



Bergen, 07.februar 2025

Høringssvar fra Leieboerforeningen i Norge – høringsuttalelse til NOU 2024:19 Ny boligleielov

Vi viser til Kommunal- og distriktsdepartementets høring av NOU 2024:19 den 18.10.2024 om [Ny boligleielov](#), med saksnummer 24/3830.

Leieboerforeningen i Norge (LBFiNorge) takker for forlenget høringsfrist og for muligheten til å gi innspill til NOU 2024:19 Ny boligleielov. Vårt høringssvar fokuserer på nødvendige tiltak for å styrke leietakers rettigheter, særlig for vanskeligstilte grupper, studenter og arbeidstakere i tjenesteboliger, samtidig som det integrerer innovative boligløsninger for å møte fremtidens utfordringer.

Til § 1-10 Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Bestemmelsen angir når lovens særregler for boliger til vanskeligstilte kommer til anvendelse.

LBFiNorge anbefaler at mikrohus inkluderes som en del av løsningen for vanskeligstilte, da disse boligene kan være en økonomisk bærekraftig, miljøvennlig og sosialt tilpasset løsning. Mikrohus kan bidra til å gi flere personer et stabilt hjem, særlig i områder med høye boligkostnader og presset boligmarked.

Videre er det avgjørende å sikre at barn med spesielle behov får stabilitet i sin bosituasjon. Mange familier opplever ufrivillige flyttinger som har negative konsekvenser for barns skolegang, sosiale tilknytning og tilgang til nødvendige helsetjenester. LBFiNorge foreslår derfor at ny boligleielov inneholder bestemmelser som sikrer forutsigbarhet for familier med barn med spesielle behov, inkludert økt oppsigelsesvern og krav til universell utforming av boliger.

Til § 1-11 Elev- og studentboliger

LBFiNorge støtter særreglene for elev- og studentboliger, men anbefaler at mikrohus også vurderes som en del av denne boligløsningen. Mikrohus kan gi studenter større autonomi enn tradisjonelle studentboliger og kan være en viktig faktor for å dekke det økende behovet for rimelige leieboliger i universitetsbyer.

I tillegg foreslår LBFiNorge innovative løsninger for boligutvikling, som etablering av prefabrikkerte hybler over eksisterende parkeringsplasser av begrenset størrelse, ved knutepunkter og studiesteder. Disse modulbaserte boligene kan gi et rimelig og arealeffektivt tilbud til studenter og lavinntektsgrupper, samtidig som arealutnyttelsen forbedres i tettbygde strøk.

Leieboerforeningen i Norge

Til § 1-12 Tjenesteboliger

Bestemmelsen regulerer særregler for leie av tjenesteboliger. LBFiNorge mener at mikrohus også kan være en fleksibel løsning innen tjenesteboliger, spesielt i distriktene hvor det er utfordrende å finne egnede boliger for helsepersonell, lærere og andre nøkkelarbeidere. Ved å anerkjenne mikrohus som en del av tjenesteboligløsningen, kan kommunene raskere tilpasse boligtilbudet etter behov.

Samtidig må det tas hensyn til arbeidstakere med barn med spesielle behov. Tjenesteboliger bør ikke være gjenstand for hyppige oppsigelser som kan føre til uproporsjonale belastninger for familier. Det må innføres krav om at eventuelle oppsigelser av slike leieforhold vurderes opp mot barnets behov for stabilitet i nærmiljøet.

Konklusjon

Leieboerforeningen i Norge ser ikke rosenrødt på mikrohus, men mener at en modernisert boligleielov må ta høyde for nye boligformer som mikrohus og innovative modulbaserte løsninger, samtidig som den sikrer forutsigbare og trygge leieforhold for sårbare grupper, inkludert familier med barn med spesielle behov.

Vi har flere ferdigtegnede gode løsninger, klare for bygging.

Alle mikrohusene skal være energieffektive (20-30 cm isolasjon), de kan leveres med varmepumpe og ellers inneha alle kvaliteter man forbinder med andre, ordinære boliger av normal størrelse.

Vi ønsker ikke et ukontrollert frislipp av mikrohus fra alle mulige tilbydere, men foreslår at vi, som en non-profit forening med leieboeres beste i tankene, administrerer anskaffelse og kontraktsinngåelser de første fem årene, spesielt for gruppene omtalt i §§ 1-10 og 1-11. For å unngå et ukontrollert frislipp, og heller prøve oss frem svært forsiktig, ber vi departementet vurdere å gi LBFiNorge en eksklusiv femårig rett til slike anskaffelser og kontraktsinngåelser, og slik gjøre en solid innsats for å rette opp i den prekære boligmangelen.

Husbanken er helt sentral i et slikt prosjekt, og der trenger LBFiNorge vide økonomiske rammer.

Vi trenger også noen områder i hver enkelt kommune, hvor vi kan plassere mikrohus og/eller andre flyttbare boliger, og hvor kommunen bidrar med infrastruktur.

Vi anbefaler derfor at:

- mikrohus inkluderes som en lovlig og beskyttet boligløsning for vanskeligstilte, studenter og som tjenesteboliger
- det innføres tydeligere oppsigelsesvern for familier med barn med spesielle behov
- studentboliger sikrer bedre tilrettelegging for personer med funksjonsnedsettelse
- tjenesteboliger har et tydeligere juridisk vern for arbeidstakere med omsorgsansvar
- innovative boligformer, som prefabrikkerte modulhybler over parkeringsplasser og knutepunkter, vurderes som en del av fremtidens boligtilbud.

Høringssvaret vektlegger også at Norge er forpliktet til å sikre trygge boliger gjennom internasjonale konvensjoner og bærekraftsmål.

LBFiNorge ber om at ny boligleielov tydelig reflekterer disse forpliktelsene og legger til rette for en mer sosialt bærekraftig boligpolitikk.

Vi takker for muligheten til å bidra med våre innspill og håper at våre anbefalinger blir tatt med i den videre behandlingen av NOU 2024:19.

Med vennlig hilsen

Leieboerforeningen i Norge

Leieboerforeningen i Norge

Overordnet vil vi innlede med at Leieboerforeningen i Norge (LBFiNorge) er svært glade for at husleieloven omsider får enkelte hull tettet.

Leietvistene er mange, og ulovlig oppførte “boliger” likeså.

Det florerer av leieannonser for ulovlig oppførte leieobjekter. Til og med i ærverdige, gamle Fana kommune, med svært høy konsentrasjon av riker 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 utleieannonser på digitale plattformer, for ulovlig oppførte leieobjekter, også i gamle Fana kommune. Over hele landet dekker disse utleierne alle samfunnsklasser; fra adm. dir til eiendomsmeglere, interiørdesignere, brannfolk, arbeidsledige, politifolk, “hvitsnippforbrytere”, dommere, advokater, stortingsrepresentanter, alle håndverksfag, gamblere m.fl.

LBFiNorge har også eksempler på at byggmestere med sentralgodkjenning har egenhendig oppført flere leiligheter i byggmesterens egen kjeller, uten søknad eller godkjenning. Dette til tross for at myndighetene kan iverksette tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett.

Det skal straffe seg å bryte (plan-/byggnings)loven, og/eller unndra seg (bolig)skatt.

Byggesaksgebyrer er definitivt i øvre prisklasse, og ærlige naboers misunnelse er helt berettiget når de får vite at en av naboene har bygget deler av huset uten søknad eller godkjenning, og at de skattefritt får hele boliglånet sitt dekket av leieboeren, pluss noen tusen kroner ekstra.

Å la slike ulovligheter passere uten juridiske og økonomiske konsekvenser, gir folk forakt for lovverket og myndighetene.

Skattereglene og den nye boligleieloven må derfor bli mye strengere på dette området, slik at det uansett straffer seg å ignorere Plan- og byggningsloven selv om den enkelte bygningsetaten ikke prioriterer den enkelte ulovlighetsoppfølgingen.

Noen av lovforslagene våre i dette høringssvaret går mye lengre enn det som hittil har vært vanlig rettspraksis i Norge. **Disse er først og fremst preventivt ment.** Om disse lovforslagene får gjennomslag, sammen med våre forslag i vårt hørings svar til Finansdepartementet høsten 2024 om plikt for digitale plattformer til å gi opplysninger til skattemyndighetene, vil det ikke være mulig å leie ut ulovlig oppførte “boliger” uten å bli avslørt kort tid senere, og få tilsyn av myndighetene.

LBFiNorge vil i den forbindelse be Kommunaldepartementet og Kartverket følge med på om dette gir en økning i saksmengden i de ulike Plan- og byggetatene, og se på denne statistikken for hele 2024-2026, samt se på salgstallene for byggematerialer for perioden 2024-2027. LBFiNorge tror dette vil gi en liten pekepinn på hvor mange ulovlig oppførte “boliger” vi egentlig har hatt i flere årtier, og samtidig belyse hva som kunne vært gjort bedre i Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) sin tilsynskampanje i 2023, Trygge og lovlige boforhold for alle.

LBFiNorge krever at samtlige leieobjekter til boligformål innfrir lovens krav, og at utleier med letthet kan dokumentere at den er lovlig oppført og at autoriserte installatører er benyttet der det er lovpålagt krav til det.

Helst bør utleiere i alle sine annonser også avkreves et “godkjentstempel” fra Boligmappa.

Vi ber Kommunaldepartementet gå i dialog med Boligmappa (Boligmappa.no) angående dette, og høre med dem hvilke løsninger de kan bidra med for å utelate ulovlig oppførte “boliger” fra de ulike annonseplattformene og tilbydere av kontrakter med digital signering (BankID).

Vi påpeker også den stadig voksende bransjen av utleiemeglere, og de systematiske lovbruddene som flere av bransjelederne står for. De selger sine “tjenester” til utleiere under påskudd av å “forenkle hverdagen” (se f.eks Utleiemegleren.no, med slagordet “Vi gjør det enklere – enten du eier eller leier”), men er i realiteten et fordyrende mellomledd, med et honorar på 10-25% av opprinnelig leiebeløp.

Leieboerforeningen i Norge

Videre ønsker vi også å bidra til å kartlegge radonnivåer på hver enkelt eiendom, land og strand rundt. Det hadde derfor vært fint om den nye boligleieloven pålegger hver enkelt huseier å gjøre dette med visse intervaller, slik at størstedelen av jobben er gjort innen ti år. Vi foreslår derfor at pålagte radonmålinger sorterer under kapittel 3, så utleiere har den samme drivkraften for å unngå denne som enhver annen potensiell mangelsbeføyelse.

LBFiNorge har i mange år, med varierende mellomrom, drøftet behovet for et "utleierkurs". Et standardisert kurs som gjennomgår de hyppigste klagetypene som HTU (og Finansklagenemnda) får inn, med avsluttende kontrollspørsmål, ville løst mange uoverensstemmelser utenomrettslig, være sterkt kostnadsreducerende og ta mye mindre tid for begge parter.

Drar man det litt lengre, kan et slikt kurs gi huseier en 10-årig lisens til å drive boligutleie.

En tilsvarende kursing for leiesøkere / leieboere kan innlemmes som en del av siste året på ungdomsskolen.

