



Bergen, 30.april 2024

## Hørings svar fra Leieboerforeningen i Norge - kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold

Vi viser til Kommunaldepartementets høringsbrev av 31.01.2024 om [kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold](#).

Leieboerforeningen i Norge takker for tilliten som høringsinstans.

Tekst vi er enig i, eller støtter, har **blå fremheving**.

Tekst / paragrafer som vi foreslår strøket, er ~~overstrøket~~.

Våre kommentarer og endringsforslag har **gul fremheving**.

## Leieboerforeningen i Norge

### Overordnet vil vi innlede med at

- reglene for tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter sårt trenger til dels store endringer
- minstetiden for privatpersoner som leier ut bør økes noe, så lenge dette styrker leierens vern
- profesjonelle utleiende bør forbys tidsbestemte leieavtaler for boligformål
- oppsigelsesvernet bør virkelig styrkes
- leieboeres adgang til å si opp en tidsbestemt leiekontrakt bør virkelig styrkes
- utleiemeglere bør forbys i sin helhet

Innledningsvis ønsker vi å fremme forslag om at den nye husleieloven implementerer etablerte og velfungerende ordninger, som for eksempel Boligmappa (Boligmappa.no).

Det er kun autoriserte håndverkere som kan legge til dokumenter der, i tillegg til eiendomsmeglere og takstingeniører.

Dette er den beste kvalitetssikringen vi noensinne har hatt i boligmarkedet, og burde være et absolutt minimum i disse HMS-tider.

Feil på det elektriske anlegget er, som kjent, årsaken til halvparten av alle husbranner. Elektriske anlegg bør derfor kunne dokumenteres i sin helhet når man har så gode og brukervennlige sertifiseringsordninger som ovennevnte. Tilsvarende gjelder selvsagt for vann, varme og sanitær (VVS) og bygningskonstruksjonen.

Vi ber derfor lovutrederne spesifikt om å gi Boligmappa (eller tilsvarende sertifiseringsordning) nødvendig plass/omtale inn i den nye husleieloven, både for leie av lokaler og bolig, uansett om partene er næringsdrivende eller privatpersoner.

Leieboerforeningen i Norge støtter de fleste av forslagene til både Jussformidlingen, Jussbuss, JURK, NSO, Rettspolitisk forening, Gatejuristen, Kontoret for fri rettshjelp, Forbrukerrådet m.fl, men velger likevel egne formuleringer.

Vi vil samtidig be lovutrederne tydelig definere [MÅNED / KALENDERMÅNED](#) der hvor dette måtte være nødvendig, da enkeltpersoner hardnakket tolker dette til sitt eget beste i den aktuelle sak.

## Leieboerforeningen i Norge

Vi ber lovutrederne også se på reglene og konsekvensene for å leie ut ulovlig oppførte leieobjekt.

Det florerer av leieannonser for ulovlig oppførte leieobjekter. Til og med i ærverdige, gamle Fana kommune, med svært høy konsentrasjon av rikinger og bedriftseiere/-ledere, skulle man tro at det pene antrekket, pen tale og dannet væremåte gjenspeiler en høy grad av ærlighet, etikk og moral, men virkeligheten er en helt annen; hver eneste dag kommer det nye leieannonser på FINN.no, for ulovlig oppførte leieobjekter, i gamle Fana kommune.

Det skal straffe seg å bryte (plan-/bygnings)loven, og/eller å unndra seg (bolig)skatt: ved vedtak om opphør av bruk (f.eks. fra offentlig forvaltning, i tilfeller med ulovlig oppført bolig) skal leietaker aldri bli presset eller bli (ytterligere) skadelidende for utleiers lovbrudd, feil eller for seint gitte varsling eller oppsigelse til leietaker.

Utleier må ta de bøtene dette medfører i hele oppsigelsestiden, men kan korte ned denne perioden ved å skaffe leietaker et annet leieobjekt av samme eller bedre kvalitet, lovlig oppført og med en pris og beliggenhet som tilfredsstiller leietakers behov.

Se [husll § 4-4. Tilbakebetaling av ulovlig leie](#) *Den som har betalt høyere leie enn lovlig, kan kreve tilbakebetalt forskjellen mellom det som er betalt og lovlig vederlag, med mindre betaleren i vesentlig grad må anses medansvarlig for overtredelsen. Avtalen for øvrig er bindende selv om tilbakebetaling blir krevd.*

Det er villedende å la leiesøkere tro at et ulovlig oppført leieobjekt er lovlig oppført og godkjent for beboelse, og vi mener at slik villedning gir huseier/utleier alt ansvar, også for helsemessige skader og utgifter, merutgifter og ringvirkninger av slik svindel.

