et leieforhold hvor beboerne har en slik nærhet til hverandre. Andre bestemmelser enn de paragrafen uttrykkelig gjør unntak fra, gjelder fullt ut.



*Første ledd første punktum* beskriver paragrafens virkeområde og viderefører dermed ordlyden i gjeldende §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd første punktum, 9-7 fjerde ledd første punktum og 9-8 tredje ledd første punktum. Regelen kommer til anvendelse ved leie av et enkelt beboelsesrom som er en del av en bolig en annen bor i, og det det er avtalt i leieavtalen at leieren skal ha adgang til den andres bolig. Regelen skal forstås på samme måte som i gjeldende lov, og det vises til omtalen av denne i sin helhet i Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 199. Det kan tenkes flere varianter av denne boformen, for eksempel når eieren selv bor i boligen og leier ut et soverom eller ved framleie av et enkeltrom i en bolig noen leier. Det kan også omfatte utleie av et enkeltrom i en bolig samtidig som utleieren også leier ut resten av boligen til en annen leier. Forutsetningen er at retten til å bruke en annens bolig er del av leieavtalen. Bestemmelsen omfatter ikke bofelleskap hvor hver leier disponerer hvert sitt soverom, men ellers deler fellesarealer som kjøkken, bad eller lignende.

I *første ledd annet punktum* er det inntatt et tilleggsvilkår for at paragrafen skal komme til anvendelse: Utleieren må opplyse leieren om at en slik leieavtale gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Opplysningen må gis skriftlig, og senest ved avtaleinngåelsen.

*Annet ledd* lister opp hvilke unntak fra kapittel 9 A som gjelder hvis vilkårene i første ledd er oppfylt:

*Bokstav a* gjør unntak fra § 9 A-5 om forlengelse av leieavtalen. Dette betyr at en som leier et enkelt beboelsesrom som definert i første ledd, ikke kan kreve at en tidsbestemt leieavtale forlenges ved utløp av avtalen. Partene står imidlertid fritt til å avtale forlengelse eller fornyelse av leieavtalen hvis de ønsker det.

*Bokstav b* gjør unntak fra § 9 A-6 annet ledd. Utleieren kan si opp avtalen på fritt grunnlag. Det stilles ikke krav om at det må foreligge en saklig grunn for oppsigelsen. Oppsigelsesvernet gjelder ikke.

*Bokstav c* innebærer også et viktig unntak fra leierens oppsigelsesvern: Leieren har ikke rett til å protestere på oppsigelsen etter § 9 A-9. Dermed kan heller ikke retten sette en slik oppsigelse til side hvis den er usaklig eller urimelig.

*Bokstav d* gir egne regler om oppsigelsesfrist. Det gjøres unntak fra § 9 A-7 i sin helhet. Både utleiers og leiers oppsigelsesfrist skal være maksimalt én måned fra oppsigelsen er mottatt.

*Bokstav e* gjør unntak fra formkravene ved oppsigelse i § 9 A-8. Oppsigelsen skal være skriftlig. Utover dette gjelder ingen formkrav.

#### *Til § 9 A-11 Særregler for leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet*

Paragrafen gir særregler om leieavtalens varighet og avslutning for leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Paragrafen er i hovedsak en videreføring av § 11-1 sjettede ledd. Det vises til Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 50–52 for nærmere omtale.

*Første ledd* angir at paragrafen gjelder når vilkårene i § 11-1 første og annet ledd er oppfylt. Hvorvidt vilkårene er oppfylt beror på en tolkning av den bestemmelsen.

*Annet ledd første punktum* gir partene adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn fem år uten at § 9 A-3 er til hinder for det, dersom det er «særlig» grunn til det. Ordlyden er endret fra tre til fem år for å samsvare med utvalgets forslag til minstetid i § 9 A-3 første ledd. Ellers viderefører regelen gjeldende rett.

*Annet ledd annet punktum* fastsetter hovedregelen om at en leieavtale med kortere varighet enn fem år bare kan inngås én gang mellom de samme partene for den samme boligen. Det kan likevel inngås flere slike kortere leieavtaler mellom de samme partene for den samme boligen hvis det foreligger «tungtveiende grunner». Dette begrepet skal forstås på samme måte som etter gjeldende lov.

*Tredje ledd* fastsetter at hvis en tidsbestemt leieavtale er inngått i strid med annet ledd, skal avtalen anses som tidsubestemt. Dette er ingen materiell endring i forhold til gjeldende lov.

#### § 9 A-12 Særregler for leie av elev- og studentbolig

Paragrafen gir særregler om varighet og avslutning av leieavtaler om elev- og studentboliger. Paragrafen er i hovedsak en videreføring av § 11-2 femte ledd. Det vises til Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) side 52 og Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 211–2012 for nærmere omtale.

*Første ledd* angir at paragrafen gjelder når vilkårene i § 11-2 første ledd er oppfylt. Hvorvidt vilkårene er oppfylt beror på en tolkning av den bestemmelsen.

*Annet ledd* gir partene adgang til å inngå en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn fem år uten at § 9 A-3 er til hinder for det. Ordlyden er endret fra tre til fem år for å samsvare med utvalgets forslag til minstetid i § 9 A-3 første ledd. Ellers er dette en videreføring av gjeldende lov § 11-2 femte ledd annet punktum.

*Tredje ledd første punktum* gir adgang til å avtale at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt semester, endt studieår eller endt utdanning. Dette er en videreføring av gjeldende lov § 11-2 femte ledd første punktum. Etter *tredje ledd annet punktum* følger det at dersom slikt bortfall er avtalt, har leieren før utflytting alltid krav på varsel med minst tre måneder, eller annen avtalt frist. Her foreslås det en presisering av ordlyden i § 11-2 femte ledd tredje punktum, uten at det er ment å medføre noen materiell endring.

*Fjerde ledd* gjør unntak fra leierens rett til å kreve forlengelse etter § 9 A-5. Regelen er ny.

#### Til § 9 A-13 Særregler ved leie av tjenestebolig

Paragrafen gir særregler om leieavtalens varighet og avslutning for leie av tjenestebolig. Paragrafen er i hovedsak en videreføring av reglene om dette i § 11-3 tredje til femte ledd. Det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 212–213 for nærmere omtale.

*Første ledd* angir at paragrafen gjelder når vilkårene i § 11-3 første ledd er oppfylt. Hvorvidt vilkårene er oppfylt beror på en tolkning av den bestemmelsen.

*Annet ledd første punktum* fastsetter at hvis leieren skal tre ut av arbeidsforholdet eller bli forflyttet, kan oppsigelsen av leieforholdet settes til side av retten bare når «særlige grunner gjør det rimelig.» Det vil si at det for tjenesteboliger gjelder et begrenset oppsigelsesvern. Det følger av *annet ledd annet punktum* at retten skal påse at oppsigelsen ikke blir brukt som kampmiddel i arbeidstvist. *Annet ledd tredje punktum* fastsetter at det begrensede oppsigelsesvernet også gjelder når leieren eller et husstandsmedlem etter arbeidsforholdets opphør har fortsatt leieforholdet eller i stedet leid en annen bolig av arbeidsgiveren. Hele annet ledd er en videreføring av gjeldende husleielov § 11-3 tredje ledd.

*Tredje ledd første punktum* fastsetter at for tjenestebolig som leieren har plikt til å bo i, og der boplikten er nødvendig for utføringen av arbeidet, faller leieavtalen bort når leieren trer

ut av arbeidsforholdet eller blir forflyttet, uten at bestemmelsene i kapittel 9 A er til hinder for det. *Tredje ledd annet punktum* fastsetter at det samme gjelder for nærmere angitte tjenesteboliger i bokstavene a til c. For det første gjelder det for bolig som staten har stilt til disposisjon for medlemmer og varamedlemmer til Stortinget eller for departementenes politiske ledelse, jf. *tredje ledd annet punktum bokstav a*. For det andre gjelder det for bolig som en kommune, Opplysningsvesenets fond eller et lovbestemt kirkelig organ har stilt til disposisjon for en embets- eller tjenestemann i Den norske kirke, jf. *tredje ledd annet punktum bokstav b*. For det tredje gjelder det bolig som Forsvaret har stilt til disposisjon for eget personell, jf. *tredje ledd annet punktum bokstav c*. Hele *tredje ledd* er en videreføring av gjeldende husleielov § 11-3 fjerde ledd annet punktum og femte ledd, og skal forstås på samme måte.

*Fjerde ledd* bestemmer at leieren av en tjenestebolig ikke har rett til å kreve forlengelse av leieavtalen etter § 9 A-5. Regelen er ny.

#### *Til § 9 A-14 Særregler for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær*

Paragrafen gjør unntak fra de fleste regler om boligleieavtalers varighet og opphør i kapittel 9 A for utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som leies ut ved midlertidig fravær. Paragrafen er hovedsakelig en videreføring av gjeldende lov § 11-4 tredje ledd, og det vises til merknadene til denne i Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 213 og 214.

*Første ledd første punktum* angir virkeområdet til paragrafen. Paragrafen gjelder for utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær. Det kreves i tillegg at leieren må ha fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder slik bolig, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig, jf. § 11-4 første ledd annet punktum. Utvalget har delt seg i to like store grupper i synet på om grensen for utleierens fravær skal være fem eller tre år. Se nærmere omtale i punkt 19.5.3.

*Første ledd annet punktum* fastslår at tredje ledd i § 11-4 gjelder tilsvarende, slik at lovens alminnelige bestemmelser gjelder fullt ut hvis utleieren ikke har sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieren til å flytte ut før utleiers fravær har vart i enten fem eller tre år, jf. utvalgets to like store flertall.

Etter *annet ledd første punktum* skal leieren før utflytting få skriftlig varsel med frist på tre måneder eller annen avtalt frist. Dette gjelder uavhengig av om leieavtalen er tidsbestemt eller tidsubestemt. Dette er en endring i forhold til gjeldende lov § 11-4 tredje ledd annet punktum.

*Annet ledd annet punktum* bestemmer at reglene i § 9 A-16 om leierens død gjelder. *Annet ledd tredje punktum* fastsetter at det for øvrig gjøres unntak fra alle andre paragrafer i lovens kapittel 9 A. Dette innebærer blant annet at det er full avtalefrihet om leieavtalens varighet, og at leieren ikke har det oppsigelsesvernet som følger av §§ 9 A-6 til 9 A-9. *Annet ledd annet og tredje punktum* er en videreføring av gjeldende § 11-4 tredje ledd første punktum.

#### *Til § 9 A-15 Utleierens rett til å heve leieavtalen*

Paragrafen regulerer utleierens rett til å heve leieavtalen på grunn av leierens vesentlige mislighold. Paragrafens navn og innhold er omformulert med klarere språk og enklere setningsoppbygging. Hensikten er å gjøre paragrafen mer brukervennlig. Utvalget har ikke foreslått noen materielle endringer i paragrafen. Paragrafen er i sin helhet en videreføring av

gjeldende lov § 9-9 og det vises derfor til særmerknaden til denne i Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 201–202.

#### *Til § 9 A-16 Oppsigelse eller overføring av leieavtalen hvis leieren dør*

Paragrafen er hovedsakelig en videreføring av gjeldende lovs § 9-10. Paragrafen er gjennomgående språklig oppdatert. Det er foretatt enkelte mindre justeringer i første ledd for å tilpasse paragrafen til endringene knyttet til leierens ufravikelige adgang til å si opp leieavtalen etter § 9 A-6 første ledd og endringene i reglene om oppsigelsesfrist i § 9 A-7.

Det følger av *første ledd første punktum* at oppsigelsesfristen som utleieren og dødsboet har ved leierens død, er tre måneder, selv om avtalen er inngått for lengre tid eller med lengre oppsigelsesfrist for utleieren. Fristen er uttrykkelig angitt til én måned hvis leieavtalen gjelder enkelt beboelsesrom som nevnt i § 9 A-10, jf. *første ledd annet punktum*.