Vi vil samtidig benytte anledningen til å takke annonseplattformer som i høy grad bidrar til å navigere i leiemarkedet og lager bl.a *Husleieindeksen*, advokater som beriker oss med sine tolkninger, offentlige myndigheter, Husleietvistutvalget og resten av rettsapparatet som håndhever lovene som totalt sett gjør leiemarkedet til et levelig sted, finansinstitusjoner m.fl.

Vi kommenterer og gir våre endringsforslag til mange av Husleielovutvalgets lovforslag.

For oversiktens skyld understreker eller overstryker vi den delen av teksten vi foreslår endret.

VÅRE KOMMENTARER OG LOVFORSLAG

Kapittel 1 Alminnelige bestemmelser

§ 1-1 Lovens virkeområde mv.

- (1) Loven gjelder avtaler om bruksrett til bolig mot vederlag.
- (2) Med bolig menes i denne loven husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse.
- (3) Loven gjelder selv om bruksrett til bolig har grunnlag i en arbeidsavtale. For øvrig gjelder loven ikke hvor annet enn bruksrett til bolig er det vesentlige i avtaleforholdet.
- (4) Loven gjelder selv om vederlaget helt eller delvis er fastsatt til annet enn penger.
- (5) Loven gjelder ikke avtaler mellom hoteller, pensjonater og liknende overnattingssteder og deres gjester. Loven gjelder heller ikke avtaler om leie av husrom til ferie- og fritidsbruk.

§ 1-2 Ufravikelighet

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven her.

Vår kommentar:

Våre erfaringer, som Norges eldste leieboerforening / leietakersammenslutning, er at det foreligger store utfordringer med profesjonelle utleiery som spiller på leiesøkendes tidspress og et stort underskudd på leieboliger, og som fremsetter ferdigutfylte tidsbestemte leieavtaler som helt tydelig er til ugunst for leietaker, og hvor utleier ikke tillater redigeringer av disse før avtaleinngåelse, eller spiller uvitende mtp “hvordan endre teksten som advokaten deres har laget”.

Husleietvistutvalget (HTU) er godt kjent med slike urimelige avtalevilkår.

Vårt forslag:

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven her. Dette innebærer at standardkontrakter og/eller et ferdig utfylt kontraktforslag som presenteres for leiesøkere skal ha boligleielovens bestemmelser som utgangspunkt, samt at det skal være mulig for leiesøker å redigere en standardkontrakt slik at den kan bli et kontraktsforslag som et reelt alternativ til utleiers utgangspunkt. Straks etter avtaleinngåelse plikter utleier å sende et digitalt eksemplar av den inngåtte leieavtalen til leierens oppgitte digitale adresse slik den står i leieavtalen, og/eller en papirutgave etter leietakers ønske, til den fysiske adressen leieren selv oppgir.

§ 1-3 Standardvilkår

- (1) Er leieavtalen inngått på grunnlag av eller med henvisning til standardvilkår som er utarbeidet etter forhandlinger mellom organisasjoner for leierne og utleierne, skal det senest ved inngåelsen av avtalen opplyses skriftlig om eventuelle avvik fra standardvilkårene. Er dette ikke gjort, gjelder standardvilkårene.
- (2) Bestemmelsen i første ledd er ikke til hinder for at leier påberoper seg avtale som stiller leieren gunstigere enn det som følger av standardvilkårene.

Vår kommentar:

Når leiesøker kommer på visning og får presentert en leieavtale fra (f.eks) Huseiernes Landsforbund (HL) eller “den blå husleieboken” fra Bergen Huseierforening, og ber om å få en nøytral leieavtale fra (f.eks) Forbrukerrådet, svarer mange utleiery nokså avvisende at “jeg har dessverre ikke med meg hele kontoret her på visning. Om du har med deg en bærbar skriver, så kan du selv printe det du ber meg om å gjøre.” Mest sannsynlig får disse leiesøkerne aldri svar fra utleier mtp om de får tilslag eller ikke.

Leieboerforeningen i Norge

Husleielovutvalgets forslag til § 1-3 (1) er bare en kopi av gjeldende husleielov, men vi savner at “standardavtaler” laget av representanter for utleiersiden, som (f.eks) HL sin “standard leieavtale”, også omfattes av opplysningsplikten i § 1-3. Pr. idag inneholder den enkelte avvik fra (f.eks) Forbrukerrådet sin leieavtale; den krever alltid leiesøker for 11-sifret personnummer, har en lang liste med leietakers plikter m.m., men omfattes likevel ikke av denne paragrafen fordi HL sin “standard leieavtale” ikke er et resultat av *forhandlinger* mellom organisasjoner for leierne og utleierne — den er laget av HLs advokater, uten at de *forhandlet* med noen leietakersammenslutning.

Dette smutthullet var nok ikke lovgivers intensjon i 1999, og vi ønsker å tette det.

Vårt forslag:

- (1) Er leieavtalen skrevet på grunnlag av eller med henvisning til standardvilkår som er utarbeidet etter forhandlinger mellom organisasjoner for leierne og utleierne, skal det senest i utleieannonsen eller tilsvarende opplyses skriftlig om eventuelle avvik fra standardvilkårene. Er dette ikke opplyst, gjelder standardvilkårene.
- (2) Er leieavtalen skrevet av advokater, meglere, innkrevingsselskap eller andre aktører som representerer utleiersiden, eller leieavtalen på noen måte favoriserer utleier, skal det senest i utleieannonsen opplyses skriftlig om eventuelle avvik fra standardvilkårene. Er dette ikke opplyst, gjelder boligleielovens minstekrav. En utleier som tilbyr en leieavtale som ikke følger regelen nevnt i første ledd og annet ledd første punktum, skal sende hele leieavtalen med tilleggsdokumenter til Forbrukerrådet og Leieboerforeningen i Norge. Brudd på regelen nevnt i forrige punktum gir automatisk leieren rett på standardkompensasjon som nevnt i [forslag til] § 4-1 annet ledd tredje punktum, regnet fra tidspunktet for avtaleinngåelse til en lovlig leieavtale inngås.
- (3) Bestemmelsene i første og annet ledd er ikke til hinder for at leier påberoper seg en leieavtale som stiller leieren gunstigere enn det som følger av standardvilkårene eller boligleielovens minstekrav.

§ 1-4 Avtaleform

Avtale om leie av bolig kan gjøres skriftlig eller muntlig. Er avtalen muntlig, skal den settes opp skriftlig dersom en av partene krever det.

Vår kommentar:

Noen utleiere spiller på det psykologiske når den svake part er i tidsnød og på jakt etter ny bolig. Idag har vi mer enn bare penn og papir, og det er lettere enn noensinne tidligere å skrive avtaler. En midlertidig leieavtale kan skrives i en epost som den andre part enten aksepterer, justerer eller avviser i en besvarelse innen noen få minutter, før partene lager en offisiell leieavtale noen få dager senere.

Ikke rent sjeldent ser vi også at enkelte utleiere “lover å skrive leieavtale, og ta den med hit for signering”, men holder aldri dette løftet. Når så leieren kontakter oss i LBFiNorge og ber om juridisk bistand, føler de seg helt oppgitt når vi forteller dem gjeldende rettspraksis, og at de burde klaget til HTU før tredje husleieinnbetaling. Et krav om skriftliggjøring av boligleieavtaler vil uansett styrke leietakers rettigheter.

Vårt forslag:

- (1) Avtale om leie av bolig skal gjøres skriftlig.
- (2) Avtalen skal opplyse om begge eventuelt alle parter fulle navn, all kontaklinformasjon og eventuell adresse for brevpost hvis denne avviker fra bostedsadressen.
- (3) Avtalen skal opplyse hvor leieobjektet var annonsert, med tilhørende annonsekode / referansenummer.

§ 1-5 Elektronisk kommunikasjon

Krav i loven her om at melding, varsel, oppsigelse, krav eller liknende skal være skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon mellom partene hvis dette kan gjøres på en tryggende måte og partene har blitt enige om det. Hver av partene kan trekke tilbake samtykket og reservere seg mot å motta slike meldinger, varsler, oppsigelser, krav eller liknende elektronisk.

Vår kommentar:

Mange næringsdrivende utleiere av bolig, og/eller deres representanter, unnlater å opplyse kontakinfoen sin i leieavtalen, men avkrever leiesøker for all kontakinfo samt legitimasjon, og tar også kopi/bilde av legitimasjonen med 11-sifret personnummer. Dette har lenge vært brukt i et psykologisk spill, spesielt når utleier knapt nok oppgir sitt eget fulle navn eller utleievirksomhetens firmanavn. Det er heller ikke uvanlig for oss å se leieavtaler inngått på et tidspunkt når utleiefirmaet er registrert konkurs, eller at det selger boligmassen til

Leieboerforeningen i Norge

tredjepart eller til et av sine andre egne firma, og noen uker senere påstår at leieavtalen ikke gjelder fordi “tidligere eier eksisterer ikke lenger”.

Juridisk sett er det mer enn nok å signere leieavtaler med BankID. Utleier har dermed ingen grunn for å avkreve leiesøker for legitimasjon — heller ikke for kredittsjekk.

Vårt forslag:

(1) Krav i loven her om at melding, varsel, oppsigelse, krav eller liknende skal være skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon mellom partene hvis dette kan gjøres på en betryggende måte og partene har blitt enige om det. Hver av partene kan trekke tilbake samtykket og reservere seg mot å motta slike meldinger, varsler, oppsigelser, krav eller liknende elektronisk.

(2) Avtaler inngått i strid med [vårt forslag til] § 1-4 er ikke bindende for leietaker, som når som helst kan gå fra avtalen for overtakelse eller når som helst heve avtalen etter overtakelse.

(3) I avtaler inngått i strid med [vårt forslag til] § 1-4 og utleier er næringsdrivende, gir dette leietaker en treårig angrerett. I avtaler inngått i strid med [vårt forslag til] § 1-4 og utleier er privatperson, gir dette leietaker en ettårig angrerett. Denne angreretten følger eventuelle fremleietakere, og dette ansvaret påhviler også eventuell ny eier av leieobjektet dersom angreretten ikke er utløpt.

§ 1-6 Risikoen for sending av meldinger

Dersom en part gir melding i samsvar med loven og sender den på en måte som etter forholdene er forsvarlig, og ikke annet framgår, kan avsenderen gjøre gjeldende at meldingen er gitt i tide selv om den blir forsinket eller ikke kommer riktig fram.

Vår kommentar:

Mange av leietvistene vi får på vårt bord viser at leietaker umulig kan ha fått de meldingene / dokumentene som utleier påstår å ha sendt, og uansett ikke rettidig.

Et stort antall leietvister viser også at portaler for innkreving av husleie, som f.eks MyRent, Conta faktura, Husleie.no, Hybel.no m.fl svært ofte “glemmer” å meddele utleier om leierens klager / protester og ignorerer disse, og fortsetter hensynsløs innkreving av omtvistet leie.

De samme foretakene purrer og sender inkassovarsel, og burde derfor miste lisensen sin.

Disse portalene nekter å opplyse epostadressene sine, men låser all kommunikasjon med leierne inne på sin egen portal, hvilket vanskeliggjør nedlasting av ens egen kommunikasjon med utleieren, med tilhørende vedlegg som dokumentasjon i et eventuelt søksmål.