Det er også skatteunndragelse/skattesvindel i tillegg til å unndra seg kommunale byggesaksgebyrer. Slik svindel skal straffes hardt. Ordlyden i [husll § 3-7](#) annet ledd (“[...] kan **alltid** kreve beløpet tilbakebetalt eller erstattet av utleieren”) må derfor håndheves så strengt at i slike tvistesaker må den nye husleieloven pålegge retten å dømme utleier til å refundere all innbetalt husleie, uansett om leietaker ikke fremmer et slikt krav i søksmålet, og uansett hvem som saksøker hvem. Ved utleiers død skal en slik refusjon ha prioritet i arveoppgjøret.

Vi mener også at denne retten til å **alltid** kunne kreve beløpet tilbakebetalt eller erstattet av utleieren, aldri må gå ut på dato.

## Leieboerforeningen i Norge

Leieboerforeningen i Norge mener at utleiemeglere bør forbys i sin helhet.

Helt fra utleiemeglernes tidligste fase har de markedsført seg som fasilitatorer for leieforholdet, som skal tjene begge parter interesser. Realiteten er en helt annen.

Utleiemeglerne fordyrer husleien med 10-25%, og opptrer utelukkende som utleiers forlengede arm, både på det juridiske plan og ved innkreving av husleie.

Dette fordyrende mellomleddet viser selvsagt selvstendige utleiere at også de kan oppnå høyere pris, som da øker markedsleien unormalt mye, og som i sin tur øker ytterligere når noen av utleiemeglerne klarer å selge sine tjenester til stadig flere.

Absurde leiepriser akselerer stadig mer, og man kan lett se en total kollaps i nær fremtid.

Mange, og stadig flere utleiemeglere, neglisjerer leietakere i leietvister, og nekter å informere utleier om tilbakeholdelse av husleien eller deler av denne, men henviser leietaker til å kommunisere med utleier. De fortsetter likevel en bøllete form for innkreving av omtvistede beløp, og starter gjerne inkassosak stikk i strid med alle yrkesetikk. Ofte virker det på oss som om noen utleiemeglere bryter reglene for moro skyld, eller som en intern konkurranse om hvilke og hvor mange regler de kan bryte uten å få myndighetenes reaksjoner.

Enkelte utleiemeglere bruker også mange ulike epostadresser / domener og overraskende mange firma (som de selv kontrollerer) for å purre på leietaker, og sådan skremme leietaker til å tro at "nå er det andre firma som har kjøpt deler av gjelden min", som ganske snart blir livredd for å åpne både brevpost og epost.

Selvstendige utleiere neglisjerer leietakere like mye som utleiemeglerne gjør, og henviser leietaker til å "bruke utleiemegleren til det den skal brukes til, som for eksempel å håndtere denne uenigheten".

I tillegg kan vi dokumentere at blant andre Utleiemegleren, som opptrer tilsynelatende profesjonelt, annonserer mange ulovlig oppførte "boliger".

Leieannonsene er så innholdsrike at de er til forveksling lik eiendomsmeglernes boligsalgsannonser, og gir dermed leiesøkere det inntrykket de selger, men dessverre ikke innfrir.

Vi spør oss derfor: hva i alle dager er det da de tar betalt for?

Det er også vel verdt å merke seg Forbrukertilsynets [Orienteringsbrev - markedsføring av bolig til leie](#) av 21.juni 2021, som riktignok er offentlig tilgjengelig, men at de mest "profesjonelle" utleiemeglerne fikk dette direkte tilsendt. En tydeligere påminnelse om å følge yrkesetiske regler kan man ikke få.

Samtlige utleiemeglere opparbeider seg også et register over alle leietakerne de har (hatt), og vasker ikke disse listene slik personvernreglene tilsier.

Leieboerforeningen i Norge kan derfor ikke understreke dette tydelig nok; utleiemeglere bør forbys i sin helhet.

Vi ønsker samtidig å belyse at enkelte utleiere opptrer som småskalautleiere, eller "miniutleiere", mens de i praksis er nokså store, og skal etter Skatteetatens definisjon regnes som næringsdrivende.

De har ingen konsesjon, men forvalter mange leieobjekter for flere privatpersoner. Da er det vanskelig å dokumentere at den aktuelle utleieren egentlig skal regnes som næringsdrivende.

I realiteten er de jo da også utleiemeglere.

Det sier også en hel del når mange leietakere reagerer på at vi omtaler disse aktuelle utleierne som profesjonelle, og repliserer med "profesjonelle *svindlere* ja!"

## Leieboerforeningen i Norge

Leieboerforeningen i Norge mener videre at annonsering (f.eks på annonseplattformer som Hybel.no / FINN.no) uten å oppgi korrekt eller fullstendig adresse må forbys, og gjøres straffbart og/eller automatisk gi leietaker 3-årig angrerett.