*Annet ledd* fastsetter at utleieren ikke har rett til å si opp leieavtalen etter første ledd hvis leieren har rett til å overføre bruksretten etter § 8-2, jf. *annet ledd første punktum*. Hvis dødsboet i dette tilfellet vil si opp, må oppsigelse gis innen tre måneder regnet fra datoen for leierens død, jf. *annet ledd annet punktum*. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

*Tredje ledd* gjør unntak fra oppsigelsesvernet. Oppsigelsen må være skriftlig, jf. *tredje ledd første punktum*. For øvrig gjelder ikke bestemmelsene om oppsigelse i §§ 9 A-6 til 9 A-9 og 9 A-15, jf. *tredje ledd annet punktum*. Dette er en videreføring av gjeldende rett.

#### *Til § 9 A-17 Andre måter leieavtalen kan avsluttes på*

Utvalget foreslår en helt ny paragraf i § 9 A-17 som henviser til andre måter leieavtalen kan avsluttes på, det vil si opphøre, utenom de som nevnes i kapittel 9 A. Paragrafen foreslås inntatt av pedagogiske hensyn. Formålet er å redusere sannsynligheten for at lesere av loven som undersøker hvordan et leieforhold kan avsluttes, går glipp av regler som kan være relevante for seg. Bestemmelsen skal bidra til å øke bevisstheten om at det er andre måter et leieforhold kan avsluttes på, som ikke er regulert i kapittelet. Bestemmelsen er således en ren henvisningsbestemmelse og danner ikke i seg selv noe selvstendig rettsgrunnlag for leieavtalens opphør. Se nærmere omtale i punkt 13.1 og 20.1.

*Første ledd første punktum bokstav a* til *c* gir en ikke-uttømmende liste over andre måter som en leieavtale kan avsluttes på. Med formuleringen «avsluttes» menes ulike former for opphør av en leieavtale. Det er også andre måter en avtale kan opphøre på, som ikke er listet opp, for eksempel tilsidesettelse av leieavtale etter avtaleloven § 36.

*Bokstav a* viser til at leieren kan heve leieavtalen etter husleieloven § 2-12, som en måte å avslutte leieavtalen på. Husleieloven § 2-12 gir leieren adgang til å heve leieavtalen hvis det foreligger vesentlig mislighold fra utleierens side. Det vises til nærmere omtale av bestemmelsen i Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 162–163.

*Bokstav b* viser til at utleieren kan kreve at namsmyndigheten gjennomfører tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdsloven. Dersom det er skriftlig avtalt at tvangsfravikelse kan kreves når leien ikke blir betalt, kan utleieren ved betalingsmislighold begjære utkastelse av leieren til namsmyndigheten, jf. § 13-2 tredje ledd bokstav a. Det alminnelige oppsigelsesvernet vil i tilfelle ikke gjelde. De nærmere vilkårene for tvangsfravikelse behandles ikke her.

*Bokstav c* viser til at leieren kan angre leieavtalen når dette følger av reglene i angrerettloven. Leieren kan angre enkelte boligleieavtaler etter bestemmelsene i

angrerettloven, med den virkning at partenes forpliktelser faller bort, jf. angrerettloven §§ 20 og 23. De nærmere vilkårene som må være oppfylt for at leieren har en angrerett etter disse reglene behandles ikke her.

#### *Til § 9 A-18 Varsel til sosialtjenesten om tvangsfravikelse*

Paragrafen gir utleier anledning til å sende skriftlig varsel til kommunens sosialtjeneste om leiers mislighold når det er grunnlag for å begjære fravikelse av husrommet. Bestemmelsen viderefører gjeldende lov § 9-11, og er kun oppdatert språklig. Det vises til nærmere omtale av paragrafens innhold i Ot.prp. nr. 38 (2006–2007) side 11.

#### *Til § 12-2 Takstnemnd*

Paragrafen gir bestemmelser om bruk av en takstnemnd for å avgjøre tvister mellom partene om hva som er markedsleie, gjengs leie eller riktig vederlag ved forbedringer. Utvalget foreslår at det tas inn en henvisning til § 9 A-5, for å tilpasse bestemmelsen til den foreslåtte regelen i § 9 A-5 femte ledd om partenes rett til å kreve gjengs leie ved forlengelse av leieavtalen. Bestemmelsen er ellers uendret i forhold til gjeldende lov, og det vises til nærmere omtale i Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) side 214–215.

#### *Til § 12-4 Foregrepet tvangskraft*

Paragrafen fastsetter at når det er avsagt dom i en oppsigelsessak som nevnt i § 9-8 og oppsigelsen ikke blir satt til side, kan retten i særlige tilfelle ved kjennelse gi samtykke til fravikelse før dommen er blitt rettskraftig. Utvalget foreslår at det tas inn i som et nytt *annet punktum* at det samme gjelder når det er avsagt dom i en forlengelsessak som nevnt i § 9 A-5 og leieren ikke er gitt medhold i kravet om forlengelse.

## 23 Lovutkast – forslag til endringer i husleieloven

### I

I lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) foreslår utvalget følgende endringer:

#### **Kapittel 9. Leieforholdets varighet – opphør**

§ 9-2 første ledd annet punktum oppheves.

§ 9-2 annet ledd skal lyde:

En tidsbestemt leieavtale kan sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8, dersom det er *avtalt*.

§ 9-3 oppheves.

§ 9-5 annet og tredje ledd oppheves.

§ 9-6 annet ledd første punktum oppheves.

§ 9-6 annet ledd skal lyde:

*For selvstendig leie av garasje eller bod, skal oppsigelsesfristen være én måned.*

§ 9-7 fjerde ledd første punktum oppheves.

§ 9-7 fjerde ledd skal lyde:

*Bestemmelsene i annet og tredje ledd gjelder ikke for leie av lokale der leien er avtalt pr. dag og for selvstendig leie av garasje eller bod.*

§ 9-8 tredje ledd første punktum oppheves.

§ 9-8 tredje ledd skal lyde:

*Bestemmelsene i første og annet ledd gjelder ikke for oppsigelse av lokale der leien er avtalt pr. dag, og heller ikke for selvstendig leie av garasje eller bod.*

Nytt kapittel 9 A skal lyde:

## **Kapittel 9 A Boligleieavtalers varighet og avslutning**

### § 9 A-1 *Virkeområde*

Kapittelet gjelder for avtaler om leie av bolig.

### § 9 A-2 *Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler*

En leieavtale kan være tidsbestemt eller tidsubestemt. Leieavtalen er tidsbestemt hvis avslutningstidspunktet er fastsatt i avtalen. Hvis avslutningstidspunktet ikke er fastsatt i leieavtalen, er den tidsubestemt.

### § 9 A-3 *Minstetid for tidsbestemte leieavtaler*

(1) Det kan ikke inngås en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn fem år.

(2) Det kan likevel avtales at leietiden skal være minst ett år for leie av bolig i enebolig eller i tomannsbolig, når utleieren bor i det samme huset og ikke leier ut mer enn to boliger der.

(3) Det kan inngås en leieavtale for et kortere tidsrom enn det som er angitt i første og annet ledd, hvis

a. utleieren selv eller hens nærstående skal bo i boligen når avtalen løper ut

b. utleieren har en annen saklig grunn til tidsavgrensningen.

(4) Som nærstående regnes utleierens ektefelle eller samboer, egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn.

(5) Unntakene i tredje ledd kan bare påberopes hvis utleieren senest når avtalen inngås, skriftlig har informert leieren om grunnen til tidsavgrensningen. Det er også et vilkår at boligen skal disponeres i samsvar med den oppgitte grunnen, så snart leietiden er ute. Hvis boligen ikke disponeres slik, fordi det har inntruffet noe uforutsett etter avtaleinngåelsen, kan leieavtalen forlenges fram til det tidspunktet da boligen skal disponeres som oppgitt.

*Et mindretall (Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner) tilrår at § 9 A-3 første ledd skal lyde:*

(1) Det kan ikke inngås en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år.

*Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at § 9 A-3 annet ledd skal lyde:*

(2) Det kan likevel avtales at leietiden skal være minst tre år for leie av bolig i enebolig eller i tomannsbolig, når utleieren bor i det samme huset og ikke leier ut mer enn to boliger der.

*Et mindretall (Björkfors, Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at § 9 A-3 tredje ledd bokstav b skal lyde:*

b. utleieren har en annen tungtveiende grunn til tidsavgrensningen.

*Et mindretall (Harding)* tilrår at § 9 A-3 fjerde ledd skal lyde:

(4) Som nærstående regnes utleierens ektefelle eller samboer, egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett- opp eller nedstigende linje og fosterbarn, samt egne eller ektefellens eller samboerens søsken, nevøer og nieser.

§ 9 A-4 Når tidsbestemte leieavtaler blir tidsubestemte

(1) Hvis en tidsbestemt leieavtale er inngått i strid med § 9 A-3, skal avtalen anses som tidsubestemt.

(2) Hvis leieren ikke flytter ut ved utløpet av en tidsbestemt leieavtale, skal utleieren innen tre måneder sende leieren en skriftlig oppfordring om å flytte ut, ellers blir leieavtalen tidsubestemt.

§ 9 A-5 Leierens rett til å kreve forlengelse av tidsbestemte leieavtaler

(1) Leieren kan kreve at en tidsbestemt leieavtale blir forlenget. Kravet må formidles skriftlig til utleieren mellom ni og seks måneder før avtalen løper ut.

(2) Utleieren kan avslå et krav om forlengelse bare hvis ett eller flere av vilkårene i § 9 A-6 annet ledd bokstav a til e er oppfylt.

(3) For at avslaget skal være gyldig, må det være skriftlig og begrunnet. Avslaget må formidles til leieren innen én måned fra utleieren mottok kravet, ellers blir avtalen forlenget.

(4) Hvis utleieren avslår kravet, kan leieren bringe saken inn for retten innen én måned fra leieren mottok avslaget. Hvis leieren ikke har brakt saken inn for retten innen denne fristen, blir avtalen ikke forlenget etter denne paragrafen. Har leieren flyttet ut før retten har avgjort saken, anses kravet som bortfalt.

(5) Hvis leieavtalen forlenges etter denne paragrafen, blir den videreført på samme vilkår og med lik varighet regnet fra tidspunktet da leieavtalen ellers ville ha løpt ut. Hvis partene er enige om det, kan de avtale andre vilkår for den forlengede leieperioden. Hver av partene kan kreve at leieprisen tilpasses til gjengs leie på tidspunktet da leieavtalen ellers ville ha løpt ut. Kravet må formidles skriftlig til den andre parten før den forlengede leieperioden starter.

(6) Denne paragrafen gjelder ikke for

- a. leieavtaler som nevnt i § 9 A-3 annet ledd og tredje ledd, jf. femte ledd
- b. avtaler om leie av offentlig disponert bolig
- c. framleieavtaler.

*Et mindretall (Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner)* tilrår at § 9 A-5 utgår.

*Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen)* tilrår at § 9 A-5 fjerde ledd skal lyde:

(4) Hvis utleieren avslår kravet, skal utleieren bringe saken inn for retten innen én måned fra avslaget ble sendt. Hvis utleieren ikke har brakt saken inn for retten innen



denne fristen, blir avtalen forlenget. Har leieren flyttet ut før retten har avgjort saken, anses kravet som bortfalt.

*Et mindretall (Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner)* tilrår at § 9 A-5 femte ledd skal lyde:

(5) Hvis leieavtalen forlenges etter denne paragrafen, blir den videreført på samme vilkår og med lik varighet regnet fra tidspunktet leieavtalen ellers ville løpt ut. Hvis partene er enige om det, kan de avtale andre vilkår for den forlengede leieperioden. Hver av partene kan kreve at leieprisen tilpasses til markedsleie etter § 4-1 på tidspunktet leieavtalen ellers ville løpt ut. Kravet må formidles skriftlig til den andre parten før den forlengede leieperioden starter.

§ 9 A-6 Partenes adgang til å si opp tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

(1) Leieren kan når som helst si opp leieavtalen.