Parallelt har enkelte eiendomsmeglere har også begynt å fylle ledig kapasitet med å opprette utleieannonser for ferske eiere av utleieboliger, holde visninger for leiesøkende, utforme leieavtaler etc., men opptre kun under eget navn for å skjule meglerrollen og at leieren også har forbrukerrettigheter i tillegg til husleielovens regler.

LBFiNorge mener derfor at både utleiemeglere og portaler for innkreving av husleie bør forbys, og at utleierne selv må gjøre den enkle oppgaven å holde visninger, skrive leieavtale og maile leieboere rettidige pengekrav for å kunne tjene mange tusen kroner. Eiendomsmeglere og utleiemeglere trenger ikke å opptre i meglerforetakets navn for at (megler)ansvar skal kunne gjøres gjeldende.

Vårt forslag:

(1) Dersom en part gir melding i samsvar med loven og sender den på en måte som etter forholdene er forsvarlig, og ikke annet framgår, kan avsenderen gjøre gjeldende at meldingen er gitt i tide selv om den blir forsinket eller ikke kommer riktig fram. Viktige meldinger skal partene sende på minst to -2- måter.

(2) Godkjente kommunikasjonskanaler er, men ikke avgrenset til, rekommandert brevpost til en adresse som avsender med sikkerhet vet at adressaten disponerer, epostadresse eller annen elektronisk adresse, SMS til telefonnummere oppgitt i leieavtalen eller en annen etterprøvbart kommunikasjon som er oppgitt i leieavtalen. Begge/alle parter plikter å oppdatere øvrige avtalepartnere om sin nye kontaktinformasjon ved eventuelle endringer etter avtaleinngåelse. Det skal til enhver tid være minst én gjensidig avtalt og oppdatert kommunikasjonskanal til hver av partene for mottak og sending av meldinger. Kommunikasjon via advokat, jurist eller annen selvvalgt representant er automatisk godkjent.

(3) Annonseplattformers meldingstjenester kan benyttes for eventuell avtaleinngåelse.

(4) Utleiemeglere og utleieforvaltere tillates ikke, uansett form og størrelse, ei heller som privatpersoner.

Leieboerforeningen i Norge

§ 1-7 Beregning av frister

Ved beregning av frister etter denne loven gjelder reglene i domstolloven §§ 146, 148 og 149 tilsvarende.

§ 1-8 Erstatningsansvar for skade på person mv.

Tap som følge av skade på person faller utenfor bestemmelsene om erstatningsansvar i loven her. For slikt tap og for tap som ikke er følge av mislighold, gjelder de alminnelige erstatningsregler.

Vår kommentar:

Med dagens absurde prisnivåer i leiemarkedet, vet mange utleierye at altfor mange leieboere ikke har råd til forsikringer.

Det faktum at så å si alle leieavtaler spesifikt nevner innboforsikring som et av leieavtalens vilkår, gir ikke leietaker bedre råd “over natten”, nok til å tegne nødvendige forsikringer. Urovekkende mange leieboere har store utfordringer med å kjøpe næringsrik mat, spesielt til sine barn, og de grusomt lange køene ved matstasjonene har vi jo alle sett. I praksis er svært mange — og stadig flere — livstidsfanger i leiemarkedet.

Ens egen bolig er det eneste stedet mange føler seg trygge.

Når denne trygghetsfølelsen pulveriseres av at utleier trenger seg ulovlig inn, er voldelig og/eller stjeler leierens eiendeler, mener vi at den nye boligleie-loven må gå langt i å gi leieboer også et økonomisk vern selv om leieren ikke skulle ha råd til nødvendige forsikringer. Les mer om dette i vårt forslag til §§ 4-1 og 4-7.

§ 1-9 Forbud mot diskriminering

Ved utleie av bolig kan det ikke tas hensyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte opptak i husstand, framleie, personskipete eller tillegges vekt ved opphør av leieforholdet. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

Vår kommentar:

Ettersom brudd på likestillings- og diskrimineringsloven for en stor del ikke sanksjoneres tilsvarende lovbruddets alvorsgrad, mener vi at det bør bringes andre lover på banen ved diskrimineringslovbrudd. Brudd på hhv menneskerettighetene og straffeloven kan være aktuelt å bruke i diskrimineringssaker, hvis diskrimineringen er skjedd på grunnlag av annet enn etnisitet eller kjønn. Det er også behov for å spesifisere funksjonsnedsettes rettigheter i den nye boligleie-loven, ettersom likestillings- og diskrimineringsloven i seg selv gir så få sanksjonsmuligheter for denne undergruppen av diskrimineringsutsatte.

Stadig flere utleierye lager vilkår som “Det er gjensidig begrenset oppsigelsesadgang, kontrakts-avsluttelse er satt til 1. august hvert år, med 3 måneders varsel (innen 1. mai). Utflytting skjer da 01.08. hvert år.”

Her diskrimineres studenter, da svar på tildelt studieplass får de gjerne i medio juli.

LBFiNorge mener det også er diskriminering av majoriteten av alle andre leiesøkende enn studenter, når utleierye annonserer med, eller stiller som avtalevilkår at, leieperioden skal starte i august og skal slutte i juli. Det rimer riktignok med semesterstart-/slutt, men med dagens prisnivå-/utvikling er det stadig flere som er livstidsfanget i leiemarkedet, uansett om de aldri har vært studenter eller om de fullførte studiene for mange år siden.

Se også vår kommentar om diskrimineringen som *leietakerbevis* utgjør, under § 6-7.

Vårt forslag:

(1) Ved utleie av bolig kan det ikke tas hensyn til ~~kjønn~~, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, politisk ståsted, utdanningsløp, kredittverdighet, livssituasjon, sykdommer, funksjonsnedsettelse, ~~kjønn~~, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte opptak i husstand, framleie, personskipete eller tillegges vekt ved opphør av leieforholdet. Kan det sannsynliggjøres at en leiesøker er blitt avvist eller at et leieforhold er blitt oppsagt av utleier med basis i en eller flere av faktorene som nevnt i første punktum, på tross av at utleier har oppgitt en annen grunn, skal det legges til grunn at diskriminering har skjedd. Hvis leietaker blir nektet nødvendige HC-tilpasninger uten at det skriftlig er dokumentert tungtveiende grunner for å nekte disse, skal utleier kunne holdes ansvarlig for eventuelle økonomiske og/eller helsemessige tap som følge av den manglende HC-tilpasningen. Bevisbyrden for uskyld, uvitenhet eller utilsiktede uheldige valg påhviler utleier når det gjelder hvorvidt diskriminering er foregått fra utleierye side. Ved diskriminering forøvrig gjelder likestillings- og diskrimineringsloven, straffeloven og menneskerettsloven.

(2) Utleier kan ikke stille som vilkår at leieperioden skal starte i august eller ved semesterstart, og slutte i juli

Leieboerforeningen i Norge

eller ved semesterslutt, eller at boligen kun leies ut hele året unntatt i fellesferiens måneder, eller at boligen står til turistets disposisjon deler av året.

§ 1-10 Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

(1) Når det i denne loven er særregler for leie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet, gjelder disse for leie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Særreglene gjelder også for leie av annen bolig som er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes 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.

(2) Særreglene gjelder bare hvis leieren, før avtalen ble inngått, har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilke unntak fra de alminnelige reglene som er avtalt.

Vår kommentar:

Dagens Helse-Norge er langt fra så bra som vi liker å tro; det er nå i en skrøpelig tilstand.

Stadige nedskjæringer og innstramminger, effektivisering og annet tull som i sum skyver pleieansvaret over på hver enkelt borger og dens nærmeste. Fattigdom går ofte i arv, og kommunale nedskjæringer påvirker svært ofte denne gruppen.

Kommunale boliger har i flere tiår vært viden kjent for elendig kvalitet, og intet vedlikehold, og i svært mange kommuner trenger de ikke nærmere omtale eller beskrivelse enn karakteren STRYK. Mange kommunale boliger har omfattende fuktproblemer / fuktskader, og forverrer eksisterende helseplager som leieren allerede har. Noen leiere får også helseplager de ikke hadde fra før, av bl.a fuktproblemene i den boligen de skulle føle seg trygge i.

For bare fem år siden kunne vi i LBFiNorge umulig trodd at vi skulle gjøre annet enn å yte juridisk bistand i leietvister, gi enkel kursing i leierett eller andre vanlige medlemsaktiviteter.

Ting endres fort, og Leieboerforeningen i Norge ser seg nå nødt til å tilby enkelte tjenester som myndighetene har gitt det offentlige i ansvar å dekke.

Med en mangeårig uforsvarlig lav boligbygging, galopperende boligpriser og leiepriser, en stadig dystre "sykepleierindeks", stadig svakere kjøpekraft etc, ser det ikke ut til at det offentlige klarer å bygge fort nok eller kjøpe mange nok kommunale boliger som kommunene har råd til, eller at det klarer å hente inn igjen det årlige etterslepet på mange tusen studentboliger eller å bygge mange nok boliger som Hvermannsen har råd til.

Vi ser oss derfor nødt til å bidra til boligbyggingen. Men, som en forening, utelukkende basert på frivillig arbeid, legger dette beslag på våre ressurser til saksbehandling og medlemspleie, og uten nødvendig kapital trenger vi et særlig vern.

I [vårt høringssvar om mikrohus](#), september 2021, leste Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) vårt høringssvar feil og meldte derfor ikke vårt forslag videre til kommunaldepartementet.

Der skrev vi blant annet: "Videre foreslår vi, selv om rammene for mikrohus er satt til 30m² BRA, at mikrohus til funksjonshemmede og blinde/svaksynte likevel kan tillates inntil 45m² BRA ved søknad fra bruker og anbefaling fra lege/fysioterapeut/spesialist. Dette for å få plass til rullestol og andre spesialinnretninger.

Antall mikrohus til denne gruppen vil uansett være forsvinnende liten, og vil aldri gi noen samfunnsmessige utfordringer eller økonomiske problemer."

Vi håper virkelig at departementet leser forslaget denne gangen, og at LBFiNorge får enkelte særlige tillatelser som er forbeholdt det offentlige, tilstrekkelige økonomiske rammer (gjerne fra Husbanken, Kommunaldepartementet eller Helsedepartementet) og et særlig vern til å realisere slik boligbygging.

Vårt forslag:

(1) Når det i denne loven er særregler for leie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet, gjelder disse for leie av boliger disponert av det offentlige eller Leieboerforeningen i Norge, som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Særreglene gjelder også for leie av annen bolig som er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune, kommune eller Leieboerforeningen i Norge. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes 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.

(2) Særreglene gjelder bare hvis leieren, før avtalen ble inngått, har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilke unntak fra de alminnelige reglene som er avtalt.

(3) Spesielt kommunale boliger skal føles trygge, og kommunene skal verne godt om sine leieboere. Offentlig hjelpeapparat kan aldri nekte å hjelpe søkere til kommunale boliger med begrunnelsen at hen takket nei til boligen hen ble tilbudt. Søkere til kommunale boliger kan heller aldri miste sin plass i køen av denne grunn.