Enhver eiendom har uansett et matrikkelnummer, som den nye husleieloven kan pålegge annonsørene å fylle inn, og samtidig pålegge annonseplattformene å være strengere på å avkreve annonsør for en korrekt skrevet adresse (i henhold til Posten Norge / Kartverket sine adresselister) og å pålegge disse å opprette gode løsninger for dette, for eksempel ved å avkreve dem grunnboksutskriften vedlagt (uten at grunnboksutskriften nødvendigvis må vises i leieannonsen, men bare meddelt annonseplattformen og eventuell tjenestetilbyder for digital signering av avtale, om man benytter dette).

Eksempelvis straffes det jo allerede, å kjøre drosje uten løyve, tungtransport uten nødvendig godkjenning og dokumentasjon, å tilby håndverkstjenester etc. uten å betale skatt og offentlige gebyrer.

Vi har lenge spurt oss hvorfor leie av lokaler, hvor man oppholder seg gjennomsnittlig 8 timer daglig, og leie av bolig, hvor man oppholder seg gjennomsnittlig 16 timer daglig, som skal være det hjemmet man søker trygghet i, ikke straffes i det hele tatt.

Når utleiery påfører sine egne, lojale kunder en så alvorlig risiko som bygningskollaps, husbrann, (alvorlig) vannlekkasje og fuktskader, hussopp/svartsopp/muggsopp som fort gir hodepine, utmattelse, søvnproblemer, konsentrasjonsproblemer, enten midlertidig eller kronisk, bør det virkelig straffes hardt, på den måten som svir mest for utleier. Som kjent, er det ved økonomiske virkemidler og bruksforbud.

Annonsering med feil/villedende info må forbys, gjøres straffbart og automatisk gi leietaker

- 1-årig angrerett og 1-årig rett til å kreve all innbetalt husleie refundert, regnet fra dato for heving av leieforholdet eller når angreretten benyttes, når utleier er privatperson og representerer seg selv
- 3-årig angrerett og 3-årig rett til å kreve all innbetalt husleie refundert, regnet fra dato for heving av leieforholdet eller når angreretten benyttes, når utleier(s representant) er næringsdrivende eller profesjonell utleier.

## Leieboerforeningen i Norge

Vi tar varmt imot den sikkerheten som digital signering gir, og samtidig vern mot å bli avkrevd 11-sifret personnummer.

Leieboerforeningen i Norge mener derfor at den nye husleieloven bør forby å avkreve leiesøkere og leietakere fullt personnummer, da man kan enkelt opprette leieavtaler med digital signering, hvor tjenestetilbyder sender link til hver av partene pr. SMS eller epost.

Partene kan riktignok endre avtalevilkårene før signering, og vi ønsker at den nye husleieloven pålegger tjenestetilbydere for digital signering å umiddelbart maile usignert leieavtale til begge/alle parter for hvert steg i prosessen dersom endringer har blitt gjort før alle parter har signert.

Dessverre har enkelte slike tjenestetilbydere bommet på sikkerheten vs. brukervennligheten, ved å automatisk slette avtalen fra sine servere 3 måneder etter avtaleinngåelse.

Den sterke parten i leieforholdet, som har gjort dette mange ganger før, husker å laste ned sin kopi av signert avtale, mens den svake part, som gjerne aldri har gjort dette før, tror at man automatisk får den tilsendt, eller at den for evig ligger tilgjengelig ved BankID-pålogging.

Når leietvisten oppstår lenge etter disse 3 månedene, har den uerfarne, svake part ikke leieavtalen tilgjengelig lenger, og husker heller ikke detaljene som står i den.

Det er ingen hemmelighet at motparten i en tvist aldri frivillig deler noe dokumentasjon med sin motpart.

Leieboerforeningen i Norge mener derfor at den nye husleieloven bør pålegge tjenestetilbydere for digital signering å umiddelbart maile signert leieavtale til begge/alle parter.

## 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.** Dersom avtaleforutsetningene blir endret i vesentlig grad slik at det skulle være urimelig for leietaker å fortsette leieforholdet, kan leieavtalen likevel avsluttes. Leietaker skal i så fall opprette og bekoste inntil to leieannonser.

Dette tillegget tetter det hullet som enkelte likevel hadde funnet, selv om dagens annet punktum oppheves.

§ 9-3 oppheves.

§ 9-5 annet og tredje ledd oppheves.

## Leieboerforeningen i Norge

§ 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 **når utleier er privatperson**.

Her ønsker vi å lage et nytt tredje ledd:

**Ved selvstendig leie av garasje eller bod hvor utleier er næringsdrivende,**

**a** plikter utleier å forevise alle forsikringsbevis før avtaleinngåelse, og senere ved hver fornyelse av disse

**b** tilby én jordnet dobbel stikkontakt pr påbegynte 5m2 pr bod, med en egen 16A-sikring pr bod inntil 25m2

**c** skal oppsigelsesfristen være tre måneder dersom ikke annet er avtalt.

**d** plikter utleier å refundere all innbetalt leie dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller svikaktig. Grov uaktsomhet innbefatter, men er ikke begrenset til, å endre rominndelingen til ulempe for (for eksempel) bevegelseshemmede eller andre som har uttrykt spesielle behov, uten å finne fullverdige løsninger.