(2) Utleieren kan si opp leieavtalen hvis

a. utleieren selv eller hans nærstående som nevnt i § 9 A-3 fjerde ledd skal bo i boligen

b. planlagt riving eller ombygging av eiendommen gjør at boligen må fraflyttes

c. boligen skal bli solgt

d. leieren har misligholdt sine plikter etter leieavtalen eller loven her, og fortsetter å gjøre dette, til tross for skriftlig advarsel fra utleieren

e. det foreligger en annen saklig grunn.

(3) For leierens rett til å protestere mot oppsigelsen, og rettens adgang til å sette oppsigelsen til side hvis den er ulovlig eller vil virke urimelig, gjelder § 9 A-9.

*Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen)* tilrår at § 9 A-6 annet ledd bokstav e skal lyde:

e. det foreligger en annen tungtveiende grunn.

§ 9 A-7 Oppsigelsesfrist

(1) Oppsigelsesfristen skal være tre måneder. Oppsigelsesfristen løper fra og med første dag i måneden etter at oppsigelsen er mottatt.

(2) Partene kan avtale en annen oppsigelsesfrist enn tre måneder, men for leieren kan det ikke avtales at oppsigelsesfristen skal være lengre enn dette, eller at oppsigelsesfristen begynner å løpe senere.

*Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen)* tilrår at § 9 A-7 skal lyde:

Oppsigelsesfristen skal være tre måneder. Oppsigelsesfristen løper fra og med første dag i måneden etter at oppsigelsen er mottatt. Det kan ikke avtales at oppsigelsesfristen begynner å løpe senere.

§ 9 A-8 Krav til utformingen av utleierens oppsigelse

(1) Utleierens oppsigelse skal være skriftlig og begrunnet.

(2) Oppsigelsen skal også inneholde opplysninger om

- a. at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt, jf. § 9 A-9 første ledd første punktum
- b. at utleieren kan bringe saken inn for retten hvis leieren protesterer, og at retten da skal vurdere om oppsigelsen er lovlig, og om den vil virke urimelig, jf. § 9 A-9 annet ledd
- c. at hvis ikke leieren protesterer innen fristen, taper hen sin rett til å gjøre gjeldende at oppsigelsen er i strid med loven, jf. § 9 A-9 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

(3) En oppsigelse som ikke oppfyller kravene i første og annet ledd, er ugyldig. Har leieren flyttet i henhold til oppsigelsen, anses den som godtatt.

*Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen) tilrår at første ledd skal lyde:*

- (1) Utleierens oppsigelse skal være skriftlig og godt begrunnet.

*§ 9 A-9 Leierens rett til å protestere mot oppsigelsen, og rettens adgang til å sette den til side*

(1) Innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt, kan leieren protestere skriftlig til utleieren. Hvis leieren ikke har protestert mot oppsigelsen i samsvar med første punktum, kan leieren ikke gjøre gjeldende at oppsigelsen er i strid med loven her. Hvis leieren har protestert mot oppsigelsen etter første punktum, må utleieren bringe saken inn for retten innen tre måneder etter at leierens frist løp ut, ellers faller oppsigelsen bort.

(2) Hvis utleieren bringer saken inn for retten, kan hen ikke påberope seg andre oppsigelsesgrunner i § 9 A-6 annet ledd bokstav a til e enn det som er angitt i oppsigelsen. Likevel kan utleieren påberope seg forhold på leierens side som har oppstått etter at oppsigelsen er gitt.

(3) Retten skal vurdere om oppsigelsen er lovlig, og om den eventuelt skal settes til side. Hvis oppsigelsen ut fra en vurdering av begge parters situasjon vil virke urimelig, skal retten sette den til side, med mindre oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. § 9 A-15 første ledd annet punktum.

*Et mindretall (Bergby, Brøndbo, Harding, Kartvedt, Leisner) tilrår at annet ledd utgår.*

*§ 9 A-10 Særregler for leie av et enkelt beboelsesrom*

(1) Paragrafen gjelder for leie av et enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig. Det er også et vilkår at leieren har fått skriftlig opplyst at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

(2) Det gjøres følgende unntak fra dette kapitlet:

- a. Leierens rett til å kreve forlengelse av leieavtalen etter § 9 A-5 gjelder ikke.
- b. Utleieren kan si opp leieavtalen. Reglene i § 9 A-6 annet ledd gjelder ikke.
- c. Leierens rett til å protestere mot utleierens oppsigelse, og rettens adgang til å prøve oppsigelsen etter § 9 A-9, gjelder ikke.

- d. Oppsigelsesfristen skal ikke være lengre enn én måned fra oppsigelsen er mottatt. Reglene i § 9 A-7 gjelder ikke.
- e. Kravene til oppsigelsen i § 9 A-8 gjelder ikke, bortsett fra kravet i første ledd første punktum om at oppsigelsen skal være skriftlig.

#### § 9 A-11 Særregler for leie av offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet

- (1) Paragrafen gjelder for leie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet når vilkårene i § 11-1 første og annet ledd er oppfylt.
- (2) Hvis det er særlig grunn til det, kan det inngås en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn fem år uten at § 9 A-3 er til hinder for det. En leieavtale med kortere varighet enn det som følger av § 9 A-3, kan bare inngås én gang mellom de samme partene for den samme boligen, med mindre det er tungtveiende grunner til å inngå flere slike avtaler.
- (3) Hvis en tidsbestemt leieavtale er inngått i strid med annet ledd, skal avtalen anses som tidsubestemt.

#### § 9 A-12 Særregler for leie av elev- og studentbolig

- (1) Paragrafen gjelder ved leie av elev- og studentbolig når vilkårene i § 11-2 første ledd er oppfylt.
- (2) Det kan inngås en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn fem år uten at § 9 A-3 er til hinder for det.
- (3) Det kan avtales at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt semester, endt studieår eller endt utdanning. Hvis dette er avtalt, har leieren før utflytting alltid krav på varsel med frist på tre måneder, eller annen avtalt frist.
- (4) Leierens rett til å kreve forlengelse av leieavtalen etter § 9 A-5 gjelder ikke.

#### § 9 A-13 Særregler for leie av tjenestebolig

- (1) Paragrafen gjelder for leie av tjenestebolig når vilkårene i § 11-3 første ledd er oppfylt.
- (2) Hvis leieren skal tre ut av arbeidsforholdet eller bli forflyttet, kan en oppsigelse av leieforholdet settes til side av retten etter § 9 A-9 bare når særlige grunner gjør det rimelig. Retten skal se til at oppsigelsen ikke blir brukt som kampmiddel i en arbeidstvist. Dette gjelder også når leieren eller et husstandsmedlem etter arbeidsforholdets opphør har fortsatt leieforholdet eller i stedet leid en annen bolig av arbeidsgiveren.
- (3) Ved leie av bolig som leieren har plikt til å bo i, og boplikten er nødvendig for utføringen av arbeidet, faller leieavtalen bort når leieren trer ut av arbeidsforholdet eller blir forflyttet, uten at bestemmelsene i dette kapitlet er til hinder for det. Dette gjelder tilsvarende for
  - a. bolig som staten har stilt til disposisjon for medlemmer og varamedlemmer til Stortinget eller for departementenes politiske ledelse
  - b. bolig som en kommune, Opplysningsvesenets fond eller et lovbestemt kirkelig organ har stilt til disposisjon for en embets- eller tjenestemann i Den norske kirke

c. bolig som Forsvaret har stilt til disposisjon for eget personell.

(4) Leierens rett til å kreve forlengelse av leieavtalen etter § 9 A-5 gjelder ikke.

#### § 9 A-14 Særregler for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær

*Et flertall (Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner)* tilrår at § 9 A-14 første ledd skal lyde:

(1) Paragrafen gjelder for utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år, når vilkårene i § 11-4 første ledd er oppfylt. Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Tredje ledd i § 11-4 gjelder tilsvarende.

*Et annet flertall (Björkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll, Aasen)* tilrår at første ledd skal lyde:

(1) Paragrafen gjelder for utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil tre år, når vilkårene i § 11-4 første ledd er oppfylt. Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Tredje ledd i § 11-4 gjelder tilsvarende.

*Et flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll)* tilrår at § 9 A-14 annet ledd skal lyde:

(2) Før utflytting har leieren alltid krav på skriftlig varsel med frist på tre måneder eller annen avtalt frist. Reglene i § 9 A-16 om leierens død gjelder. For øvrig gjelder ikke paragrafene i dette kapittelet.

*Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen)* tilrår at annet ledd skal lyde:

(2) Før utflytting har leieren alltid krav på skriftlig varsel med frist på tre måneder. Reglene i § 9 A-16 om leierens død gjelder. For øvrig gjelder ikke paragrafene i dette kapittelet.

#### § 9 A-15 Utleierens rett til å heve leieavtalen

(1) Utleieren kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leierens side. Det er vesentlig mislighold hvis

- a. leieren vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller oppfylle andre plikter som følger av leieavtalen
- b. leieren i vesentlig grad forsømmer vedlikeholdsplikten sin eller opptrer på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige brukere, og fortsetter å gjøre dette til tross for skriftlig advarsel fra utleieren
- c. leieren uten å ha rett til det helt eller delvis overlater bruken av boligen til andre, og fortsetter å gjøre dette til tross for skriftlig advarsel fra utleieren

- d. leieren uten å ha rett til det bruker boligen på annen måte eller til andre formål enn avtalt, og fortsetter å gjøre dette til tross for skriftlig advarsel fra utleieren
- e. leieren for øvrig misligholder pliktene sine på en måte som gjør det nødvendig å avslutte leieavtalen.

(2) Utleierens erklæring om heving av leieavtalen skal være skriftlig og inneholde en begrunnelse for hevingen. I erklæringen kan utleieren pålegge leieren straks å flytte og levere boligen tilbake.

(3) Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i § 5-8.

#### § 9 A-16 Oppsigelse eller overføring av leieavtalen hvis leieren dør

(1) Hvis leieren dør før leieforholdet er slutt, har både utleieren og dødsboet rett til å si opp leieavtalen med tre måneders varsel, selv om avtalen er inngått for lengre tid eller med lengre oppsigelsesfrist for utleieren. Gjelder leieavtalen enkelt beboelsesrom som nevnt i § 9 A-10, har både utleieren og dødsboet rett til å si opp leieavtalen med én måneds varsel.

(2) Hvis leieren har rett til å overføre bruksretten etter § 8-2, har utleieren ikke rett til å si opp leieavtalen etter første ledd. Hvis dødsboet i dette tilfellet vil si opp etter første ledd, må oppsigelse gis innen tre måneder regnet fra datoen for dødsfallet.

(3) Oppsigelse etter første ledd skal være skriftlig. For øvrig gjelder ikke bestemmelsene i §§ 9 A-6 til 9 A-9 og 9 A-15.

#### § 9 A-17 Andre måter leieavtalen kan avsluttes på

I tillegg til de måtene å avslutte en leieavtale på som nevnes i dette kapittelet, kan en boligleieavtale avsluttes på andre måter, blant annet disse:

- a. Leieren kan heve leieavtalen etter § 2-12.
- b. Utleieren kan kreve at namsmyndigheten gjennomfører tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.
- c. Leieren kan angre leieavtalen når dette følger av reglene i angrerettloven.

#### § 9 A-18 Varsel til sosialtjenesten om tvangsfravikelse

(1) Når det er grunnlag for å kreve tvangsfravikelse fra boligen, kan utleieren, hvis det er grunn til det, sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. Utleieren kan gi andre fullmakt til å sende slikt varsel. Leieren kan i skriftlig melding til utleieren reservere seg mot at varsel blir sendt til sosialtjenesten.

(2) Utleieren skal sende leieren kopi av varselet eller melding om innholdet i varselet. Slik kopi eller melding skal sendes senest samtidig med at varselet sendes til sosialtjenesten i kommunen etter første ledd.

(3) Et eventuelt krav om tvangsfravikelse bør tidligst sendes til namsmyndigheten to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten.

## Kapittel 11. Særregler for visse boligleieforhold

§ 11-1 sjette ledd oppheves. Nåværende sjuende ledd blir sjette ledd.

§ 11-2 femte ledd oppheves. Nåværende sjette og sjuende ledd blir femte og sjette ledd.