Leieboerforeningen i Norge

(4) Dersom boligen er et mikrohus eller en annen form for flyttbar bolig, og utleieren er

a en kommune, kan leieren søke utleieren om å flytte boligen til et annet sted i kommunen. Alle kostnader tilknyttet flytting må søkes dekket av det offentlige. Av kostnadshensyn begrenses flytting til ikke oftere enn hvert annet år.

b en fylkeskommune, kan leieren søke utleieren om å flytte boligen til et annet sted i fylket. Alle kostnader tilknyttet flytting må søkes dekket av det offentlige. Av kostnadshensyn begrenses flytting til ikke oftere enn hvert annet år.

c en statlig etat, kan leieren søke utleieren om å flytte boligen til et annet sted i landet. Alle kostnader tilknyttet flytting må søkes dekket av det offentlige. Av kostnadshensyn begrenses flytting til ikke oftere enn hvert annet år.

d Leieboerforeningen i Norge, kan leieren søke utleieren om å flytte boligen til et annet sted i landet. Utleieren må i så fall ha et egnet sted for plassering, og myndighetenes tillatelse. Alle kostnader tilknyttet flytting må søkes dekket av det offentlige. Av kostnadshensyn begrenses flytting til ikke oftere enn hvert år. Leieboer kan bidra økonomisk etter egen evne.

(5) I særlige tilfeller kan det godkjennes flytting oftere enn nevnt i fjerde ledd.

(6) En eventuell flytting av leieboligen administreres av utleieren. Flyttingen skal først og fremst gjøres forsvarlig, og skal utføres kun av transportbedrifter med nødvendige spesialtillatelser.

(7) Frakobling og tilkobling av vann- og avløpsinstallasjoner og strømmettet skal kun utføres av autoriserte bedrifter.

(8) Det kan avtales tillegg for internett, strøm, vann og andre forbruksmålte tjenester. Den høyeste tillatte prisøkningen, er årlig KPI.

§ 1-11 Elev- og studentboliger

Når det i denne loven er særregler for leie av elev- og studentboliger, gjelder disse for leie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av elever og studenter. Særreglene gjelder bare hvis leieren, før avtalen ble inngått, har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder slik bolig, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Vår kommentar:

LBFiNorge mener at uberettiget bruk av "studentbolig" som en del av firmanavnet må reageres strengt på. Man kan trygt si at kommersielle foretak med "studentbolig" (eller lignende) i navnet sitt, *seiler under falskt flagg*, og at de slik drar inn mange leieboere som heller søker offisielle studentboliger. Mange uskyldige ofre for slik svindel mener at "boligene deres burde tvangsselges, 50% av salgssummen doneres til oss" [ofrene deres] "og 50% til dere [Leieboerforeningen i Norge] for enda mer effektiv ulovlighetsoppfølging".

Vi krever ikke disse beløpene som forannevnte svindelofre foreslår, men vi hadde vært godt fornøyd om hver enkelt kommune bare hadde gjort en helhjertet innsats under DiBK sin kampanje [Trygge og lovlige boforhold for alle](#), i september 2023.

Av alle landets kommuner, deltok bare 63. Se DiBK sin artikkel, [Tilsyn avslører ulovlige hybler](#).

En helhjertet innsats hadde gjort det vanskeligere å annonsere f.eks [Studenthybel sentralt Kr.5000.- alt inkl](#) (FINN-kode 49203553).

Om Finansdepartementet benytter alle våre forslag i [vårt høringssvar](#) til Finansdepartementet høsten 2024 om [plikt for digitale plattformer til å gi opplysninger til skattemyndighetene](#), vil det ikke være mulig å leie ut ulovlig oppførte boliger uten å bli avslørt kort tid senere.

LBFiNorge ønsker at alle elev- og studentboliger som tilbys skal være fullverdige boliger, og samtidig gå i motsatt retning hva gjelder leierens nåværende få og svake rettigheter.

Leieboerforeningen i Norge

Vårt forslag:

(1) Når det i denne loven er særregler for leie av elev- og studentboliger, gjelder disse for leie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune, kommune eller Leieboerforeningen i Norge skal brukes av elever og studenter. Særreglene gjelder bare hvis leieren, før avtalen ble inngått, har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder slik bolig, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

(2) Dersom boligen er et mikrohus eller en annen form for flyttbar bolig, kan leieren etter endt studietid, kun etter godkjenning fra utleieren og lokale myndigheter, flytte boligen til et annet sted i landet dersom studieplass, jobbtilbud eller andre forhold nødvendiggjør dette.

(3) En søknad fra leieboer om flytting nevnt i forrige ledd må sendes utleieren snarest mulig etter tildelt studieplass, jobbtilbud eller andre forhold som nødvendiggjør flytting.

(4) Flytting av leiebolig skal, av kostnadshensyn, begrenses til ikke mer enn én gang hvert tredje år, og skal primært søkes dekket av det offentlige. I særlige tilfeller kan det godkjennes flytting oftere enn én gang hvert tredje år. Leieboer kan bidra økonomisk etter egen evne.

(5) En eventuell flytting av leieboligen administreres av utleieren. Flyttingen skal først og fremst gjøres forsvarlig, og skal utføres kun av transportbedrifter med nødvendige spesialtillatelser.

(6) Frakobling og tilkobling av vann- og avløpsinstallasjoner og strømmettet skal kun utføres av autoriserte bedrifter.

(7) Det kan avtales tillegg for internett, strøm, vann og andre forbruksmålte tjenester. Den høyeste tillatte prisøkningen, er årlig KPI.

§ 1-12 Tjenesteboliger

(1) Når det i denne loven er særregler for tjenesteboliger, gjelder disse for leie av bolig som leieren har leid i egenskap av arbeidstaker, når leieren før avtalen inngås, har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

(2) Det er også særregler for tjenesteboliger som gjelder når vilkårene i denne paragrafens første ledd er oppfylt, og leieren har plikt til å bo i boligen, og boplikten er nødvendig for å utføre arbeidet.

(3) I tillegg er det særregler som gjelder for følgende tjenesteboliger når vilkårene i denne paragrafens første ledd er oppfylt:

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.

Vår kommentar:

LBFiNorge ser ikke hvilke særlige rettigheter som burde tilbys tjenestepersoner for kommuner, Opplysningsvesenets fond eller Den norske kirke.

Leieboerforeningen i Norge

Vårt forslag:

Tredje ledd bokstav b utgår.

- (1) Når det i denne loven er særregler for tjenesteboliger, gjelder disse for leie av bolig som leieren har leid i egenskap av arbeidstaker, når leieren før avtalen inngås, har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som her nevnt, og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.
- (2) Det er også særregler for tjenesteboliger som gjelder når vilkårene i denne paragrafens første ledd er oppfylt, og leieren har plikt til å bo i boligen, og boplikten er nødvendig for å utføre arbeidet.
- (3) I tillegg er det særregler som gjelder for følgende tjenesteboliger når vilkårene i denne paragrafens første ledd er oppfylt:

- 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~~
- b. bolig som forsvaret har stilt til disposisjon for eget personell.

(4) Boliger som nevnt i første og annet ledd skal, før avtalen inngås, tilbys arbeidstakeren til en månedlig husleie tilsvarende ikke mer enn halv pris av markedsleie, rundet ned til nærmeste hele tusen kroner. Arbeidsgiveren / oppdragsgiveren betaler resten.

(5) Dersom boligen er et mikrohus eller en annen form for flyttbar bolig og utleieren er Leieboerforeningen i Norge, kan leieren etter endt engasjement / arbeidsforhold fortsette å leie den samme boligen på samme vilkår. Ved nytt engasjement / arbeidsforhold kan den nye arbeidsgiveren / oppdragsgiveren etter avtale med leieren tre inn som tredjepart i samme leieavtale, og betale beløpet som nevnt i fjerde ledd annet punktum.

(6) Leieren kan søke utleieren om flytting av boligen til et annet sted i landet, dersom det nye engasjementet / arbeidsforholdet, studieplass eller andre forhold nødvendiggjør dette.

(7) En søknad fra leieboer om flytting som nevnt i forrige ledd må sendes utleieren snarest mulig etter inngått engasjement / arbeidsforhold, tildelt studieplass eller andre forhold som nødvendiggjør flytting.

(8) Flytting av leiebolig skal, av kostnadshensyn, begrenses til ikke mer enn én gang årlig, eller ved bytte av arbeidsgiver / oppdragsgiver og denne betaler for flyttingen. Leieboer skal bidra økonomisk etter egen evne.

(9) En eventuell flytting av leieboligen administreres av utleieren. Flyttingen skal først og fremst gjøres forsvarlig, og skal utføres kun av transportbedrifter med nødvendige spesialtillatelser.

(10) Frakobling og tilkobling av vann- og avløpsinstallasjoner og strømmettet skal kun utføres av autoriserte bedrifter.

(11) Det kan avtales tillegg for internett, strøm, vann og andre forbruksmålte tjenester. Den høyeste tillatte prisøkningen, er årlig KPI.

§ 1-13 Utleie av egen bolig ved midlertidig fravær

Utvalgsmedlemmene Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt og Leisner tilrår at § 1-13 skal lyde:

Når det i denne loven er særregler for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær, gjelder disse for utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år.

Særreglene gjelder bare hvis 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. Har utleieren ikke sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieren til å flytte før utleierens fravær har vart i fem år, gjelder lovens bestemmelser fullt ut for leieavtalen.

Utvalgsmedlemmene Björkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasen tilrår at § 1-13 skal lyde:

Når det i denne loven er særregler for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær, gjelder disse for utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil tre år.

Særreglene gjelder bare hvis 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. Har utleieren ikke sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieren til å flytte før utleierens fravær har vart i tre år, gjelder lovens bestemmelser fullt ut for leieavtalen.

Vårt forslag:

Når det i denne loven er særregler for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær, gjelder disse for utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil tre år.

Særreglene gjelder bare hvis 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. Har utleieren ikke sagt opp leieavtalen etter senest to år og fem måneder eller med ikke mindre enn tre måneders frist oppfordret leieren til å flytte før utleierens fravær har vart i tre år, gjelder lovens bestemmelser fullt ut for leieavtalen.

Leieboerforeningen i Norge

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at en ny paragraf § 1-14 skal lyde:

§ 1-14 Bofellesskap

- (1) Med bofellesskap menes bolig som leieren etter avtalen skal dele med andre som ikke er leierens nærstående.
- (2) Den enkelte leieren i et bofellesskap hefter for felles ansvar og forpliktelser overfor utleieren etter sin andel av samlet månedlig leie.
- (3) Leieren kan ikke framleie rom i bofellesskap til andre, annet enn når dette følger av § 9-4.

Et flertall (Bergby, Björkfors, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner, Sørvoll) tilrår at § 1-14 utgår.