**I mangel av beviskrav før namsfogden gjennomfører tvangsfravikelse, skal både utleier og namsfogden forsikre seg om at leietaker har mottatt oppsigelsen. Namsfogden må da ta stilling til om lovens formkrav er oppfylt for å oppfylle prosessen. Dersom det skulle vise seg at prosessforutsetningene ikke er tilstede, skal namsfogden avslutte saken og sende den tilbake til tingretten for ny vurdering.**

Næringsdrivende utleiere kjøper gjerne markedsføring for sine tjenester, og omtaler seg ofte som den beste tjenestetilbyderen, som "løser alle dine behov".

Vi mener at de da må leve opp til disse påstandene, eventuelt at de erstatter kundens tap i stor nok utstrekning til at kunden kan kjøpe samtlige tapte eiendeler nytt og at det har en skremmende/preventiv effekt for utleieren.

Leieboerforeningen i Norge ønsker også å innlemme i den nye husleieloven et personlig skilleansvar for næringsdrivende utleiere og namsfogden når de gjennomfører prosesser som er gjort i strid med lov, og forutsetningene for dette ikke var tilstede.

Det er et allment gode for rettssikkerheten, og bør fremstå som en sikkerhetsventil for å forhindre grove saksbehandlingsfeil, at vi har flere kummulative stadier i prosessen, som hver og én må være oppfylt, og ikke bare tolkes som oppfylt.



## Leieboerforeningen i Norge

**Vi ønsker å tilføye, til § 9-7 tredje ledd:**

En melding fra leietaker om at han vil bruke leieobjektet i resterende leieperiode og/eller oppsigelsestiden, ugyldiggjør annet punktum selv om leietaker tilsynelatende har flyttet ut.

§ 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 bød.~~

Vi kjenner til flere tilfeller hvor "profesjonelle utleiere" av lagerboder utnytter denne svakheten med bare én måneds oppsigelsestid vs. HTUs saksbehandlingstid, låser seg inn på lageret uten varsling eller oppsigelse, flytter leietakerens eiendeler til en annen bod, og når leietakeren mange måneder senere ankommer lageret så har de mistet tilgangen til den elektronisk styrte dørlåsen, eller i beste fall fått tildelt en annen bod som ikke innfrir den bevegelsehemmede leietakerens behov for en lett tilgjengelig bod.

Leietaker føler seg overkjørt, og ofte privatlivet invadert da lageret ikke bare inneholder hyller og lamper, men også private bilder, private og viktige dokumenter, alle typer klær m.m.

Dersom leietaker klager dette inn for HTU, så responderer gjerne utleieren med å overkjøre leietakeren ved å avslutte leieforholdet, endre den elektronisk styrte tilgangen eller på annen måte gjøre boden fysisk utilgjengelig, og likevel gå fri fordi leietaker ikke kommer seg inn på lageret for å dokumentere de faktiske forhold og fordi HTUs saksbehandlingstid i praksis gir utleier alle rettigheter.

Hva da, når leietaker i desperasjon og frykt for å miste alle sine verdifulle eiendeler og viktige papirer, ser seg nødt til å bryte seg inn på sitt eget lager? I tillegg verner vaktsselskapet om huseiers/utleiers interesser, og blir alltid trodd når vekteren ringer politiet.

§ 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 bød.~~

## 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

(1) 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.

(2) Før avtaleinngåelse skal utleier uoppfordret fremvise en nylig nedlastet grunnboksutskrift tilhørende den aktuelle boligen og all dokumentasjon som ligger i Boligmappa eller tilsvarende sertifiseringsordninger, til de(n) leiesøker(e) som har kommet til enighet med utleier om å inngå leieavtale. Sist kjente takstrappert sendes leiesøker elektronisk, hvis tilgjengelig.

Leieboerforeningen i Norge ønsker her å belyse den særdeles urimelige ekstrabelastningen det gir leietaker å være bundet til et sted man er dårligere tjent med enn om man heller kunne flyttet.

Eksempelvis har bindingstid årlig påført (ti?)tusener av leietakere enorme ekstrabelastninger i form av å dekke differansen mellom det utleier krever og det fremleietaker betaler, og det å måtte takke nei til (NAV) jobbtillbud og/eller studieplass i en annen by.