§ 11-3 skal lyde:

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder ved utleie av bolig som leieren har leid i egenskap av arbeidstaker, når leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Retten til å tre inn i leieavtalen etter § 8-2 gjelder ikke når leieren, eller noen som har fortsatt leieforholdet, dør. Før begjæring om fraflytting kan settes fram, har hustandsmedlem krav på varsel med frist som nevnt i § 9 A-7.

Retten til å heve leieavtalen ved forsinkelse etter § 2-12 og bestemmelsene i § 7-4 og § 8-3 gjelder ikke for bolig som leieren har plikt til å bebo, og boplikten er nødvendig for utføringen av *arbeidet*.

Bestemmelsene i *tredje* ledd gjelder tilsvarende for:

- a. bolig som staten har stilt til disposisjon for medlemmer og varamedlemmer til Stortinget eller for departementenes politiske ledelse,
- b. bolig som kommune, Opplysningsvesenets fond eller lovbestemt kirkelig organ har stilt til disposisjon for embets- eller tjenestemann i Den norske kirke, og
- c. bolig som Forsvaret har stilt til disposisjon for eget personell.

For boliger som nevnt i *fjerde* ledd gjelder ikke §§ 4-2 og 4-3.

§ 11-4 tredje ledd oppheves. Nåværende fjerde ledd blir tredje ledd.

## Kapittel 12. Prosessuelle bestemmelser

§ 12-2 første ledd skal lyde:

Kommer ikke partene til enighet om hva som er markedsleie etter § 3-1 eller gjengs leie etter § 4-3 *eller* § 9 A-5, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av en takstnemnd. Det samme gjelder dersom partene ikke kommer til enighet om vederlag for forbedringer etter § 10-5.

§ 12-4 skal lyde:

Når det er avsagt dom i sak som nevnt i § 9-8 og oppsigelsen ikke er satt til side, kan retten etter begjæring fra utleieren, mot eller uten sikkerhetsstillelse, i særlige tilfelle ved kjennelse gi samtykke til at fraviking gjennomføres før dommen er rettskraftig. *Det samme gjelder når det er avsagt dom i sak som nevnt i § 9 A-5 og leieren ikke er gitt medhold i kravet om forlengelse.* Er dommen påanket, kan samtykke gis av ankeinstansen.

## II

1. Lovendringene gjelder fra den tid Kongen bestemmer.
2. Lovendringene gjelder fullt ut for leieavtaler som er inngått etter at lovendringene trer i kraft. Lovendringene gjelder ikke for leieavtaler som er inngått før lovendringenes ikrafttredelse.

## 24 Økonomiske og administrative konsekvenser

### 24.1 Mandatet for arbeidet

Det følger av mandatet at økonomiske, administrative og andre vesentlige konsekvenser av utvalgets forslag skal utredes og komme fram av utredningen i samsvar med utredningsinstruksen. Videre følger det at utvalget skal vurdere hvordan forslagene vil slå ut for utleiere og leiere og om utfallet vil være forskjellig i ulike typer leiemarkeder, som pressområder og tynne leiemarkeder.

I henhold til mandatet skal utvalget vurdere endringer som styrker leieres rettigheter, sikrer grunnleggende botrygghet og som gjør at loven er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet. Utvalget skal også vurdere endringer som gjør at loven bedre enn i dag ivaretar interessene til de ulike aktørene i leiemarkedet på en god og samfunnstjenlig måte. I vurderingene av effekter for leiere, utleiere, det offentlige og samfunnet som sådan har utvalget derfor lagt særlig vekt på effektene for leieres botrygghet og stabilitet, og effekten på strukturen og størrelsen på leiemarkedet.

### 24.2 Overordnet om reguleringsvirkninger

Leiemarkedet er komplekst, noe som gjør det vanskelig å fullt ut overskue konsekvensene av ulike retningsvalg i lovreguleringen. Selv om det i mange sammenhenger er mulig å identifisere hvilken *retning* leiemarkedet vil bevege seg i som følge av en gitt lovregulering, er det vanskelig å beregne *styrken* av ulike effekter. For det første består leiemarkedet i Norge av mange lokale markeder. For det andre spiller ikke bare objektive forhold som sammensetningen av markedet en rolle. Også utleierens motiver for å leie ut og forholdet mellom leier og utleier spiller en rolle for hvor store virkninger ulike reguleringer får. Utvalget har så langt det er mulig prøvd å kartlegge mulige effekter for ulike kategorier av utleiere, i ulike markedssituasjoner.

Den samlede effekten av lovendringer for leierne er ikke opplagt i alle tilfeller. Det er ikke utenkelig at tiltak som er ment å beskytte en forbruker på ett område, kan få andre, negative effekter på et annet område. En sentral sammenheng her er når vernet av leiere blir så sterkt at utleiere vegrer seg for å leie ut eller øker leieprisen. Det er også mulig at lovreguleringer som har til hensikt å beskytte én gruppe i leiemarkedet, rammer en annen gruppe. For eksempel kan økte rettigheter for dem som allerede leier, få konsekvenser for leiesøkende fordi utleierne bli mer selektive i valg av leier. Insider-outsider-mekanismen er omtalt i punkt 5.8.3. Kryssende hensyn gjør at de ulike forslagene får ulike utslag for ulike grupper leiere.

I sine analyser har utvalget grovt sett delt leierne i to omtrent like store grupper, basert på noen innbyrdes felles kjennetegn og behov. *Langtidsleiere* utgjør anslagsvis 47 prosent av alle leiere og regnes blant de husholdninger som har leid bolig i minst fem av de siste seks årene. *Livsfaseleiere* utgjør anslagsvis 53 prosent og kjennetegnes ved kortere leieforhold for eksempel ved studier, samlivsbrudd eller arbeidsopphold. En nærmere beskrivelse av leierens behov og boforhold finnes i kapittel 5.

### 24.3 Hovedgrep i lovforslaget

Vurderingene av økonomiske og administrative konsekvenser tar utgangspunkt i flertallets tilrådninger. Utvalget er delt i mange av tilråkningene, og hvilke medlemmer som utgjør flertallet, varierer. Hovedgrepet i flertallets lovforslag er å øke leierens mulighet til å påvirke



hvor lenge hen skal kunne bli boende i boligen. Det fremmes også tiltak som ivaretar interessene til de ulike aktørene i leiemarkedet på en god og samfunnstjenlig måte. I tillegg foreslår utvalget endringer i lovens struktur og språk, inkludert noen pedagogiske grep, slik at loven skal bli enklere å forstå for *alle* lovens brukere. En oppsummering av hovedgrepene finnes i punkt 1.2.

## 24.4 Effekten for leiere

### 24.4.1 Hvilke effekter er sannsynlige?

Flertallsforslagene vil samlet sett øke leieres botrygghet og kontroll over egen bosituasjon. Hovedgrepene er *økt minstetid for tidsbestemte leieavtaler, rett til å kreve forlengelse av tidsbestemte leieavtaler, at leierens adgang til å si opp leieavtalen gjøres ufravikelig* og at *utleierens adgang til å påberope seg andre oppsigelsesgrunner etter at oppsigelsen er gitt begrenses*. I tillegg skal *økt synliggjøring i loven av at leieren kan protestere mot oppsigelsen og at retten kan sette til side en oppsigelse som er urimelig*, sette leieren bedre i stand til å vurdere om hen skal godta oppsigelsen eller protestere. I sin tur kan det føre til at leiere oftere hevder retten til å bli boende i boligen.

For noen leiere vil endringene først og fremst øke den juridiske og selvopplevde botryggheten. For andre vil endringene innebære lengre botid, som vil være en styrking av den faktiske botryggheten. Begge deler vil ha positive effekter for den enkelte leiehusholdning. Selv om mange leiere i praksis kan inngå en ny leieavtale for samme bolig når avtalen løper ut, oppleves usikkerheten rundt dette likevel belastende for mange.

Forslaget om at leierens oppsigelsesadgang skal være ufravikelig, innebærer at det ikke vil være mulig å avtale bindingstid for leieren. Det vil ikke styrke botryggheten direkte, men det vil gi leiere bedre kontroll over bosituasjonen, noe som kan bidra til å øke livskvaliteten. Forslaget kan imidlertid føre til hyppigere utskiftning av leiere, noe som kan gi mindre stabile bomiljø. I spredte utleieenheter, for eksempel sekundærboliger, vil effekten på bomiljøet være mindre enn i bygninger med mange leieboliger.

Forslaget om *økt minstetid* innebærer at utleier og leier blir kontraktsmessig bundet til hverandre over en lengre periode. Også forslaget om leiers *rett til forlengelse av enkelte tidsbestemt leieavtaler* vil gi leiere et sterkere vern. Når leiers rettsvern øker, vil utleierne etter all sannsynlighet bli mer selektive i valg av leier enn de er i dag. Mekanismene er beskrevet i punkt 5.8.2. I ytterste konsekvens kan det innebære at de leiesøkende som allerede er svakest stilt, blir valg bort.

### 24.4.2 Verdien av botrygghet og gode bomiljø

En stabil og trygg bosituasjon har positive effekter for alle, og spesielt for barn og unge. En stabil bosituasjon kan være avgjørende for den enkeltes muligheter til å kunne klare seg selv senere i livet. Hyppig flytting kan virke stressende og gjøre det vanskeligere å bygge relasjoner til naboer og tilknytning til nærmiljøet. Når folk bor lenger på samme sted, skaper dette også en stabilitet som er til gunst for bomiljøet generelt. Leiere som har en lengre horisont for boforholdet, vil være mer interessert i å involvere seg i nabolaget sitt.

## 24.5 Utleiernes kostnader

Utvalgets forslag innebærer samlet sett en velferdsoverføring fra utleiere til leiere, der utleiere får innskrenket råderetten over leieboligen og leier får mer botrygghet og fleksibilitet.

*Økt minstetid og rett til forlengelse* vil kunne gjøre utleiery mer selektive i utvelgelsen av leiere. Dette kan føre til økte søkekostnader i form av økte annonsekostnader, flere visninger og mer detaljert bakgrunnsjekk, eller til økt tomgangsleie. Dette er beskrevet nærmere i punkt 14.6.3. Økt minstetid kan også føre til økte kostnader til oppsigelse fordi utleiery i mindre grad vil vente til en tidsbestemt avtale løper ut dersom leier misligholder avtalen.

Fra utleiers side er *bindingstid* som regel begrunnet i et ønske om stabile bomiljøer, behovet for å planlegge ut- og innflyttinger og et ønske om å redusere behovet for oppussing, som ofte skjer mellom leierbyttene. Hyppigere utskifting av leiere kan derfor føre til høyere forvaltningskostnader.

*Tydligere regler for adgangen til å si opp leieavtalen* vil virke i motsatt retning fordi det øker forutsigbarheten for utleiery. Det samme vil *klart språk og mer pedagogiske regler*.

## 24.6 Påvirkning på konfliktnivået

Utvalget foreslår endringer i både lovens *språk* og *struktur* slik at det skal være enklere å finne fram til relevante regler og at loven skal bli enklere å forstå. Målet er for det første at både leiere og utleiery bedre kan ivareta sine rettigheter. Et annet formål er å bidra til færre konflikter. Tydelige og forutsigbare regler kan øke muligheten for at partene selv kommer til enighet, uten at saken må avgjøres av Husleietvistutvalget. For eksempel kan en leier med tilstrekkelig kjennskap til oppsigelsesinstituttet lettere tilbakevise en grunnløs oppsigelse. Når leiere og utleiery får bedre kunnskap om rettighetene sine, kan det selvsagt også bidra til at flere hevder sin rett, noe som igjen kan føre til flere tvister. Det kunne i så fall være positivt på et samfunnsnivå, selv om det skulle virke prosessdrivende for Husleietvistutvalget. Den samlede effekten av klart språk og god lovstruktur må likevel antas å være konfliktdepende.