Vår kommentar:

Svært mange konflikter oppstår årlig ved at utleierye profitmaksimerer leieobjekter og presser inn uforsvarlig mange leieboere der, som ikke kjenner hverandre fra før. En ny lettvegg her og der tryller fort med antall rom og størrelsen på disse, og alarmerende ofte er et eller flere rom ulovlig oppført. Lettvegger har ingen lydisolerende effekt, og dette rimer ofte dårlig med den høyst varierende døgnrytmen til beboerne, hvor noen studerer, noen jobber skift/turnus, noen er arbeidssøkende etc, alle har hver sin musikkstil, mens noen har svært kraftig røst og et markant lydnivå i telefonsamtaler. Et gjennomsnitt av samfunnet, altså, men ofte en svært uheldig sammenkobling av ulike personligheter og behov. Ikke rent sjelden resulterer dette i fysiske konfrontasjoner og politiepisoder, og de tilstedeværende [beboerne] er de eneste som risikerer å få et rulleblad for dette.

LBFiNorge foreslår derfor at alle lettvegger skal oppføres som i <https://www.youtube.com/shorts/-wPVouZuu0>, hvor det er 30 cm mellom stenderne. Dette gir minimal kostnadsøkning under bygging, men bedre lydisolasjon. Straks etter avtaleinngåelse gjør mange av disse utleierne seg utilgjengelige for kommunikasjon, og overlater til beboerne selv å lage vaskelister, rettferdig inndeling av 3 hyller i kjøleskapet på 8 beboere, samt "stilletid" og bli enige om hvem av dem som skal ha strømabonnementet registrert på seg. Som oftest er ytterveggene i slike utleiemaskiner svært dårlig isolert, og strømforbruket deretter. En enkelt strømregning, med altfor kort betalingsfrist for en syltynn studentøkonomi, kan derfor velte hele budsjettet for resten av semesteret dersom en eller to av medbeboerne ikke betaler sin andel av strømavgiftene. Denne "strømansvarlige" har ingen sanksjonsmuligheter. Dersom utleier, med dagens husleielov, har strømabonnementet oppført på seg, er det opp til leietaker å be om oversikt/regnskap på årlig basis, og utleier har ingen plikt til å dele dette uoppfordret. En slik grådighetskultur er ene og alene eiers/utleiers skyld, og de bærer derfor alt ansvar selv. Likevel er det ytterst få virkemidler leierne har pr. idag, noe også Forbrukertilsynet poengterer i sitt høringsvar.

Slike bo"felles"skap er hyppige gjengangere i leietvistene våre, og mange leieboere kommenterer at de føler seg "bundet på hender og føtter" mtp fraværet av rettigheter og altfor mange hensyn å ta til altfor mange medbeboere som skal dele på et trangt kjøkken og ingen stue, og ett bad. Ofte er kvaliteten på interiøret svært dårlig og har mange skader, festepunkter mangler og vinduene har sprekker.

En av våre frivillige omtaler det som "*bofengselsskap*", da man med dagens husleielov har svært vanskelig for å komme seg ut av leieavtaler med den høyst urimelige bindingstiden.

HTUs praksis synes å være at det er langt større og strengere krav til leietakerens bevisførsel enn til utleierens. LBFiNorge mener derfor at akkurat denne grådighetskulturen må slås så hardt ned på at det har en svært fryktet preventiv effekt.

Ulovlig oppføring / inndeling av bare ett enkelt rom, eller andre ulovlige endringer, gir direkte konsekvenser for alle beboere i bofellesskapet, toalettø/dusjkø, kjøkkenø, størrelsen som hver enkelt beboer har til rådighet i fellesarealer og kjøleskap / fryser, hver enkelt beboers romstørrelse, fravær av bod etc.

Vi mener at utleier i slike tilfeller begår avtalebrudd med hele bofellesskapet, eller simultanbrudd på samtlige leieavtaler, og at hver enkelt leieboer dermed står fritt til å iverksette konsekvensene av utleiers avtalebrudd. Konsekvensene kan være evigvarende hevingsrett og/eller femårig angrerett.

LBFiNorge mener at bofellesskap eller deler av dette oppført i strid med Bygningsloven (plan- og bygningsloven, PBL) ikke er bindende for leietaker, som av denne grunn når som helst kan heve avtalen, også om den er tidsbestemt.

Videre mener vi at i leieavtaler hvor hele eller deler av bofellesskapet er oppført i strid med PBL og utleier er næringsdrivende, bør dette gi samtlige leietakere en femårig angrerett hver. Det samme gjelder når utleier er privatperson, men da med en treårig angrerett. Denne retten følger eventuelle fremleietakere, og tilsvarende ansvar påhviler også ny eier av leieobjektet dersom angreretten ikke er utløpt.

Leieboerforeningen i Norge

Vårt forslag:

(1) Med bofellesskap menes bolig som leieren etter avtalen skal dele med andre som ikke er leierens nærstående. Et bofellesskap kan ha inntil 4 separate beboelsesrom/soverom, og dermed inntil 4 separate leieavtaler med én leieboer pr. leieavtale. Totalt sett skal bofellesskapet være en fullverdig bolig for hver enkelt beboer. Leieavtaler med solidarisk ansvar er ikke tillatt.

(2) Arealer til felles benyttelse i et bofellesskap er stue/oppholdsrom, kjøkken, bad, toalett, gang, altan/balkong/terrasse, hage, bod etc.

(3) Den enkelte leieren i et bofellesskap hefter for felles ansvar og forpliktelser overfor utleieren etter sin andel av samlet månedlig leie. Utleier plikter å holde et raskt bredbåndsabonnement og et strømabonnement for hele bofellesskapet. Dersom strømutgifter ikke er inkludert i husleien, plikter utleier å dele kvartalsvise regnskap for strømforbruk og annen forbruksmålt tjeneste, som hen senest én uke etter å ha mottatt fakturaene fra strømleverandør sender disse til samtlige beboere samtidig, gjennom den elektroniske kanalen hver enkelt beboer har oppgitt i leieavtalen. Deler utleieren kvartalsvise regnskap som nevnt i forrige punktum med beboerne i tidsrommet mellom fristens utløp og én måned etter fristen som nevnt i forrige punktum, gis hver av beboerne 25% avslag på kravbeløpet, men deler utleieren ikke kvartalsvise regnskap som nevnt i forrige punktum innen én måned etter fristen som nevnt i forrige punktum, bortfaller leiernes betalingsplikt for hele det målte forbruket som fremgår av originalfakturaen for det aktuelle tidsrommet. Utleieren kan aldri kreve betalt for beløpet eller perioden nevnt i tredje punktum selv om utleier eller strømleverandør gjentar kravet for den aktuelle forbruksperioden på en samlefaktura, deler kravet opp i mindre beløp eller på andre måter kamuflerer det opprinnelige beløpet eller forbruksperioden. Utleieren kan aldri kreve dekning av leierne for purregebyr eller andre merkostnader som utleieren selv er ansvarlig for.

(4) Leieren kan ikke framleie rom i bofellesskap til andre, annet enn når dette følger av §§ 9-4 og 9-5.

(5) Leieavtaler hvor hele eller deler av bofellesskapet eller dets tilhørende rom eller bygg er oppført i strid med Bygningsloven (plan- og bygningsloven, PBL)

a. _____ er ikke bindende for leietaker, som av denne grunn når som helst kan heve avtalen, også om den er tidsbestemt.

b. _____ og utleier er næringsdrivende, gir dette leietaker en femårig angrerett.

c. _____ og utleier er privatperson, gir dette leietaker en treårig angrerett.

(6) Hevingsretten og angreretten nevnt i femte ledd følger også eventuelle fremleietakere, og tilsvarende ansvar påhviler også ny eier av leieobjektet dersom angreretten ikke er utløpt og ulovlighetene ikke er rettet opp i.

(7) Boder kan avvike fra PBL med låsbare boder for hver enkelt beboer, og med minimum 2 m² og 250 cm høyde.

Leieboerforeningen i Norge

Kapittel 2 Overlevering av boligen

§ 2-1 Tidspunkt for overlevering

- (1) Utleieren skal stille boligen med tilbehør til leierens disposisjon til avtalt tid.
- (2) Hvis overleveringstidspunktet ikke er fastsatt i avtalen, kan leieren kreve å overta bruken av boligen ved det tredje månedsskiftet etter at avtalen ble bindende.
- (3) Hvis ikke annet er avtalt, regnes boligen som overlevert når leieren har fått nøkler og ellers uhindret adgang til boligen. Leieren kan nekte å overta boligen hvis den er i vesentlig dårligere stand enn leieren kan kreve etter avtalen eller kapittel 3. I så fall skal boligen ikke regnes som overlevert.

Vår kommentar:

Stadig flere utleiende beholder den reelle kontrollen og adgangen til leieobjektet ved å installere elektronisk døråpner, hvor alle andre brukere enn utleiende selv bare får utskiftbare kodebrikker og/eller en utskiftbar kode. LBFiNorge har på denne måten erfart ulovlig utestengelse av mange rettmessige beboere, og stadig oftere ser vi dette utspille seg.

Det er stikk i strid med lovgivers intensjon: “[...] til **leierens** disposisjon [...]”, og vi anser det da slik at overlevering i praksis aldri har funnet sted.

Leietakere må kunne føle seg trygge i egen bolig. Vi har husleieloven, leieavtale og vi yter vederlag for eksklusiv bruksrett i avtalt tidsrom. Husleieloven og leieavtalen skal utfylle hverandre for å verne oss best mulig.

Vi betaler også skatt, blant annet for at rettsvesenet skal fungere bra og for at lovutredningene skal gjøre en god nok jobb til at den er verdt å betale skatt for.

Når så lovverket er godt, leieavtalen er god men sikkerheten er dårlig, da må vi kunne bytte låser uten å først måtte be om tillatelse fra den ene som gjerne ikke respekterer privatlivet vårt.

Vårt forslag:

- (1) Utleieren skal stille boligen med tilbehør til leierens eksklusive disposisjon til avtalt tid.
- (2) Hvis overleveringstidspunktet ikke er fastsatt i avtalen, kan leieren kreve å overta bruken av boligen ved det tredje månedsskiftet etter at avtalen ble bindende. Drøyer utleiende med overleveringen utover fristen nevnt i forrige punktum uten at noen rimelig grunn taler for det, kan leieren kreve dekket sine bortgifter i en annen bolig, inntil tre måneder. Drøyer utleiende med overleveringen utover fristen nevnt i forrige punktum uten at noen rimelig grunn taler for det, kan leieren kreve standardkompensasjon som nevnt i § 4-1 annet ledd tredje punktum.
- (3) Alle nøkler skal alltid være fysiske nøkler for mekanisk låsing/opplåsing. Utleieren skal utlevere minst tre - 3 - sett nøkler til hver av leierne, og kan aldri ta betalt av noen av leierne for noen av disse nøklene. Overlevering og tilbakelevering av nøkler kan bare unntaksvis foregå via nøkkelboks utenfor boligen. Erstatningsnøkler skal utleiende straks overlevere leieboer på forespørsel. Erstatningsnøkler kan utleiende kreve betaling for tidligst fem uker etter overlevering av disse til leieboer, og aldri bruke et slikt pengekrav som pressmiddel for å overlevere nøklene til leieboer. Ethvert brudd på forrige punktum fra utleiers side gir leieboer automatisk rett på å umiddelbart få refundert én månedsleie, eller å holde tilbake én fremtidig månedsleie.
- (4) Hvis ikke annet er avtalt, regnes boligen som overlevert når leieren har fått overlevert alle nøkler og ellers uhindret adgang til boligen. Leieren kan nekte å overta boligen hvis den er i vesentlig dårligere stand enn leieren kan kreve etter avtalen eller kapittel 3. I så fall skal boligen ikke regnes som overlevert, og leieren kan kreve økonomisk kompensasjon som nevnt i annet ledd annet og tredje punktum.
- (5) Leieren kan når som helst skifte lås i alle ytterdører og andre låsbare innretninger som sikrer leieren eksklusiv tilgang til boligen med tilbehør. Ved fraflytting kan leieren sette inn de låsene som var i leieobjektet ved overtakelse og tilbakelevere samtlige nøkler til disse låsene, eller overlate til utleiende alle nøkler som passer til de låsene som leieren har satt inn.