I tillegg dikterer stadig flere utleiere, som den sterke part og som kan velge og vrake blant kandidater, leieavtalen til å gi leietaker oppsigelsesadgang ved varsling senest 30.april hvert år. Dette strider mot all fornuft og rettslig vern av den svake part, når studieplassene tildeles i juli måned, og dette er sterkt bidragende til at mange dropper ut av studiene og søker jobb utenfor fagfeltet sitt, med de lønnsmessige og karrieremessige konsekvenser det gir, på livstid.

Alt dette for at utleier skal profittmaksimere, og sikre seg 12 måneders inntekt i stedet for 10 eller 11. Da kan man jo spørre seg hvorfor dagens husleielov, i § 10-3 annet ledd annet punktum, gir utleier mulighet til å fremsette krav til dekning av nødvendige utgifter til utbedring "innen rimelig tid" etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen". Nå vet jo vi som jobber med husleieloven at gjeldende rettspraksis rundt "innen rimelig tid" er 14 dager. Hvordan skal utleier få anledning til grundig gjennomgang av leieobjektet og finne eventuelle skader og utbedre skadene, dersom det er ingen dødtid mellom utflyttende og innflyttende leietakere?

I dagens leiemarked, med langt høyere etterspørsel enn tilbud, virker det ofte som om noen utleiere har dette psykiske spillet som en hobby, da det hadde vært mye enklere å skrive ny leieavtale med neste ny leiesøker, og heller skilles som venner og takke hverandre for et fint leieforhold.

Dagens leiemarked består heller ikke bare av studenter.

Leieboerforeningen i Norge mener derfor at å utelukke avtalestart til andre måneder enn juli/august, i praksis er å diskriminere alle andre enn studenter, og at denne frihetsinnskrenkingen må forbys.

## Leieboerforeningen i Norge

### § 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 selvstendige boenheter der, og utleier i leieavtalen opptrer som privatperson. Denne minstetiden gjelder også om utleier skulle selge huset eller boligen i løpet av dette året, og ny huseier ønsker å avslutte leieavtalen før den avtalte minstetiden er utløpt.

(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 noen som allerede ved avtaleinngåelse er hans nærstående skal bo i boligen når avtalen løper ut

b. utleieren har en annen saklig, tungtveiende grunn til tidsavgrensningen, som HTU konkret veileder om på sine nettsider.

(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. Om leietaker likevel flytter ut og den oppgitte grunnen i ettertid viser seg å være fiktiv, plikter utleier å dekke denne leietakerens samtlige flyttekostnader, samt de første 12 måneders husleie etter utflytting, begrenset oppad til to ganger månedlig husleie i leietakers nye bolig. Utleier har bare krav på en bekreftelse fra HTU på at leietakerens dokumenterte utgifter er reelle, men har aldri krav på å se leieavtale, kvitteringer for innbetalt husleie, depositum eller noe annet som røper leietakerens nye adresse eller på noen måte knytter hen til sin nye adresse eller til sin nye utleier.

Subsidiært støtter vi mindretallets forslag til annet ledd, men med noen tydeliggjøringer for å utelukke nye smutthull:

(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 selvstendige boenheter der, dersom leiesøker skriftlig ber om dette før avtalesignering. Det kan aldri avtales vilkår som er mindre gunstig for leietaker enn hva hen ellers ville fått. Leietaker kan aldri påføres bindingstid. En avtale inngått i strid med forrige punktum gir leietaker evigvarende hevingsrett og femårig angrerett fra dato for avtaleinngåelse.

Utleier vet godt hvilke(n) plan(er) hen har med tanke på renovering, bruke boligen selv, eller salg i avtaleperioden. Et fullgodt alternativ hadde vært å tilby tidsubestemt leieavtale.

Utleiers adgang til å gi leietaker oppsigelse med begrunnelsen at utleier skal selge boligen eller "skal bruke boligen selv" er grovt misbrukt, og har i titusener (hundretusener?) av oppsigelser vært fiktive. Leieboerforeningen i Norge støtter derfor det statlige kontrollorganet / registeret som [NSO har foreslått](#), under forutsetning at ordningen får en reell rolle, at dens uttalelser om den enkelte utleier får bindende føringer for utleiers adgang til å leie ut det aktuelle leieobjektet for den (karantene)tid ordningen bestemmer, og at NSO og dagens to leieboerforeninger får faste rådsplasser til evig tid.

## Leieboerforeningen i Norge

### § 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.

## Leieboerforeningen i Norge

### § 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~~ **seks og tre** 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.~~

Her støtter vi mindretallets forslag til fjerde ledd, men med en presisering og et tillegg:

(4) Hvis utleieren avslår kravet, skal utleieren bringe saken inn for retten innen én måned fra avslaget **beviselig** 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. **En melding fra leietaker om at han vil bruke leieobjektet i resterende leieperiode og/eller i oppsigelsestiden, ugyldiggjør forrige punktum selv om leietaker tilsynelatende har flyttet ut.**

Når store deler av dette lovarbeidet omhandler styrking av den svakestes parts rettigheter, er vår klare anbefaling at leietakers varslingsfrist må kortes ned til et minimum, både når det gjelder krav om å forlenge (tidsbestemte) leieavtaler og å levere sin oppsigelse.