Motsatt kan *økt minstetid* gjøre at flere utleiery går til oppsigelse før leieperioden løper ut, noe som blir ansett som en mer konfliktfull måte å avslutte en leieavtale på. Det vil også kunne oppstå konflikter om *retten til å forlenge en leieavtale*. Utvalget har i utformingen av forslaget derfor lagt vekt på å gjøre kriteriene så objektive som mulig og prosessen mest mulig forutsigbar. Det at *leierens rett til å si opp gjøres ufravikelig*, vil føre til færre konflikter i tilfeller der leier ønsker å komme seg ut av et leieforhold som i dag er omfattet av bindingstid.

## 24.7 Omfanget av påvirkningen på leiere og utleiery

*Økt minstetid for tidsbestemte leieavtaler* vil gjelde tidsbestemte leieforhold som etter gjeldende husleielov følger den alminnelige hovedregelen om tre års minstetid for leieavtaler. Utvalget foreslår at regelen ikke skal gjelde for sokkelboliger, utleie av egen bolig eller tjenesteboliger. Grovt regnet vil det innebære at om lag syv av ti utleiery som ønsker å inngå en tidsbestemt leieavtale i framtiden, vil omfattes av forslaget dersom de ikke har en «annen saklig grunn» til kortere minstetid. Det er imidlertid flere som velger tidsubestemte leieavtaler i dag enn tidsbestemte. Gitt at fordelingen ikke endrer seg, vil en fjerdedel av alle med skriftlig leieavtale i praksis bli omfattet av endringen.<sup>292</sup> Siden mange tidsbestemte leieavtaler uansett forlenges når de løper ut, og om lag halvparten av leierne sier opp avtalen før avtaletiden løper ut,<sup>293</sup> er det ikke mulig å beregne hvor mye botiden reelt sett vil øke. Endringen vil ha effekt både for livsfaseleiere og langtidsleiere, men vil sannsynligvis bety mest for den siste gruppen. Langtidsleiere utgjorde om lag 198 000 husholdninger i 2018. Av dem hadde anslagsvis 41 000 en tidsbestemt leieavtale. Undersøkelser tyder på at

---

<sup>292</sup> Beregningene er basert på Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse (2023) og Forbrukerrådet (2021).

<sup>293</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. v

næringsdrivende utleiere i større grad benytter tidsbestemte avtaler enn private småskalautleiere. Siden næringsdrivende utleiere utgjør en større del av utleietilbudet i byer enn i mindre tettbygde strøk, vil endringen kunne få større betydning for leiere i sentrale områder.

*Retten til å kreve forlengelse av leieavtalen for visse leieforhold* er avgrenset til private, tidsbestemte leieforhold som er inngått etter hovedregelen i § 9 A-3 første ledd. Retten til forlengelse gjelder ikke ved leie av lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller tomannsbolig som utleieren også bor i og heller ikke for leieavtaler som er inngått med kortere tid enn hovedregelen med hjemmel i § 9 A-3 tredje ledd, jf. femte ledd. Retten til forlengelse gjelder heller ikke for leie av enkelt beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig, leie av offentlig disponerte boliger, elev- og studentboliger, tjenesteboliger og ved utleie av egen bolig ved midlertidig fravær. Om lag seks av ti med skriftlig leieavtale vil være omfattet av forlengelsesretten dersom det inngås en tidsbestemt avtale. Gitt at fordelingen mellom tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler ikke endrer seg, vil om lag 20 prosent i praksis bli omfattet av endringen. Når vi også tar hensyn til de tidsbestemte avtalene som er unntatt reglene, blir tallet lavere. Årsaken til at forlengelsesretten omfatter færre leieforhold enn den generelle regelen om minstetid på fem år, er at leie av offentlige boliger er unntatt.

Det er grunn til å tro at de fleste leieavtaler blir sagt opp av leieren. Dersom minstetiden i tillegg økes til fem år, antar utvalget at den reelle bruken av forlengelsesretten vil være langt lavere enn den femtedelen som har adgang til å kreve forlengelse.

Begrensningen i *utleieres mulighet til å endre begrunnelsen for en oppsigelse etter den er sendt*, vil gjøre seg gjeldende i alle tilfeller der utleieren sier opp en avtale, men først få virkning dersom en sak klages inn for Husleietvistutvalget. I en spørreundersøkelse fra 2021 kom det fram at leiere i private leieforhold sa opp avtalen i om lag 80 prosent av tilfellene, se punkt 14.4.5. I 2022 behandlet Husleietvistutvalget 162 oppsigelsessaker, se punkt 17.3.3.

*Leiers mulighet til å si opp leieavtalen når som helst* vil gjelde alle leieforhold, men vil kun få betydning for leiere som ønsker å si opp en leieavtale som ellers ville vært underlagt bindingstid. I en undersøkelse fra 2021 oppgir om lag seks av ti utleiere som benytter tidsbestemte leieavtaler, både næringsdrivende og private småskalautleiere, at de bruker bindingstid. Til sammenligning oppgir om lag fire av ti utleiere som benytter tidsubestemte leieavtaler, at de gjør det samme. Til sammen utgjør dette i underkant av halvparten av dagens leieforhold.<sup>294</sup>

## 24.8 Effekter for leiemarkedet

Utvalget har vurdert hvilken påvirkning lovforslagene samlet vil ha for leiemarkedet og om de kan gi utilsiktede negative konsekvenser for leierne.

### 24.8.1 Samlet effekt på tilbudet av leieboliger

Et tilstrekkelig tilbud av boliger er viktig for å møte boligbehovet til befolkningen og for at husholdninger som leier, skal ha en overkommelig husleie. Utvalget har beskrevet leiemarkedets betydning nærmere i punkt 4.1. Dersom utleiere oppfatter at reguleringen av leiesektoren blir for byrdefull, vil de kunne slutte å leie ut. Flertallets foreslåtte *økning i minstetiden for tidsbestemte leieavtaler og leiers rett til å kreve forlengelse av tidsbestemt leieavtale i visse leieforhold*, vil innskrenke utleieres råderett over boligen. Samtidig vil endringene kun gjelde den delen av leiemarkedet der utleier allerede har et mer langvarig

---

<sup>294</sup> Frisell og Norberg-Schulz (2021), s. 29

perspektiv på sin utleie, og der utleien ikke skjer i tilknytning til utleiers eget hjem. Tidligere spørreundersøkelser blant utleierye tyder også på at økt minstetid i liten grad vil påvirke beslutningen om å leie ut. Det er derfor sannsynlig at tiltaket ikke vil redusere tilbudet av utleieboliger i nevneverdig grad.

En rett til forlengelse har ikke vært utredet tidligere. Den vil i større grad binde utleierye til samme leier over tid, dersom leier ønsker dette. Dette kan oppleves som en økt risiko for noen utleierye, men som omtalt i punkt 24.7, vil omfanget av forlengelser etter den nye bestemmelsen sannsynligvis være moderat.

Flertallets lovforslag viderefører og styrker et allerede etablert system som setter den som leier ut (en del av) egen bolig, i en friere rettsstilling enn næringsdrivende utleierye og utleierye av sekundærboliger. Endringene får derfor neppe en vesentlig betydning for leiemarkedets struktur.

### **24.8.2 Husleienivået**

Husleienivået påvirkes av utleiers kostnader og av leierens betalingsvilje. Dersom de økonomiske kostnadene og de praktiske konsekvensene ved å leie ut øker på grunn av nye reguleringer, kan det føre til at utleierye øker husleien, slik at leierne betaler hele eller deler av kostnadsøkningen. Nøyaktig hvordan det fordeler seg, avhenger av om det er høyt press i leiemarkedet eller om det tvert imot er «leiers marked», med få leiesøkende. *Økt minstetid og rett til forlengelse av tidsbestemt leieavtale i visse leieforhold* vil medføre færre muligheter til å regulere til markedsleie underveis i et leieforhold, og vil trolig virke prisdempende innenfor hver leieperiode. Utleierye kan imidlertid kompensere ved å sette en høyere husleie når leieforholdet inngås første gang. Det er derfor sannsynlig at det leierne betaler, til syvende og sist blir noenlunde det samme eller noe høyere, avhengig av hvor store kostnadene blir for utleierye. I pressområder, der leieprisene allerede er høye, vil det være mindre rom for å øke leieprisen enn i områder der leieprisene er lavere og leierne bruker en mindre andel av inntekten på husleie. Mekanismene er nærmere beskrevet i kapittel 7.

I punkt 24.7 er det omtalt hvor stor andel av leieforholdene som vil bli omfattet av økt minstetid og rett til forlengelse. Selv om endringene ikke påvirker alle leieforhold, kan leieprisøkning i deler av markedet også bidra til at prisene øker i andre deler av markedet.

### **24.8.3 Effekt for etterspørselen etter leieboliger**

Hvilke faktorer som påvirker husholdningenes valg mellom å leie eller eie bolig, er beskrevet i punkt 7.4.2. I hovedsak påvirkes valget av økonomiske og kulturelle faktorer, i tillegg til tidshorizonten for boforholdet. Økt botrygghet og et mer langsiktig tilbud i leiemarkedet kan bidra til å gjøre leie mer aktuelt for en større del av befolkningen slik at etterspørselen etter leieboliger øker, alt annet likt.

## **24.9 Budsjettmessige konsekvenser for staten**

### **24.9.1 Tvistebehandling i Husleietvistutvalget og rettsapparatet**

Husleietvistutvalget er et landsomfattende statlig domstolliknende organ som behandler tvister om leie av bolig etter husleieloven. Husleietvistutvalget er førsteinstans i alle saker om leie av bolig hvis det følger av rettergangslovgivningen at behandling i forliksrådet ellers ville vært nødvendig, jf. husleieloven § 12-5 fjerde ledd.

De aller fleste tvister som blir fremmet for Husleietvistutvalget, finner sin endelige avgjørelse der. I 2022 ble kun 2,9 prosent av sakene brakt videre til tingretten. Framstillingen avgrenses derfor til å gjelde mulige effekter for Husleietvistutvalget.

### **Husleietvistutvalgets budsjett og saksinngang**

Husleietvistutvalget får størsteparten av finansieringen over statsbudsjettet. I 2022 var den statlige bevilgningen på 39 millioner kroner. Husleietvistutvalget er et lavterskeltilbud der det ikke skal være nødvendig å stille med juridisk bistand. Gebyret for å behandle en sak er derfor relativt lavt, 1 277 kroner for utleier og 255 kroner for leier pr. 1. januar 2024. Til sammen utgjorde gebyrer om lag 2,7 millioner kroner i 2022.

Samme år behandlet Husleietvistutvalget 3 169 saker. Skyldig leie (44,7 prosent), erstatning (55,6 prosent) og krav om leieavslag (9,1 prosent) var de vanligste temaene. Krav om heving og oppsigelse utgjorde hver rundt 5 prosent av sakene.<sup>295</sup> I tillegg til tvistebehandling veileder også Husleietvistutvalget leiere og utleiere og sprer informasjon om husleieloven. Det er altså ikke mulig å si nøyaktig hvor stor andel av budsjettet som går til saksbehandling eller til de ulike sakstemaene.

### **Hvilke endringer kan få virkning for Husleietvistutvalget?**

Utvalget har vurdert de samlede effektene for konfliktnivået mellom partene i punkt 24.6. Språklige, strukturelle og pedagogiske grep mener utvalget totalt sett vil virke konfliktdependende. Det er også grunn til å tro at disse grepene vil være noe prosessdempende for Husleietvistutvalget.

Økt minstetid og rett til å forlenge tidsbestemte avtaler vil etter utvalgets vurdering kunne føre til flere konflikter, selv om omfanget nok vil være relativt beskjedent, se punkt 24.7. Flertallet tilrår videre at initiativet til å ta en tvist om forlengelse skal ligge til leier og mener at dette vil føre til færre tvistesaker om forlengelse i Husleietvistutvalget enn om utleier skulle ha søksmålsbyrden. Dersom leierens rett til å si opp blir ufravikelig, vil ikke Husleietvistutvalget lenger trenge å behandle saker om bindingstid.