Leieboerforeningen i Norge

§ 2-2 Innflyttingsprotokoll

Ved overlevering bør partene sammen gjennomgå boligen og anmerke tilstanden i en innflyttingsprotokoll eller på annen egnet måte. Dokumentasjonen bør underskrives av begge parter.

Vår kommentar:

Omtrent halvparten av alle leietvister hadde vært ferdigbehandlet allerede første dag hvis partene hadde fylt ut og signert innflyttingsprotokoll.

Vi gjør alle feil ved utfylling, så her er det viktig at utleier medbringer et tilstrekkelig antall eksemplarer. For enkelhetens skyld kan en bunke med flere titalls ubrukte skjema ligge i f.eks sikringsskapet eller lignende.

Enkelte gjengangere i HTU skriver i sine "standard" leieavtaler, som de nekter å endre/oppdatere, at "Leieforholdet gjelder rom nr. _____ fra _____ [dato]. Boligen er inspisert av leieren og stilles til disposisjon som den foreligger. Leier har fått god kjennskap til leilighetens størrelse, standard, planløsning og etterisolering ved grundig inspeksjon."

Dette er altså avtaleteksten som utleier før avtaleinngåelse hevder er umulig å endre, som leiesøker så skriver ut i den byen hen flytter fra, signerer, skanner og mailer i retur til utleier, og som utleier senere viser til ved søksmål (HTU-klage) fra leietaker, når leieboer klager på forhold som hadde vært avdekket dersom "grundig inspeksjon" hadde vært sant.

Enkelte gjengangere hos oss har en veldig hyggelig tone på visning og ved overtakelse av leieobjektet, men gjør sitt ytterste for å unngå gjennomgang av leieobjektet, og motsetter seg å gi leieren enhver form for [overtakelsesprotokoll](#) / innflyttingsprotokoll.

De samme utleierne har en svært grundig gjennomgang ved tilbakelevering av leieobjektet, hvorav enkelte inspiserer den med militær nøyaktighet (hvite hansker), og leter svært ivrig etter støv og smuss oppå lampekupler, inni vinduslåser etc.

Det hadde også kortet ned HTUs saksmengde med flere titalls prosent dersom utleiere var pliktige å laste opp mange nok bilder i utleieannonsene, som totalt dekker 90-100 % av hele boligen og boder, samt plantegning. For å gi dette ønsket effekt, må annonsene og alle bildene være tilgjengelige for allmennheten i seks år, slik at det med god margin dekker den femårige perioden vi foreslår som angrerett i visse typer leieforhold. Annonseplattformene kan selvsagt øke annonseprisen med 10-20 kroner for å dekke alle fordyrende prosesser i våre forslag, og flytte gamle annonser over på andre servere/lagringsmedier som gir litt ventetid ved nedlasting, men det viktige er selvsagt at annonsene og alle bildene/videoene er tilgjengelige når leieren (annonsørens motpart) trenger dokumentasjonen.

Innflyttingsprotokollen bør også inneholde annonseplattformens navn og utleieannonsens kode/referansenummer.

Vårt forslag:

(1) Ved overlevering skal partene sammen gjennomgå boligen og anmerke tilstanden i en innflyttingsprotokoll etter Forbrukerrådets mal eller på annen egnet måte. Dokumentasjonen skal underskrives av begge parter. Begge parter kan ha følge av et vitne, som også kan underskrive dokumentasjonen.

(2) Utleier skal medbringe tilstrekkelig antall eksemplarer innflyttingsprotokoll for utfylling, og alle detaljer skal i fellesskap fylles ut i to - 2 - eksemplarer.

(3) En utfylt og signert innflyttingsprotokoll er ikke til hinder for at leieren kan påberope feil/mangler i leieobjektet, som nevnt i kapittel 3.

(4) Partene anmodes om å sende både innflyttingsprotokollen og hele leieavtalen i epost til Forbrukerrådet og Leieboerforeningen i Norge.

(5) Innflyttingsprotokollen skal opplyse hvor leieobjektet var annonsert, med tilhørende annonsekode / referansenummer.

Leieboerforeningen i Norge

Kapittel 3 Krav til boligen, mangler mv.

§ 3-1 Innledende regler om mangler

- (1) Boligen har en mangel hvis den ikke oppfyller kravene i leieavtalen eller i kapittelet her.
- (2) Det er forholdene på overleveringstidspunktet som er avgjørende for vurderingen av om boligen har en mangel. Det kan være en mangel selv om en feil først viser seg senere. Hvis boligen overtas senere enn planlagt på grunn av forhold på leierens side, skal mangelsvurderingen gjøres ut fra tidspunktet da leieren kunne ha fått overtatt bruken av boligen.

Vår kommentar:

Ofte har man ikke mulighet til å påvirke eller styre hvilken vei livet tar; langvarig sykdom, hyppige sykehusinnleggelser og annet tar fort styringen i hverdagen, og man bruker gjerne mange måneder på å “komme seg ovenpå igjen”.

En bolig skal uansett stå i flere titalls år, og feil/mangler som dukker opp bare dager eller uker etter visning kan utleier aldri bebreide andre for. Utleieren har enten kjøpt huset og leier ut kjellerleiligheten uendret etter kjøp, men kjenner alle detaljene fra prospektet og dokumenter fra offentlige myndigheter, eller hen har pusset opp egenhendig og kjenner dermed alle detaljene bedre enn noen andre, eller hen har leid inn profesjonelle håndverkere som dokumenterer alt arbeidet.

En leietaker som ennå ikke har fått overlevert nøkler kan uansett ikke påvirke eksisterende feil/mangler ved boligen.

En ulovlig oppført “bolig” har uansett det som mange kaller “tidenes største mangel”.

Det er ALLTID utleiers og dens representant sitt ansvar at leieobjektet er godkjent til den annonserte og avtalte bruken, og utleier kan aldri leie ut et bygg eller rom i bygning uten nødvendige tegninger og godkjenning fra myndighetene bare fordi “det eksisterer ingen tegninger eller dokumenter for dette gamle huset”. Manglende tegninger, dokumentasjon og/eller godkjenning fra myndighetene er IKKE en stilltiende aksept til å leie ut bygget eller deler av dette til boligformål. Slik svindel har pågått i flere årtier, over hele landet.

Her må vi også sette søkelys på “elefanten i rommet”; Utleiemegleren [stedsnavn] AS sin kroniske trang til å annonsere leieobjektene som om alt er lovlig, ved å dikte opp matrikelnumre i utleieannonsene. Også denne svindelen har pågått i mange år, tross eiendomsmeglerutdanning på samtlige representanter, noen advokater m.fl., i tillegg til at konsernet er høringsinstans hos flere departement, og får mange veiledninger og orienteringer tilsendt både som brevpost og elektronisk post.

I juni 2021 var Utleiemegleren en av 24 mottakere av Forbrukertilsynets [Orienteringsbrev - markedsføring av bolig til leie](#). Der leser vi bl.a at “Vi påpeker for ordens skyld at utleiemeglere må følge reglene i markedsføringsloven og bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven om meglers informasjonsansvar og god meglerskikk.”

Dette var en høflig “påminnelse” til aktørene om å følge lovverket. Orienteringsbrevet er offentlig tilgjengelig, men det å være en av adressatene er et tydelig signal om at de har begått langt flere og alvorligere lovbrudd enn bare “forglemmelser”.

De selger sine “tjenester” til utleiere under påskudd av å “forenkle hverdagen deres” (se f.eks [Utleiemegleren.no](#), med slagordet “Vi gjør det enklere – enten du eier eller leier”), men er i realiteten kun et fordyrende mellomledd, med et honorar på mellom 10 og 25% av opprinnelig leiebeløp.

Leieboerforeningen i Norge

Vårt forslag:

§ 3-1 (2) tredje punktum utgår.

(1) Boligen har en mangel hvis den ikke oppfyller kravene i leieavtalen, i denne loven eller i lover om oppføring, ombygging og bruk av bygninger, radonforskriften eller mangler offentlige myndigheters godkjenning til avtalt bruk.

(2) Det er forholdene på overleveringstidspunktet som er avgjørende for vurderingen av om boligen har en mangel. Det kan være en mangel selv om en feil først viser seg senere. ~~Hvis boligen overtas senere enn planlagt på grunn av forhold på leierens side, skal mangelsvurderingen gjøres ut fra tidspunktet da leieren kunne ha fått overtatt bruken av boligen.~~

(3) Leieavtale for bolig hvor hele eller deler av denne er oppført i strid med Bygningsloven (plan- og bygningsloven, PBL)

a. _____ er ikke bindende for leietaker, som av denne grunn når som helst kan heve avtalen, også om den er tidsbestemt.

b. _____ og utleier er næringsdrivende, gir dette leietaker en femårig angrerett.

c. _____ og utleier er privatperson, gir dette leietaker en treårig angrerett.

(4) Angreretten nevnt i tredje ledd følger også eventuelle fremleietakere, og tilsvarende ansvar påhviler også ny eier av leieobjektet dersom angreretten ikke er utløpt.

Leieboerforeningen i Norge

§ 3-2 Mangel

(1) Boligen har en mangel hvis

- a. den ikke er ryddet og rengjort
 - b. den ikke er i vanlig god stand ut fra blant annet boligens alder, synlige tilstand, beliggenhet og leiens størrelse
 - c. den ikke passer til de formål tilsvarende boliger vanligvis blir brukt til
 - d. den ikke passer til de særlige formål som leieren etter avtalen skulle bruke boligen til
 - e. bruken av boligen begrenses av bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov.
- (2) Første ledd bokstav d gjelder likevel ikke hvis forholdene viser at leieren ikke bygde på utleierens sakkunnskap eller vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det.
- (3) Første ledd bokstav e gjelder likevel ikke hvis forholdet bare har uvesentlig betydning for leierens bruk.
- (4) Denne paragrafen kan fravikes i avtale. «Som den er»-forbehold og liknende generelle forbehold har likevel ingen virkning. Det samme gjelder avtalte forbehold som ikke er spesifiserte nok til å kunne virke inn på vurderingen leieren gjør av boligen.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at tredje ledd skal lyde:

(3) Første ledd bokstav e gjelder likevel ikke hvis forholdet bare har uvesentlig betydning for leieren.