Leieboerforeningen i Norge ber lovutredere, av pedagogiske grunner, **tydelig** informere at “med å *bringe saken inn for retten* menes Husleietvistutvalget (HTU.no), som er et forliksråd for leietvister”, samt kort informere om gjeldende gebyrsatser.

Særuttrykk, som “gjengs leie”, må unngås helt.

“Gjengs leie” har skapt mye frustrasjon og tvilstilfeller opp gjennom årene, da det ikke er tydelig definert i lovteksten eller på HTU sine nettsider.

Enkelte leietakere har kommentert at “uttrykket gjengs leie høres jo ut som om det stammer fra indre Trøndelag eller indre Gnukkefjord”. Uansett opprinnelsessted, er “gjengs leie” ikke et standardisert uttrykk, og bør derfor unngås i en lovtekst som gjelder i hele landet.

## Leieboerforeningen i Norge

### § 9 A-6 Partenes adgang til å si opp tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

(1) Leieren kan når som helst si opp leieavtalen, og trenger ikke å begrunne oppsigelsen.

(2) Utleieren kan si opp leieavtalen hvis

a. utleieren selv eller noen som allerede på oppsigelsestidspunktet er 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 legges ut for salg innen tre måneder fra leietakers flyttefrist i henhold til utleiers oppsigelse

d. leieren har misligholdt sine plikter etter leieavtalen eller loven her, og fortsetter å gjøre dette, til tross for skriftlig advarsel gjentatte skriftlige advarsler fra utleieren

e. det foreligger en annen saklig, tungtveiende grunn, som HTU eksplisitt veileder om på sine nettsider.

(3) Om den oppgitte grunnen i ettertid viser seg å være fiktiv, plikter utleier å dekke leietakerens samtlige flyttekostnader, samt de første 12 måneders husleie etter utflytting, begrenset oppad til to ganger månedlig husleie i leietakers nye bolig. Utleier har bare krav på en bekreftelse fra HTU på at leietakerens dokumenterte utgifter er reelle, men har aldri krav på å se leieavtale, kvitteringer for innbetalt husleie, depositum eller noe annet som røper leietakerens nye adresse eller på noen måte knytter hen til sin nye adresse eller til sin nye utleier.

(4) 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.

(5) Annet ledd bokstav b, c og e gjelder ikke dersom offentlige myndigheter har pålagt stans eller opphør av bruk, eller dersom utleier har holdt tilbake vesentlige opplysninger som hadde fått leiesøker til å trekke seg fra avtalen, endret avtalevilkårene eller dersom utleier på annen måte har opptrådt svikaktig.

**Som nevnt innledningsvis:** det skal straffe seg å bryte (plan-/bygnings)loven, og/eller å unndra seg (bolig)skatt. Ved vedtak om opphør av bruk (f.eks. fra offentlig forvaltning, i tilfeller med ulovlig oppført bolig) skal leietaker aldri bli presset eller bli (ytterligere) skadelidende for utleiers lovbrudd, feil eller for seint gitte varsling eller oppsigelse til leietaker.

Utleier må ta de bøtene dette medfører i hele oppsigelsestiden, men kan korte ned denne perioden ved å skaffe leietaker et annet leieobjekt av samme eller bedre kvalitet, lovlig oppført og med en pris og beliggenhet som tilfredsstillende leietakers behov.

Se [husll § 4-4. Tilbakebetaling av ulovlig leie](#) Den som har betalt høyere leie enn lovlig, kan kreve tilbakebetalt forskjellen mellom det som er betalt og lovlig vederlag, med mindre betaleren i vesentlig grad må anses medansvarlig for overtredelsen. Avtalen for øvrig er bindende selv om tilbakebetaling blir krevd.

Det er villedende å la leiesøkere tro at et ulovlig oppført leieobjekt er lovlig oppført og godkjent for beboelse, og vi mener at slik villeding gir huseier/utleier alt ansvar, også for helsemessige skader og utgifter, merutgifter og ringvirkninger av slik svindel.

Det er også skatteunndragelse/skattesvindel i tillegg til å unndra seg kommunale byggesaksgebyrer. Slik svindel skal straffes hardt. Ordlyden i [husll § 3-7](#) annet ledd (“[...] kan alltid kreve beløpet tilbakebetalt eller erstattet av utleieren”) må derfor håndheves så strengt at i slike tvistesaker må den nye husleieloven pålegge retten å dømme utleier til å refundere all innbetalt husleie, uansett om leietaker ikke fremmer et slikt krav i søksmålet, og uansett hvem som saksøker hvem. Ved utleiers død skal en slik refusjon ha prioritet i arveoppgjøret.