## **24.10 Behovet for kommunalt disponerte utleieboliger**

Kommunene disponerte ved inngangen til 2023 om lag 105 000 utleieboliger. De fleste leies ut med tidsbestemte kontrakter med tre års varighet. Denne minstetiden vil med utvalgets forslag øke til fem år. Mange av leieavtalene fornyes når kontraktene løper ut. Kommunene har også mulighet til å påvirke hvor lenge beboerne blir boende, gjennom å legge til rette for overgang til privat leiebolig eller selveid bolig. I tillegg videreføres særbestemmelsen (ny § 9 A-11) som gir kommunene adgang til å gi leieavtale med kortere varighet når særlige forhold tilsier dette. Det er likevel sannsynlig at økt minstetid vil redusere gjennomstrømmingen i kommunale boliger. Dersom andre utleiere i tillegg blir mer selektive i valg av leiere, slik det er beskrevet i punkt 16.6.3 kan det føre til at flere søker om kommunal bolig.

Kommunale boliger er et knapphetsgode i de aller fleste kommuner, og mange kommuner har ventelister. Dersom kommunene fremdeles skal kunne bosette nye boligsøkende i samme omfang som i dag, må kommunene enten skaffe flere boliger, eller legge til rette for at beboere som kan leie i det private markedet eller kjøpe bolig selv, får muligheten til dette raskere enn i dag. Dersom kommunene ikke kan håndtere økte investeringsbehov i den kommunale boligmassen innenfor de nåværende budsjetttrammene, kan det bli behov for

---

<sup>295</sup> Husleietvistutvalget (2023), s.21

statlige overføringer til kommunene, enten ved å øke kommunerammen eller gjennom tilskudd.

## **24.11 Lavere kostnader til andre velferdstiltak**

Lovforslagene vil samlet sett gi leiere et sterkere rettsvern for boligen sin. Et tryggere hjem kan gi økt velferd for landets leiere, og kan virke positivt på andre områder i livet og på muligheten til å motta tjenester og gjøre seg nytte av andre velferdsgoder. En trygg bolig er også forutsetning for å kunne delta i samfunns- og arbeidsliv. Sannsynligvis vil en trygging av leiernes posisjon kunne redusere det offentlige utgifter til sosial- og trygdeytelser.

## 25 Referanse- og litteraturliste

### Norske lover

- Grunnloven.* (1814). Kongeriket Norges Grunnlov (LOV-1814-05-17). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/1814-05-17>
- Angrerettloven.* (2014). Lov om opplysningsplikt og angrerett ved fjernsalg og salg utenom faste forretningslokaler (LOV-2014-06-20-27). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/2014-06-20-27>
- Arbeidsmiljøloven.* (2005). Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. (LOV-2005-06-17-62). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/2005-06-17-62>
- Avtaleloven.* (1918). Lov om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeseerklæringer (LOV-1918-05-31-4). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/1918-05-31-4>
- Boligsosial lov* (2022). Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (LOV-2022-12-20-121). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/2022-12-20-121>
- Burettslagslova.* (2003). Lov om burettslag (LOV-2003-06-06-39). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39>
- Domstolloven.* (1915). Lov om domstolene (LOV-1915-08-13-5). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/1915-08-13-5>
- Eigedomsskattelova.* (1975). Lov om eigedomsskatt til kommunane (LOV-1975-06-06-29). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/1975-06-06-29>
- Forbrukerkjøpsloven.* (2002). Lov om forbrukerkjøp (LOV-2002-06-21-34). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/2002-06-21-34>
- Husleieloven.* (1939). Opphevet. Lov om husleie. (LOV-1939-06-16-6). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/1939-06-16-6>
- Husleieloven.* (1999). Lov om husleieavtaler (LOV-1999-03-26-17). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/1999-03-26-17>
- Husleiereguleringsloven.* (1967). Opphevet. Lov om husleieregulering m.v. for boliger (LOV-1967-07-07-13). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/1967-07-07-13>
- Leiegårdsloven.* (1977). Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (LOV-1977-04-29-34). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/1977-04-29-34>
- Likestillings- og diskrimineringsloven.* (2017). Lov om likestilling og forbud mot diskriminering (LOV-2017-06-16-51). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/2017-06-16-51>
- Menneskerettsloven.* (1999). Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (LOV-1999-05-21-30). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/1999-05-21-30>
- Plan- og bygningsloven.* (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>
- Skatteloven.* (1999). Lov om skatt av formue og inntekt (LOV-1999-03-26-14). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/1999-03-26-14>
- Studentsamskipnadsloven.* (2008). Lov om studentsamskipnader. Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2007-12-14-116>
- Tvangsfullbyrdelsesloven.* (1992). Lov om tvangsfullbyrdelse (LOV-1992-06-26-86). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/1992-06-26-86>

## Forskrifter

*Byggteknisk forskrift.* (2017). Forskrift om tekniske krav til byggverk (FOR-2017-06-19-840)  
Hentet fra <https://lovdata.no/forskrift/2017-06-19-840>

*Forskrift om tildeling av kommunal bolig, Oslo kommune.* (2023). (FOR-2023-08-30-1892).  
Hentet fra <https://lovdata.no/forskrift/2023-08-30-1892>

## Norges offentlige utredninger

NOU 1993: 4. (1993). *Lov om husleieavtaler.* Hentet fra  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-1993-4/id373625/>

NOU 2011: 15. (2011). *Rom for alle - En sosial boligpolitikk for fremtiden.* Oslo. Hentet fra  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/ddf3c180c0a74170b7a2f7ac515c1afc/no/pdfs/nou201120110015000dddpdfs.pdf>

NOU 2021: 4. (2021). *Norge mot 2025.* Hentet fra  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/612755ca262842329ae0a7968e66351f/no/pdfs/nou202120210004000dddpdfs.pdf>

NOU 2022: 20. (2022). *Et helhetlig skattesystem.* Hentet fra  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2022-20/id2951826/>

## Proposisjoner

Ot.prp. nr. 52 (1975–76). *Om visse endringer i boliglovgivningen med sikte på vern om boligmarkedet.* (Kommunal- og arbeidsdepartementet). Hentet fra  
<https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Stortingsforhandlinger/Lesevisning/?p=1975-76&paid=4&wid=b&psid=DIVL765&s=True>

Ot.prp. nr. 82 (1997–1998). *Om lov om husleieavtaler (husleieloven).* (Kommunal- og regionaldepartementet). Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/otprp-nr-82-1997-98-/id159235/?ch=1>

Ot.prp. nr. 74 (2007–2008). *Om lov om endringer i husleieloven.* (Kommunal- og regionaldepartementet). Hentet fra  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/4138e825f5f84f118202e6761e8da1be/no/pdfs/otp200720080074000dddpdfs.pdf>

Prop. 1 S (2018–2019). *For budsjettåret 2019.* (Kunnskapsdepartementet). Hentet fra  
[https://www.regjeringen.no/contentassets/70b764ab133b4703929bdd51d0a51fc2/nn-no/pdfs/prp201820190001\\_kdddpdfs.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/70b764ab133b4703929bdd51d0a51fc2/nn-no/pdfs/prp201820190001_kdddpdfs.pdf)

Prop. 135 L (2021–2022). *Endringer i stiftelsesloven (opphevelse av boligstiftelser opprettet av kommuner).* (Nærings- og fiskeridepartementet). Hentet fra  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-135-l-20212022/id2919640/>

Prop. 1S (2023–2024). *For budsjettåret 2024.* (Kommunal- og distriktsdepartementet). Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-1-s-20232024/id2997517/>

Prop. 1 LS (2023–2024). *For budsjettåret 2024 — Skatter og avgifter 2024.* (Finansdepartementet). Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-1-ls-20232024/id2998665/>



## **Norsk rettspraksis**

### *Høyesterett*

Rt-1956-1341  
HR-2005-1704-U – Rt-2005-1399  
HR-2007-1441-U – Rt-2007-1150  
HR-2009-984-U – Rt-2009-608  
HR-2018-373-U  
HR-2019-1637-U

### *Lagmannsrettene*

LB-1995-2112 – RG-1997-281 (45-97)  
LB-1997-3411  
LE-2006-189197  
LG-2008-31990  
LB-2011-14823 – RG-2011-388  
LH-2014-45290  
LE-2015-18195  
LB-2017-26466  
LB-2017-89909  
LA-2018-113746  
LB-2018-145448  
LA-2021-106225  
LA-2023-36272

### *Tingrettene*

TSRO-2022-10932

### *Husleietvistutvalget*

HTU-2012-20266  
HTU-2014-281  
HTU-2019-1146  
HTU-2022-2907  
HTU-2023-1864

## **Utenlandsk lovgivning**

### *Danmark*

Almenlejeloven. Lovbekendtgørelse nr. 928 af 04/09/2019 af lov om leje af almene boliger.

Hentet fra <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/928>

Lejeloven. Lov nr. 341 af 22/03/2022 om leje. Hentet fra

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2022/341>

### *Finland*

Lag om hyra av bostadslägenhet (lag 31.3.1995/481). Hentet fra

<https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1995/19950481#L7P56>

## Island

Húsaleigulög (36/1994). Engelsk oversettelse. Hentet fra [https://www.government.is/media/velferdarraduneyti-media/media/acrobat-enskar\\_sidur/Rent-Act-36-1994-with-subsequent-amendments-2016.pdf](https://www.government.is/media/velferdarraduneyti-media/media/acrobat-enskar_sidur/Rent-Act-36-1994-with-subsequent-amendments-2016.pdf)

## Sverige

Jordabalk (1970:994). 12 Kap. Hyra. Hentet fra [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994\\_sfs-1970-994/#K12](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994/#K12)

Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Hentet fra [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2012978-om-uthyrning-av-egen-bostad\\_sfs-2012-978/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2012978-om-uthyrning-av-egen-bostad_sfs-2012-978/)

## Internasjonale konvensjoner

*Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms*, 4. november 1950 (Den europeiske menneskerettighetskonvensjon (EMK))

*International Covenant on Civil and Political Rights*, 16. desember 1966, (FNs konvensjon om sivile og politiske rettigheter (SP))

*International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*, 16. desember 1966 (FNs konvensjonen om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (ØSK))

*Convention on the Rights of the Child*, 20. november 1989 (FNs barnekonvensjon (BK))

## Rettspraksis fra Den europeiske menneskerettsdomstolen (EMD)

*Mellacher og andre mot Østerrike*. (1989). Saksnummer 10522/83, 11011/84 og 11070/84. Hentet fra HUDOC: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22:%5B%22001-57616%22%7D>

*Hutten-Czapska mot Polen*. (2006). Saksnummer 35014/97. Hentet fra HUDOC: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22:%5B%22001-75882%22%7D>

## Andre internasjonale rettskilder

FNs barnekomité. (2013). *General comment No. 14 (2013) on the right of the child to have his or her best interests taken as a primary consideration (art. 3, para. 1)*. Hentet fra Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights: [https://tbinternet.ohchr.org/\\_layouts/15/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=CRC%2FC%2FGC%2F14&Lang=en](https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=CRC%2FC%2FGC%2F14&Lang=en)

FNs komité for økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter. (1991). *General comment No. 4: The right to adequate Housing (art. 11 (1) of the Covenant)*. Hentet fra Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights: [https://tbinternet.ohchr.org/\\_layouts/15/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=INT%2FCESCR%2FGEC%2F4759&Lang=en](https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=INT%2FCESCR%2FGEC%2F4759&Lang=en)

## Offentlige publikasjoner, rapporter, litteratur med videre

Abrahamsen, O. (2023, september 13). *Sekundærboliger eies i økende grad av eldre og formuende*. Statistisk sentralbyrå. Hentet fra <https://www.ssb.no/inntekt-og->

forbruk/skatt-for-personer/statistikk/skatt-for-personer/artikler/sekundaerboliger-eies-i-okende-grad-av-eldre-og-formuende