Vår kommentar:

De fleste annonseplattformene er seriøse, og ønsker ikke å assosieres med ulovligheter. Et av flere enkle men effektive tiltak som ville luket ut mer enn 90% av ulovlig oppførte “boliger” fra annonseplattformene, er om

- et pålagt minstekrav til utleieannonse er at et av bildene av leieobjektet viser [adressemerke](#) med Kartverkets [matrikelnummer](#) på (gate)døren eller leilighetsdøren, med godt lesbar tekst
- annonseplattformene lovpålegges å avkreve annonsør Kartverkets grunnboksutskrift (ikke eldre enn 14 dager) ved opprettelse og endring av enhver utleieannonse, samt dokumentasjon fra Plan- og bygningsetaten ikke eldre enn 3 måneder. Vi ber ikke om at denne dokumentasjonen vises for publikum i leieannonse, men bare at utleier avkreves dette av annonseplattformen og eventuell tjenestetilbyder for digital signering av leieavtale (om man benytter dette). Alle disse tjenestetilbyderne kan automatisere prosessen, og kun unntaksvis blir det nødvendig med manuell kontroll.

Enhver eiendom har uansett et matrikelnummer (det er ytterst få boliger som faktisk ikke har gateadresse og husnummer), som også den nye Skatteforvaltningsloven kan pålegge annonsørene å fylle inn i tillegg, og samtidig pålegge annonseplattformene å være strengere på å avkreve annonsør en korrekt skrevet adresse (i henhold til Posten Norge / Kartverket sine adresselister). Enkelte er dyslektikere, og andre klarer av andre grunner aldri å skrive sin egen adresse korrekt, men annonseplattformene kan enkelt implementere / kopiere det interaktive søkevinduet fra [seeeiendom.kartverket.no](#). Da hentes automatisk korrekt skrevet adresse inn i annonsen, samt matrikelnummer og Kartverkets unike link til det aktuelle matrikelnummeret, og man slipper å søke på

- Søndre Skogveien 39 E
- Søndre Skogveien 39E
- Søndre Skogvegen 39 E
- Søndre Skogvegen 39E.

LBFiNorge mener myndighetene bør pålegge plattformene å opprette gode løsninger for dette. Vi tror dette ville løftet kvaliteten noen hakk, løftet leiesøkendes tillit til plattformene mange hakk, og gjort leiesøkende mye mer fornøyd med tjenesten.

Enda viktigere er det når noen må søke opp dokumentasjon for vedlegg til søksmål eller lignende.

Som allerede nevnt, på side 3, bør utleiere i alle sine annonser også avkreves et “godkjentstempel” fra Boligmappa.

Plattformene kan automatisere mye av dette, men kan uansett øke annonsehonoraret for å dekke økte kostnader. Om plattformene pålegges dette i lovtekst eller andre regler fra myndighetene, blir reglene like for dem alle, og de kan enkelt henvise til dette pålegget og legitimere en fornuftig kostnadsøkning. Vi ønsker å være helt tydelige på at dette er utgifter som utleier må bære, på lik linje med å opprette depositumskonto.

Leieboerforeningen i Norge

Samfunnsøkonomisk vil dette kunne bli svært lukrativt; i september 2021 gjennomførte Karmøy kommune en grundig undersøkelse, og avdekket at 15% av alle byggene var ulovlig oppført.

Tysvær kommune og andre nabokommuner gjorde tilsvarende undersøkelser, og høsten 2023 avholdt Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) sin tilsynskampanje i 2023, [Trygge og lovlige boforhold for alle](#). Dersom disse funnene er representativt for mange andre kommuner vil dette kunne gi kommunene store ekstraintekter i byggesaksgebyrer, og gebyrer for ulovlighetsoppfølging ~~kan bør~~ også ilegges. Det vil også kunne skape noen nye arbeidsplasser i de ulike Plan- og bygningsetatene, men det blir uansett en voldsom omsetningsøkning av byggevarer, og mange håndverksbedrifter vil også surfe på denne bølgen i mange år.

Dette vil, sammen med [vårt høringssvar](#) om [plikt for digitale plattformer til å gi opplysninger til skattemyndighetene](#), dekke mye av opplysningene Skatteetaten trenger for å avdekke svart omsetning i leiemarkedet. Vi gjengir kort et av de enkle, men høyst effektive forslagene/tiltakene i høringssvaret vårt: Bankene kan, ved ordinære betalingsoppdrag/kontooverføringer pålegges å kreve at betaleren opplyser hvilken kategori den aktuelle betalingen/kontooverføringen hører hjemme i.

En brukervennlig løsning er f.eks. om kontoinnehaveren ser en rullegardinmeny i betalingsvinduet, med alternativene

- abonnementstjenester
- helsetjenester
- husleie
- andre hus-/boligutgifter
- netthandel
- offentlige tjenester
- annet (spesifiser, maks 50 tegn).

Om bankene pålegges å dele alle betalinger i kategorien *husleie* med skattemyndighetene (også i de enkelte DPI-land, som nevnte høringsrunde dreier seg om), og betalingsmottakerens identitet, så vil dette fort avdekke mange leieforhold hvor leieinntektene unndras beskatning. Filtrerer betalinger i kategorien *husleie* til betalingsmottaker Lars Larsen gjennom Kartverkets eiendomsregister, vil man fort se om den aktuelle adressen/matrikkelen får uberettigede husleieinntekter, og avdekker dermed en ulovlig oppført "bolig". Å lage en landsdekkende oversikt er en engangsoppgave, men det vil selvsagt være behov for manuelle kontroller.

At betaleren setter etiketten *husleie* på betalingsoppdraget bør selvsagt ikke vises for betalingsmottakeren, men kun på betalerens kvittering, for banken og skattemyndighetene.

Vårt forslag:

Annet ledd og fjerde ledd første punktum utgår.

(1) Boligen har en mangel hvis

- a. den ikke er ryddet og rengjort
- b. den ikke er i vanlig god stand ut fra blant annet boligens alder, synlige tilstand, beliggenhet og leiens størrelse
- c. den ikke passer til de formål tilsvarende boliger vanligvis blir brukt til
- d. den ikke passer til de særlige formål som leieren etter avtalen skulle bruke boligen til
- e. bruken av boligen begrenses av bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov
- f. lovpålagt radonmåling ikke er utført de siste tre årene.

~~(2) Første ledd bokstav d gjelder likevel ikke hvis forholdene viser at leieren ikke bygde på utleierens sakkyndskap eller vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det.~~

(3) Første ledd bokstav e gjelder likevel ikke hvis forholdet bare har uvesentlig betydning for leierens bruk, men bare dersom leieobjektet er godkjent til boligformål.

(4) ~~Denne paragrafen kan fravikes i avtale.~~ «Som den er»-forbehold og liknende generelle forbehold har likevel ingen virkning. Det samme gjelder avtalte forbehold som ikke er spesifiserte nok til å kunne virke inn på vurderingen leieren gjør av boligen.

Leieboerforeningen i Norge

§ 3-3 Minstekrav til boligen

Boligen har en mangel hvis det er forhold ved boligen som gjør den helseskadelig å bo i, eller som setter sikkerheten til leieren i fare.

Vår kommentar:

Svært mange av leietvistene vi får på vårt bord, omhandler fuktproblemer/fuktskader, muggsopp og helseskadelig inneluft generelt, plagsom og/eller sjenerende støy, samt utleiery som ikke aksepterer én eneste krone i utgifter, enten det er til vedlikehold eller å betale leierens rettmessige krav.

I praktisk talt alle disse tilfellene er det snakk om fuktproblemer som har vært i boligen i en årrekke, og som skyldes elendig konstruksjon og billige løsninger.

I noen tilfeller er leieboerne heldige hvis de kommer seg fri fra leieavtalen før de får helseplager av disse fuktskadene, mens svært mange leieboere får kronisk hodepine, søvnproblemer, konsentrasjonsproblemer, utmattelse, kroniske pusteproblemer, forverring av astma m.m. uten å skjønne hvor det kommer fra. Enkelte leieboere har også måttet få operert (utvidet) nesekanalerne pga avleiringer (gjengrodde nesekanaler) fra elendig inneluft. Når selv slike kirurgiske operasjoner ikke er nok til å få medhold i HTU for å avslutte leieforholdet, ja, hva er da kriteriene til et godt og trygt innemiljø?

De fleste leietakere betaler full husleie, og forventer selvsagt full valuta for pengene.

LBFiNorge mener at hele ansvaret for helseplager forårsaket av feil/mangler ved boligen er ene og alene utleiers skyld og ansvar, også om leieren ikke har de forsikringene man vanligvis regner som nødvendige i slike tilfeller. Hverdagen til våre saksbehandlere inneholder flere historier som ligner på den rystende [Ulovlig utleie og evt heving av kontrakt](#).

Til dags dato har vi ikke sett én eneste utleier respektere radonforskriftens krav til radonmåling av leieobjektet. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet, DSA, er klare og tydelige når de på [dsa.no](#) skriver “[Radon i utleieboliger](#) – Leier du ut bolig? Da må du måle radon. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger”, og det er nok gode grunner til det; høye radonverdier bidrar ikke til bedre helse, eller til å reparere forannevnte fuktproblemer i boligen.

Det faktum at bare en forsvinnende liten andel av alle utleierne bryr seg om dette lovpålagte kravet betyr ikke at det er mindre viktig. LBFiNorge ber innstendig om at alle gjeldende påbud, forbud m.m. tydeliggjøres i den nye boligleie-loven, uansett om de er “sovende” regler eller bare mindre kjent blant befolkningen.

Se også [Aktsomhetskart for radon](#).

I [vårt hørings svar](#) til Finansdepartementet høsten 2024, om [plikt for digitale plattformer til å gi opplysninger til skattemyndighetene](#), kommenterte vi blant annet at

“Å kjøre drosje uten løyve, tungtransport uten nødvendig godkjenning og dokumentasjon, å tilby håndverkstjenester etc. uten å betale skatt og offentlige gebyrer straffes jo allerede, med bøter / gebyrer, inndraging av inntekter / overskudd, inndraging av løyve etc.

Vi har lenge spurt oss hvorfor [utleiers alvorlige lovbrudd ved ut]leie av lokaler, hvor man oppholder seg gjennomsnittlig 8 timer daglig, og [utleiers alvorlige lovbrudd ved ut]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. Oppkjøp og utleie (av boliger) har jo blitt mye mer lukrativt enn andre investeringer, så utleiery (flest) kan derfor ikke påstå at de ikke har råd til å forebygge helserisiko og skader, eller å betale leietakers (helse)utgifter som direkte konsekvens av det innelukkaet utleier har gitt leieren, og som mange utleiery helt hensynsløst fortsetter å kreve betalt for.

Å påføre 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 virkelig straffes hardt, på den måten som svir mest for utleier.

Som kjent, er det økonomiske virkemidler, bruksforbud og karantene som svir mest.” Samt inndraging.

Inndraging av all ulovlig inntjent husleie er derfor rimelig, samt tvangssalg av det aktuelle leieobjektet som er gjenstand for slik ulovlig inntjening.