Vi mener også at denne retten til å alltid kunne kreve beløpet tilbakebetalt eller erstattet av utleieren, aldri må gå ut på dato.

## Leieboerforeningen i Norge

### § 9 A-7 Oppsigelsesfrist

(1) Oppsigelsesfristen skal være tre måneder. Oppsigelsesfristen løper fra og med første dag i måneden etter at oppsigelsen er mottatt. For leieavtaler om kommunal bolig er denne oppsigelsesfristen ufravikelig.

(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.

## Leieboerforeningen i Norge

### § 9 A-8 Krav til utformingen av utleierens oppsigelse

(1) Utleierens oppsigelse skal være skriftlig og godt begrunnet. Den skal være maskinskrevet og med lett lesbar skrifttype og skriftstørrelse, eventuelt sendt leietaker som SMS eller epost, og aldri på en måte som vanskeliggjør mottak eller lesing. I motsatt fall skal oppsigelsen anses som ikke avsendt eller mottatt.

(2) Oppsigelsen skal også inneholde opplysninger om

a. at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen beviselig 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 tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c. Krav om tvangsfravikelse kan bare fremmes for namsfogden, og utleiers selvtekt utløser automatisk krav om å erstatte leietakers påstått tapte eiendeler selv om bildebevis bare viser bruddstykker av utleiers ulovlige inntrenging.

(3) En oppsigelse som ikke oppfyller kravene i første og annet ledd, er ugyldig, og leieren kan da se bort fra den. Har leieren flyttet i henhold til oppsigelsen, anses den som godtatt. En melding fra leietaker om at han vil bruke leieobjektet i resterende leieperiode og/eller i oppsigelsestiden, ugyldiggjør forrige punktum selv om leietaker tilsynelatende har flyttet ut.

Ulovlig inntrenging/innlåsing, tømning av boligen for gjenstander mens leietaker er på jobb/skole, bytting av dørlås og deretter ringe politiet med påstand om "jeg har en husokkupant her" er påfallende mye brukt, og vitner om en organisert erfaringsutveksling (kursing) på foreningsnivå.

Vi mener lovgiver må gå langt for (å tydeliggjøre) at politiet, og spesielt namsfogden, må skolerer i å verne den svake part i leieforhold, da retten til en trygg bolig står mye sterkere enn eiers rett til å få hurtigere tilgang enn nødvendig. Selv om selvtekt ikke lenger er straffbart, kan den nye husleieloven likevel gi utleier og dens representanter økonomiske reaksjoner for slike lovbrudd.

Å kreve tvangsfravikelse er et lovlig virkemiddel (dersom politiet og namsfogden følger regelverket), og involverer det sterkeste maktapparatet vi har. Da har ingen utleiere noensinne én eneste grunn til å begå selvtekt, men kan sitte rolig noen uker og se det hele utspille seg, uten engang å bekymre seg for uventede regninger.

Vi mener at ved utleiers og/eller dens representanters beviselige ulovlige inntrenging skal det automatisk utløses plikt, også uten søksmål, til å snarest betale leietaker et beløp tilsvarende

- tre måneders husleie ved første gangs hendelse
- seks måneders husleie ved andre gangs hendelse
- tolv måneders husleie ved tredje gangs hendelse
- to års husleie ved fjerde gangs hendelse, eller tilbud til leietaker om å kjøpe boligen til halv pris av hva nåværende huseier betalte eller siste kjøpspris ved tidspunktet for inngåelse av leieavtalen, alt etter hva som er gunstigst for leietaker.

Det skal også automatisk utløses plikt til å umiddelbart erstatte alle leietakers eiendeler som utleier og/eller dens representanter har stjålet, knust eller på annen måte gjort utilgjengelige eller ubrukelige.

Innbrudd fra vilt fremmede er noe helt annet enn utleiers ulovlige inntrenging, som ved hjelp av nøkkel låser seg inn og ut, og dermed ikke etterlater noen knusningsskader eller andre spor, og gjør forsikringsaken vanskeligere for leietaker.



## Leieboerforeningen i Norge

Idag har vi heldigvis flere gode måter for å bevise ulovlig inntrenging. For å verne leietaker bedre enn idag, må den nye husleieloven derfor, selv om leietaker ikke har (råd til) forsikring, innbruddsalarm eller om forsikringsreglene ikke dekker leietakers krav, automatisk utløse plikt hos utleier til å umiddelbart erstatte alle eiendeler leietaker påstår å ha hatt, selv om de eneste bevisene er anskaffet ved hjelp av uprofesjonelle apper eller på ulovlig vis (for eksempel at kamera var plassert på eneste fornuftige måte men likevel slik at det utilsiktet også filmer/avbilder tilfeldig forbipasserende).