- Advokatfirmaet Føyen AS (2023). *Beskrivelse av regler om kontraktslengde og oppsigelse i husleielovgivningen i utvalgte europeiske land. En gjennomgang og beskrivelse av reglene i norsk, dansk, finsk, islandsk, engelsk og tysk rett*. Hentet fra <https://files.nettsteder.regjeringen.no/wpuploads01/sites/548/2023/10/Beskrivelse-av-regler-om-kontraktslengde-og-oppsigelse-i-utvalgte-europeiske-land.pdf>
- Andersson, L., Jakobsson, N., og Kotsadam, A. (2012). A Field Experiment of Discrimination in the Norwegian Housing Market: Gender, Class, and Ethnicity. *Land Economics*, Vol. 88, NO. 2, s. 233–240. Hentet fra <http://www.jstor.org/stable/23272579>
- Belsby, L., Holmøy, A., Johannessen, R., Røed Larsen, E., Sandberg, L., Solheim, L., og Sommervoll, D. (2005). *Leiemarkedsundersøkelsen 2005*. Oslo-Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå. Hentet fra [https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/rapp\\_200532/rapp\\_200532.pdf](https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/rapp_200532/rapp_200532.pdf)
- Benedictow, A., Frisell, M. M., og Iversen, M. (2022). *Prisdannelsen i det norske leiemarkedet for boliger*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse. Hentet fra [https://static1.squarespace.com/static/576280dd6b8f5b9b197512ef/t/61f7f64b6a94f260cdf9ccdc/1643640397972/Prisdannelse+i+leiemarkedet\\_S%C3%98A.pdf](https://static1.squarespace.com/static/576280dd6b8f5b9b197512ef/t/61f7f64b6a94f260cdf9ccdc/1643640397972/Prisdannelse+i+leiemarkedet_S%C3%98A.pdf)
- Benedictow, A., Iversen, M., og Norberg-Schulz, M. (2023a). *Utleiere og tilbudet i det norske leiemarkedet for boliger*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse. Hentet fra <https://static1.squarespace.com/static/576280dd6b8f5b9b197512ef/t/64d1c5e9a42a21469c04dcd/1691469291523/R13-2023+Utleiere+og+tilbudet+i+det+norske+leiemarkedet+for+boliger.pdf>
- Benedictow, A., Gamrath, T., Iversen, M., Kotsadam, A., og Norberg-Schulz, M. (2023b). *Diskriminering i det norske leiemarkedet for boliger*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse. Hentet fra <https://static1.squarespace.com/static/576280dd6b8f5b9b197512ef/t/6544e07a67d94c61b5fc16ef/1699012731535/R23-2023+Diskriminering+i+leiemarkedet.pdf>
- Bengtsson, B. (1995). *Bostaden - välfärdsstatens marknadsvara. Doktoravhandling*. Uppsala: Acta Universitatis Upsaliensis.
- Benjaminsen, L., Dahlmann, H., Dyb, E., Knutagård, M., og Lindén, J. (2020). Measurement of Homelessness. *European Journal of Homelessness*, Volume 14, No. 3. Hentet fra [https://www.feantsaresearch.org/public/user/Observatory/2021/EJH\\_14-3\\_A7\\_v02.pdf](https://www.feantsaresearch.org/public/user/Observatory/2021/EJH_14-3_A7_v02.pdf)
- Blanchflower, D. G., og Oswald, A. J. (2013). Does High Home-Ownership Impair the Labor Market? *Working Paper Series, 19079*. National Bureau of Economic Research. Hentet fra <https://www.nber.org/papers/w19079>
- Bragdø-Ellenes, S., og Parelius, L. A. (2023). *Husleieavtaler* (3. utgave). Bergen: Fagbokforlaget.
- Bø, E. E. (2023). *Leiemarkedets rolle og fremtid*. Forskningsavdelingen, Statistisk sentralbyrå. Hentet fra [https://files.nettsteder.regjeringen.no/wpuploads01/sites/548/2023/11/Leiemarkedets-rolle-og-fremtid\\_Erlend-Eide-Bo.pdf](https://files.nettsteder.regjeringen.no/wpuploads01/sites/548/2023/11/Leiemarkedets-rolle-og-fremtid_Erlend-Eide-Bo.pdf)
- Conigrave, B., og Hemmings, P. (2022). *Making Norway's housing market more affordable and sustainable - Economics department working papers No. 1711*. Paris: OECD Publishing. Hentet fra <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/c740833e->

en.pdf?expires=1701179041&id=id&acname=guest&checksum=AD7FD825E1C88F  
F3847B967845FEFFC4

- Czerniak, A., og Rubaszek, M. (2018). The Size of the Rental Market and Housing Market Fluctuations. *Open Economic Review*, s. 261–281. Hentet fra <https://link.springer.com/article/10.1007/s11079-017-9452-1>
- Department for Levelling up, Housing & Communities. (2021). *English Housing Survey. Headline Report, 2020-21*. Hentet fra [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/1123670/2020-21\\_EHS\\_Headline\\_Report\\_revised\\_v2.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1123670/2020-21_EHS_Headline_Report_revised_v2.pdf)
- Dyb, E. (2019). *Færre bostedsløse - hve er forklaringen?* NIBR-rapport 2019:9. Oslo: By- og regionforskningsinstituttet NIBR, OsloMet – storbyuniversitetet. Hentet fra <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/1325/2019-9.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Dyb, E., og Zeiner. (2021). *Bostedsløse i Norge 2020 - en kartlegging*. NIBR-rapport 2021:10. Oslo: By- og regionforskningsinstituttet NIBR, OsloMet – storbyuniversitetet. Hentet fra <https://hdl.handle.net/11250/2758758>
- Eiendomsverdi. (2024). *Sykepleierindeksen 2023*. Hentet fra <https://eiendomnorge.no/getfile.php/1317748-1705410861/Bilder/Nyheter/2023/sykepleierindeks2023-2.pdf>
- Elvegård, K., og Svendsen, S. (2017). *Gjennomstrømming eller bostabilitet? Barnefamilier i kommunale boliger*. Trondheim: NTNU Samfunnsforskning. Hentet fra <https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Gjennomstromming%20eller%20bostabilitet.pdf>
- Falkanger, T. (2005). *Fast eiendoms rettsforhold* (3. utg.). Oslo: Universitetsforlaget.
- Forbrukerrådet. (2021). *Å leie bolig*. Oslo: Forbrukerrådet. Hentet fra <https://fil.forbrukerradet.no/wp-content/uploads/2021/03/a-leie-bolig-i-norge-1.pdf>
- Frisell, M. M., og Norberg-Schulz, M. (2021). *Vurdering av minstetid for tidsbestemte leieavtaler*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse. Hentet fra <https://static1.squarespace.com/static/576280dd6b8f5b9b197512ef/t/6124a452bc685904254a505b/1629791317033/R5-2021+Vurdering+av+minstetid+for+tidsbestemte+leieavtaler.pdf>
- Gulbrandsen, L. (1982). *Boligmarked og boligpolitikk. Eksempelet Oslo*. Oslo-Bergen-Stavanger-Tromsø: Universitetsforlaget.
- Gulbrandsen, L., og Nordvik, V. (2007). *Tilbudet av leide boliger*. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA). Hentet fra [https://www.researchgate.net/publication/253151433\\_Tilbudet\\_av\\_leide\\_boliger](https://www.researchgate.net/publication/253151433_Tilbudet_av_leide_boliger)
- Holmøy, A. (2018). *Bruk av kommunale boliger*. Rapport 2018/15. Oslo-Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå. Hentet fra [https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/\\_attachment/348651?ts=1632125fdc0](https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/_attachment/348651?ts=1632125fdc0)
- Hårdnes, A. M. (2011). *Graverende leieforhold*. Oslo: Leieboerforeningen. Hentet fra [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/rapporter/rapporter\\_2012/graverendeleieforhold-rapport.pdf?id=2310072](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/rapporter/rapporter_2012/graverendeleieforhold-rapport.pdf?id=2310072)
- Hulse, K., og Milligan, V. (2014). Secure Occupancy: A New Framework for Analysing Security in Rental Housing. *Housing Studies*, 29:5, s. 638–656. Hentet fra

<https://www.tandfonline.com/action/showCitFormats?doi=10.1080%2F02673037.2013.873116>

- Husleietvistutvalget. (2023). *Årsrapport 2022*. Hentet fra [0931153d566a7ac496cb65b5e22cf9894184b916.pdf](https://www.husleietvistutvalget.no/0931153d566a7ac496cb65b5e22cf9894184b916.pdf) (sanity.io)
- Jorem, H. (2021). Eiendomsvernet i EMK. *Jussens Venner*, vol. 56, utg. 3, s. 79–112.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2021). *Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf>
- Langsether, Å., Gulbrandsen, L., og Annaniassen, E. (2003). *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA). Hentet fra [https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/4856/3155\\_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/4856/3155_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Lappegård, T., og Nordvik, V. (1998). *Sokkelboliger i det norske boligmarkedet*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt. Hentet fra [https://www.sintefbok.no/book/index/273/sokkelboliger\\_i\\_det\\_norske\\_boligmarkedet](https://www.sintefbok.no/book/index/273/sokkelboliger_i_det_norske_boligmarkedet)
- Lilleholt, K. (2019). Kontraktsrett og obligasjonsrett § 47 Innledning. I Irgens-Jensen, H. (red.), *Knophs oversikt over Norges rett*, s. 224–231. Oslo: Universitetsforlaget.
- Lindbeck, A., og Snower, D. (2002). *The Insider-Outsider Theory: A Survey - Discussion Paper No. 534*. Bonn: Institute for the study of labour IZA. Hentet fra <https://docs.iza.org/dp534.pdf>
- Lindquist, K.-G., og Vatne, B. H. (2019). Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. *Tidsskrift for boligforskning*, vol. 2, utg. 1, s. 6–22.
- Lindquist, K.-G., Solheim, H., og Vatne, B. H. (2023). *Betalingsevne og boligkjøpekraft blant husholdninger som ikke eier bolig*. Norges Bank: Hentet fra <https://www.norges-bank.no/contentassets/e8051abddbd34c1fb10b8575d252f7db/staff-memo-9-2023.pdf?v=05/10/2023112409>
- Mamre, M. (2021). Boligkjøpekraften til en representativ lokal førstegangskjøper. *Tidsskrift for boligforskning*, vol. 4, utg. 1, s. 7–27.
- Medby, P., Astrup, K., og Søholt, S. (2009). *Konsekvenser av mulige endringer i husleieloven*. NIBR-rapport 2009:31. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR). Hentet fra <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5641/2009-31.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Medby, P., Holm, A., og Astrup, K. (2012). *Modeller for utleie med sosiale formål*. NIBR-rapport 2012:18. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. Hentet fra <https://hdl.handle.net/20.500.12199/5512>
- Merill, T. W. (2020). The Economics of Leasing. *Journal of Legal Analysis*, Volume 12, s. 221–272. Hentet fra <https://doi.org/10.1093/jla/laaa003>
- Nordvik, V. (1996). Mot et mer ustabilt leiemarked? *Samfunnspeilet*, 4/96. Hentet fra [https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/\\_attachment/69980?\\_ts=137db250ee0](https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/_attachment/69980?_ts=137db250ee0).
- Nordvik, V. (2005). *Strategier i produksjon av boligsosiale tjenester*. NOVA Rapport 23/05. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA). Hentet fra <https://hdl.handle.net/20.500.12199/4900>