## Leieboerforeningen i Norge

### § 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 **beviselig** er mottatt **hos leietaker**, 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 parter 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.

### § 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 **leiesøkeren** har fått skriftlig opplyst at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. **Opplysningen må gis skriftlig, og senest før avtalesignering.**

(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 **beviselig** 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.

På side 137 nevnes det i forklaringen til § 9 A-10 at “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.”

**Siste punktum er av husleielovutvalget glemt i lovutkastet på side 146, og vi legger det derfor til her, men med to presiseringer:**

- fra “leieren” til “leiesøkeren”
- fra “ved avtaleinngåelsen” til “før avtalesignering”.

## Leieboerforeningen i Norge

### § 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, dersom leietakeren har fått utfyllende informasjon/veiledning om semesterplanen for det aktuelle studieåret, og om videre studieløp. 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.

(5) Leietakeren skal tilbys samtlige nøkler til studentboligen, og samtidig informeres, med elevtillitsvalgt og/eller skolens sosisonom tilstede, om at vaktmester kan oppbevare en kopi av nøkkel til den aktuelle studentboligen dersom leietakeren skriftlig aksepterer dette. Leietaker skal aldri presses til å akseptere dette, og aksepten kan når som helst trekkes tilbake.

(6) Leietakerens privatliv i studentboligen og på skolens område skal aldri være gjenstand for skolens ransaker eller andre romundersøkelser, i egen regi og/eller i samarbeid med politi, psykiatrisetjeneste, annen helsetjeneste eller noen andre, og ingen beboere i studentboliger skal utsettes for mistanke om rusbruk eller noen form for overvåking som følge av å ha takket nei til ransaker, kropps-/visiteringer eller annet som invaderer privatlivet.

(7) En konsekvens av skoleledelsens og/eller dens representanters eller samarbeidspartneres brudd på femte eller sjette ledd gir automatisk leietakeren rett til å skifte lås på leilighets-/romdøren sin. Han skal også kunne kontakte låsesmed og bestille låsbytte på skolens regning.

Vi har fått mange historier de siste 2-3 årene, om at overivrige NNPF-medlemmer (Norsk NarkotikaPolitiForening) har brukt både ulovlige metoder, ulovlige argumenter og opptrådt som uniformerte bøller, kun for å jakte på fredelige rusnytere sin egen brukerdose, til rekreasjonsbruk. Norsk NarkotikaPolitiForening endret navn til Norsk Narkotikaforebyggende Forening etter at Rolleforståelsesutvalgets rapport 11.januar 2023 med all tydelighet avdekket en av de lengste og mest omfattende aksjonene norsk politi har hatt, og har tapt tusenvis av medlemmer som ikke ønsker å "gå ned sammen med skuten".

Uansett hvor man står i Cannabis-debatten, viser Rolleforståelsesutvalgets rapport at skolevesenet, politiet og andre har gjort rekordmange feil og utført titusenvise av ulovlige razziaer i folks egne hjem. Leieboerforeningen i Norge ber lovtreder særskilt verne beboere i studentboliger og institusjoner, da fellesnevnerne der er som oftest lite livserfaring, manglende ressurser og ingen erfaring med politiet.

## Leieboerforeningen i Norge

### § 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 kammiddel 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

(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.

(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 kapitlet.

# Leieboerforeningen i Norge

## § 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 opptre på en måte som er til alvorlig skade eller **alvorlig** sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige brukere, og fortsetter å gjøre dette til tross for **gjentatte** skriftlige advarsler 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 **en helt** annen måte eller til **helt** andre formål enn avtalt, og fortsetter å gjøre dette til tross for **gjentatte** skriftlige advarsler 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 **svært god** begrunnelse for hevingen. I erklæringen kan utleieren ~~pålegge leieren straks å flytte~~ kreve at leieren ~~straks flytter ut innen to uker~~ og levere boligen tilbake.

(3) Blir leieavtalen hevet, er **kan** leieren **bli** ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i § 5-8.

Diverse helseutfordringer gjør det umulig, eller i beste fall vanskelig, å "straks" flytte ut.

Ved psykiske utfordringer er det ikke unormalt eller uvanlig at vedkommende "gjemmer seg inni sitt eget lille skall", skjuler sitt triste / deprimerede ansikt, og ellers søker de minst mulig oppmerksomhet.

## § 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.

## Leieboerforeningen i Norge

### § 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, arbeidsgiver eller andre.

(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 de aktuelle instanser etter første ledd.

(3) Et eventuelt krav om tvangsfravikelse bør tidligst sendes til namsmyndigheten to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten de aktuelle instanser.

Vi håper vårt hørings svar kommer til nytte.

Vennlig hilsen  
Leieboerforeningen i Norge  
Mobil 940 98 950