- Norges Eiendomsmeglerforbund. (2023). *Førstegangskjøpere 2023 Q1*. Hentet fra [https://nef.no/wp-content/uploads/2023/06/Forstegangskjopere\\_2023Q1\\_SOA\\_notat-1.pdf](https://nef.no/wp-content/uploads/2023/06/Forstegangskjopere_2023Q1_SOA_notat-1.pdf)
- Norges Eiendomsmeglerforbund. (2024). *Sekundærboliger 2023 Q3*. Oslo. Hentet fra [https://nef.no/wp-content/uploads/2023/10/Sekundaerboliger\\_2023Q3\\_SOA\\_k.pdf](https://nef.no/wp-content/uploads/2023/10/Sekundaerboliger_2023Q3_SOA_k.pdf)
- Normann, T. M. (2017a). *Lavere eierandel blant innvandrerne*. Hentet fra Statistisk sentralbyrå: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/lavere-eierandel-blant-innvandrerne>
- Normann, T. M. (2017b). *Hvordan måle boutgiftsbelastning? En diskusjon av forholdet mellom inntekter og utgifter til bolig*. Notater 2017/6. Oslo-Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå. Hentet fra [https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/\\_attachment/291690?\\_ts=159b1b0eb98](https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/_attachment/291690?_ts=159b1b0eb98)
- Norsk Studentorganisasjon. (2023). *Studentboligundersøkelsen 2023*. Hentet fra [https://student.no/images/02\\_dokumenter/studentboligunders%C3%B8kelsen/Studentboligunders%C3%B8kelsen\\_2023.pdf](https://student.no/images/02_dokumenter/studentboligunders%C3%B8kelsen/Studentboligunders%C3%B8kelsen_2023.pdf)
- OECD. (2020). *HC1.2. Housing costs over income*. Hentet fra <https://www.oecd.org/els/family/HC1-2-Housing-costs-over-income.pdf>
- OECD. (2021). *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>
- OECD. (2022). *HC3.1. Homeless population*. Hentet fra <https://www.oecd.org/els/family/HC3-1-Homeless-population.pdf>
- Oslo Economics. (2021). *Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere*. Oslo: Oslo Economics. Hentet fra <https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Det%20norske%20leiemarkedet%20og%20situasjonen%20for%20langtidsleietakere%20.pdf>
- Oslo kommune. (2023). *Byrådssak 158/23: Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune*. Hentet fra [https://einnsyn-fillager-api.api.oslo.kommune.no/fil?virksomhet=976819837&filnavn=e8e0f66abfb74c98a59941afa3d00d03\\_bc202ec1dafc3c06aff0ded8a7f08974.pdf](https://einnsyn-fillager-api.api.oslo.kommune.no/fil?virksomhet=976819837&filnavn=e8e0f66abfb74c98a59941afa3d00d03_bc202ec1dafc3c06aff0ded8a7f08974.pdf)
- Osnes, S. M., og Sørvoll, J. (2023). *Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023 - En rapport fra en spørreundersøkelse om boligtildeling, husleiekontrakter og husleiefastssettelse i norske kommuner*. BOVEL-notat 2/23. Oslo: Senter for bolig- og velferdsforskning – BOVEL, OsloMet – storbyuniversitet. Hentet fra <https://hdl.handle.net/11250/3067252>
- Oust, A., Olaussen, J. O., og Sønstebø, O. J. (2023). *Innspill til husleielovutvalget*. Senter for bolig- og miljøøkonomi, NTNU Handelshøyskolen. Hentet fra [https://files.nettsteder.regjeringen.no/wpuploads01/sites/548/2023/11/Innspill-til-husleielovutvalget\\_Are-Oust.pdf](https://files.nettsteder.regjeringen.no/wpuploads01/sites/548/2023/11/Innspill-til-husleielovutvalget_Are-Oust.pdf)
- Revolv, M. K., og With, M. L. (2022). *Leietakere mindre fornøyd med livet*. SSB analyse 2022/3. Hentet fra: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/levekar/artikler/leietakere-mindre-fornoyd-med-livet>
- Revolv, M., Sandvik, L., og With, M. L. (2018). *Bolig og boforhold – for befolkningen og i utsatte grupper*. Rapporter 2018/13. Oslo-Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå. Hentet fra [https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/\\_attachment/346817?\\_ts=162d8bb3be0](https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/_attachment/346817?_ts=162d8bb3be0)

- Runfeldt, S., og Bengtsson, R. (2021). *Vad kan svensk bostadspolitik lära av: Finland*. Hyresgästföreningen. Hentet fra [https://www.dropbox.com/s/8daet3e8370bo4q/finlands-bostadspolitik\\_landrapport\\_2021.pdf?dl=0](https://www.dropbox.com/s/8daet3e8370bo4q/finlands-bostadspolitik_landrapport_2021.pdf?dl=0)
- Røed Larsen, E., og Sommervoll, D. E. (2006). På god fot? Hvordan relasjonen mellom utleier og leietaker påvirker husleien. *Økonomiske analyser 4/2006*. Statistisk sentralbyrå. Hentet fra [https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/oa\\_200604/sommervoll.pdf](https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/oa_200604/sommervoll.pdf)
- Røed Larsen, E., og Sommervoll, D. E. (2011). *Prisdannelsen i det norske leiemarkedet: en teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer generelt og utsatte grupper spesielt*. Vedlegg til NOU 2011: 15 Rom for alle. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/ddf3c180c0a74170b7a2f7ac515c1afc/prisdannelsen-i-det-norske-leiemarkedet.pdf>
- Sandlie, H. C., og Andersen, P. L. (2016). «Rotløs ungdom» – Ungdom, flytting og livssjanser. *Sosiologi i dag*, årgang 46 nr. 3-4/2016. Hentet fra <https://hdl.handle.net/10642/5717>
- Sandlie, H. C., og Seeberg, M. L. (2013). *Fremtidens leiemarked i et internasjonalt arbeidsmarked*. NOVA Notat 1/2013. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA). Hentet fra <https://kudos.dfo.no/files/b7b/b7b6668d2e05f8703f4cc810dbaec928e9f46dc69c800a5002462175ff79f3a9/Framtidens%20leiemarked%20i%20et%20internasjonalt%20arbeidsmarked.pdf>
- Skattedirektoratet. (2023) *Skatte-ABC 2023/2024*. Hentet fra <https://www.skatteetaten.no/globalassets/rettskilder/handboker/skatte-abc/skatteabc-2023-24.pdf>
- Stokstad, S., og Barlindhaug, R. (2020). *Hvordan fungerer leiegårdsloven i praksis?* NIBR-rapport 2020:6. Oslo: By- og regionforskningsinstituttet NIBR, OsloMet – storbyuniversitetet. Hentet fra <https://hdl.handle.net/20.500.12199/3122>
- Stub, M. (2021). § 102. I Mestad, O. og Michaelsen, D. (red.), *Grunnloven: Historisk kommentarutgave 1814-2020* (s. 1138–1163). Oslo: Universitetsforlaget.
- Sørvoll, J. (2021). *Husbanken og boligpolitikken 1996-2021*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Sørvoll, J. (2023a). The great social housing trade-off. 'Insiders' and 'outsiders' in urban social rental housing in Norway. *Housing Studies*. Hentet fra <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2242803>
- Sørvoll, J. (2023b). Tenure Security and Positive Freedom in Social Housing. Tenants' Subjective Experiences in the Ambiguous Case of Oslo. *Housing, Theory and Society*, 40:5, 607–622. Hentet fra <https://doi.org/10.1080/14036096.2023.2241462>
- Sørvoll, J., og Aarset, M. F. (2015). *Vanskeligstilte på det norske boligmarkedet: En kunnskapsoversikt*. NOVA Rapport 2015:13 Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA). Hentet fra <https://hdl.handle.net/20.500.12199/6440>
- Trondheim kommune. (2022). *Saksprotokoll, bystyrevedtak 21/22, vedtatt 03.03.2022*. Hentet fra Trondheim kommune:

[https://innsyn.trondheim.kommune.no/motedag/render\\_behandling\\_pdf?behid=50015408](https://innsyn.trondheim.kommune.no/motedag/render_behandling_pdf?behid=50015408)

- Turner, L., og Aarland, K. (2023). *I skuggan av ägarlinjen – boendekarriärer på lejemarknaden*. BOVEL-notat 3/23. Oslo: BOVEL, OsloMet – storbyuniversitetet. Hentet fra <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/11250/3068994/Bovel%20Notat-3-2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Umblis, J., von Simson, K., og Mohn, F. (2019). *Boligens betydning for annen velferd - En gjennomgang av nasjonal og internasjonal forskning*. Rapport 2019:1. Oslo: Institutt for samfunnsforskning. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/3b97235141f7403494c9d7ee35e565e4/institutt-for-samfunnsforskning---boligens-betydning-for-annen-velferd---rapport-1-2019.pdf>
- van Gelder, J.-L. (2010). What tenure security? The case for a tripartite view. *Land Use Policy*, Volume 27, Issue 2, s. 449–456. Hentet fra <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837709000702>
- Wessel, T. (2002) Fra leie til eie – konvertering av leiegårder i norske byer. *Tidsskrift for samfunnsforskning*, vol. 43, utg. 3, s. 229–331. Hentet fra <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-291X-2002-03-01>
- Woxholth, G. (2009). *Avtalerett* (7. utg.). Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Wyller, C. F. (2023). *Husleieloven. Lovkommentar*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Aarland, K., og Reid, C. K. (2019). Homeownership and residential stability: does tenure really make a difference? *International Journal of Housing Policy*, 19 (2), s. 165–191. Hentet fra <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1397927>
- Aarland, K., og Sørvoll, J. (2021). *Norsk boligpolitikk i internasjonalt perspektiv. En sammenligning av boligmarkeder og boligpolitikk i sju europeiske land*. NOVA-rapport 7:2021. Oslo: Velferdsforskningsinstituttet NOVA, OsloMet – storbyuniversitetet. Hentet fra <https://hdl.handle.net/11250/2835038>
- Aarland, K., Santiago, A. M., Galster, G. G., og Nordvik, V. (2021). Childhood Housing Tenure and Young Adult Educational Outcomes: Evidence from Sibling Comparisons in Norway. *Journal of Housing Economics*, Volume 54. Hentet fra <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137721000243>

## Nettsteder

- By- og regionforskningsinstituttet NIBR. (2021). *Færre bostedsløse i Norge*. Hentet 18. desember 2023 fra <https://www.oslomet.no/forskning/forskningsnyheter/faerre-bostedsløse-i-norge>
- Direktoratet for høyere utdanning og kompetanse. (2023). *Database for statistikk om høyere utdanning. Rapportering studentsamskipnader. Samletabell for studentsamskipnadene*. Hentet 11. oktober 2023 fra [https://dbh.hkdir.no/tall-og-statistikk/statistikk-meny/studentsamskipnader/statistikk-side/14.1?undermeny=statistikk\\_dokumenter&tabellId=439](https://dbh.hkdir.no/tall-og-statistikk/statistikk-meny/studentsamskipnader/statistikk-side/14.1?undermeny=statistikk_dokumenter&tabellId=439)
- Eurostat. (2022a). *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey*. Hentet 28. januar 2024 fra



- [https://ec.europa.eu/eurostat/data28.browser/view/ILC\\_LVHO02\\_\\_custom\\_7944660/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/data28.browser/view/ILC_LVHO02__custom_7944660/default/table?lang=en)
- Eurostat. (2022b). *HICP - annual data (average index and rate of change). Annual average index*. Hentet 28. januar 2024 fra [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc\\_hicp\\_aind\\_\\_custom\\_7920686/default/table](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_aind__custom_7920686/default/table)
- Finansdepartementet. (2022). *Utlånsforskriften videreføres med moderate lettelser*. Hentet 22. januar 2024 fra <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/utlansforskriften-viderefores-med-moderate-lettelser/id2950504/>
- Finansdepartementet. (2024). *Utlånsforskriften*. Hentet 22. januar 2024 fra <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/utlansforskriften/id2950571/>
- Husleielovutvalget. (2023-2024). *Se innspill*. Hentet 31. januar 2024 fra <https://nettsteder.regjeringen.no/husleielovutvalget/se-innspill/>
- Husleietvistutvalget (2024a). *Gebyrer og renter*. Hentet 10. januar 2024 fra <https://www.htu.no/gebyrer-og-renter>
- Husleietvistutvalget (2024b). *Saksbehandlingstid*. Hentet 10. januar 2024 fra <https://www.htu.no/saksbehandlingstid>
- Integrerings- og mangfoldsdirektoratet. (2023) *Bosettingstall*. Hentet 15. desember 2023 fra <https://www.imdi.no/planlegging-og-bosetting/bosettingstall/>
- Kommunal- og regionaldepartementet. (2013). *Høring - forslag til endringer i husleieloven*. Hentet 20. oktober 2023 fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---forslag-til-endringer-i-husleie/id731244/?expand=horingsnotater>

### **Ikke publisert**

Leieboerforeningen. (2022). *Medlemsundersøkelse*. Ikke publisert.