Leieboerforeningen i Norge

Vårt forslag:

- (1) Boligen har en alvorlig mangel hvis det er forhold ved boligen som gjør den helseskadelig å bo i, eller som setter sikkerheten til leieren i fare. Boligen skal være en selvstendig boenhet med eget matrikkelnummer, ha god lydisolering og ellers inneha alle kvaliteter man vanligvis forbinder med en fullverdig bolig.
- (2) Leieboer skal kort undersøke om feilen/mangelen kan utbedres av leieboer, og deretter be utleier om assistanse til å vurdere faregraden, hastegraden og nødvendige tiltak. Utleier skal etter nærmere avtale og innen fem dager møte leieboer i leieobjektet for nødvendige vurderinger. Partene skal skrive og signere papirbasert protokoll for møtet, eller sende dette elektronisk til hverandre samme dag.
- (3) Nødvendige undersøkelser av fagfolk for å bevise utleiers skyld og ansvar kan leieboer fullt ut kreve dekket av utleier. Til dette kan leieboer kontakte en uavhengig takstingeniør, elektriker, rørlegger og/eller andre fagfolk for inntil to timers befaring hver, på utleiers regning, dersom utleier ikke medvirker til å kartlegge problemet eller å gjøre nødvendige tiltak. Leieren kan også kreve forsinkelsesrenter for utgiftene nevnt i forrige punktum.
- (4) Nødvendige utbedringer etter fagkyndige undersøkelser nevnt i forrige ledd skal fullt ut dekkes av utleier. Leieren kan be utførende foretak fakturere utleier, eventuelt selv betale for arbeidet og kreve tilbakebetaling fra utleieren med inntil én måneds betalingsfrist, eller holde beløpet tilbake fra fremtidige leiebetalinger til hele beløpet er betalt av utleieren. Leieren kan også kreve forsinkelsesrenter for utgiftene nevnt i forrige punktum.
- (5) Nødvendige helseutgifter som følge av helseskadelig leieobjekt kan leieboer alltid kreve fullt ut dekket av utleier, uten hinder av andre lover.
- (6) Ved leie av bolig med så alvorlige feil/mangler som nevnt i første ledd, kan leieren alltid kreve tilbakebetalt all innbetalt husleie med tillegg av forsinkelsesrenter. Leierens pengekrav er ikke til hinder for at myndighetene kan kreve gebyrer og bøter, og/eller tvangssalg av leieobjektet.

Leieboerforeningen i Norge

§ 3-4 Manglende opplysninger

Boligen har en mangel hvis leieren ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som leieren hadde grunn til å regne med å få, og som utleieren kjente eller måtte kjenne til. Dette gjelder likevel bare når det kan antas at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Vår kommentar:

Mange utleierte skjuler leieobjektets adresse i annonseringen, og gjør sitt ytterste for å holde det skjult helt til leieavtalen er signert.

Ett av tusenvis av eksempler, er annonsen [Attraktiv leilighet \(3 soverom\) til leie på Flesland. Sjøutsikt, parkering, stor terrasse, hage](#) (FINN-kode 387502669), som ikke viser adressen som hyperlenke eller som en del av annonseteksten, og som bare viser postnummeret 5258 og poststedet Blomsterdalen. Blomsterdalen er et relativt stort område, og med svært god lydisolering klarer man å skjerme seg mot noe av flystøyen i de husene som ligger lengst unna flyplassen. Men i denne annonsen velger utleieren bevisst å nevne kun det hen selv mener er positivt, som sjøutsikt fra stue, kjøkken og soverom, barnevennlig, parkering, stor terrasse, hage, villastrøk, solrik eiendom, lydisolert tak, vegger og vinduer, samt rolig. Det eneste rolige i hele området er beboerne i nabolaget, siden ingen noensinne har overskudd til festing når flystøyen ustanselig gjør all lydisolasjonen overflødig.

Å nevne “stor terrasse”, “hage” og “solrik eiendom” er ikke usant, men når huset er en av de nærmeste naboene til Bergen lufthavn Flesland, og man kan telle hjulboltene på innkommende fly, ja, hvem bruker da terrassen eller hagen?

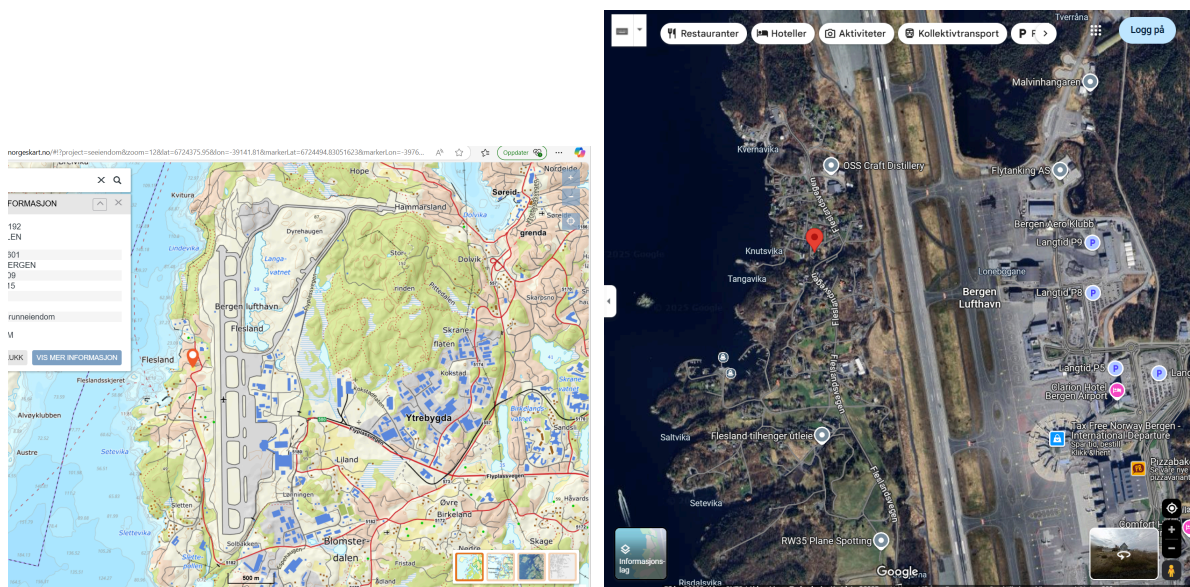
“Barnevennlig” er kanskje ikke usant, hvis man ser bort fra at utendørs trenger de minste barna hørselvern for ikke å gråte av øresmerter.

Å leve i konstant støy forstyrrer søvnen i høyeste grad, og er meget stressende. Man våkner aldri godt nok uthvilt. LBFiNorge mener derfor at støymålinger må utføres over tid, akkurat som radonmålinger, og at en egen *støymerking* må innføres på lik linje med *energimerking*, og at disse måleresultatene er pliktige å opplyse i samtlige utleieannonser og leieavtaler.

LBFiNorge ber med dette Kommunaldepartementet gå i dialog med Helsedepartementet, Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) og andre relevante myndigheter for å påbegynne en standardiseringsordning for støymerking og få den implementert i den nye boligleie-loven. Helst bør sertifiserte foretak gjøre støymålinger og legge måleresultatene inn i Boligmappa. Sertifiserte foretak kan også være foreninger, som f.eks [Støyforeningen](#).

Utleieren kan ikke påstå at [adressen](#) eller [matrikkelen](#) tilknyttet ovennevnte utleieannonse ikke finnes.

Denne utleieren er en av flere tusen som skjuler adressen kun for å få henvendelser fra leiesøkende som aldri hadde respondert om de allerede i utleieannonsen fikk vite boligens adresse.



Som landets eldste leietakersammenslutning har Leieboerforeningen i Norge selvsagt mange tusen eksempler vi kunne trukket frem, men de mer opplagte eksemplene lar vi ligge.

Leieboerforeningen i Norge

Ovennevnte eksempel kan være vanskelig å bevise alvorlighetsgraden av da ikke mange har en lydmåler i privat eie, og ikke mange vet at slikt utstyr i det hele tatt finnes. Enda færre vet hvordan bruke slikt utstyr eller om det finnes standardiserte grenseverdier for støy.

Noen av våre folkekjære artister, deLillos, nevner “flyalarm” i sangen *Suser avgårde alle mann*.

“Men kanskje blir jeg vekket av en flyalarm

Selv om det bare er en test, så gjør den meg helt kvalm

Løper opp og skurrer på radio'n hver gang“

En flyalarm hører man tydelig mange hundre meter unna, men et fly på rullebanen lager mye mer støy enn Sivilforsvarets tyfoner. Og denne boligen er bare 300 meter unna rullebanen.

Enkelte utleierytteri utelater også å nevne sine egne kjæledyr i leieannonsen og på visning, men etter overtakelse og innflytting viser disse kjæledyrene seg å være større, sterkere og mer territorielle enn selv den mest erfarne veterinær kan føle seg trygg på. Dette er et sterkt, psykologisk overtak som enkelte utleierytteri bruker bevisst for å få leieren til å adlyde dem og samtykke, i ett og alt.

Dette utgjør riktignok ikke en mangel ved selve huset / bygningen / boligen, men det er virkelig manglende opplysninger som er avgjørende for om leiesøkeren hadde takket ja til boligen dersom den hadde hatt denne kjennskapen. Man bør selvsagt spørre seg hvorfor utleierytteri holdt tilbake denne informasjonen i det hele tatt. Våre erfaringer er at det er helt bevisst, uansett om man har trang / lyst til å krangle eller å “herske” og kontrollere andres dagligliv, eller om man “bare” ønsker en vedvarende (ekstra)inntekt vel vitende om at mange andre mennesker i alle år har uttrykt stor frykt for disse dyrene.

Å holde tilbake slik vesentlig informasjon er ene og alene utleierytters feil, som dermed bærer alt ansvar for dette.

På lik linje med at utleierytteri etter vårt forslag plikter å sende leieren disponentskjema (for bankkontoen sin), ønsker vi at utleierytteri samtidig vedlegger boligens [grunnbokskrift](#) og salgsprospektet fra det siste salget, samt tilhørende takstrapport. Dette gir leieren gode forutsetninger for å utføre (for)undersøkelsen som nevnt i § 3-7.

Vårt forslag:

(1) Boligen har en mangel hvis leieren ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som leieren hadde grunn til å regne med å få, og som utleierytteri kjente eller måtte kjenne til. ~~Dette gjelder likevel bare når det kan antas at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.~~

Annet til fjerde punktum bør lyde: Mangler kan være utleierytters eller naboers sjenerende oppførsel, sjenerende støy fra utleierytteri, velkjent støy fra nabolaget, utleierytters eller naboers dyrehold, planlagt graving/sprenging i området/fjellgrunnen og som utleierytteri har kjennskap til, etc. Ved mangler som nevnt i forrige punktum eller f.eks truende adferd fra utleierytters eller naboers kjæledyr, kan leieren heve leieavtalen og kreve kompensasjon tilsvarende seks måneders husleie for utgifter til å finne ny bolig, og tilhørende flytteutgifter, samt kreve de aktuelle kjæledyrene i forvaring hos kennel inntil fraflytting og tilbakelevering er gjennomført. Påføres leieren eller hans gjester skade som følge av faktorene nevnt i første til tredje punktum, kan leieren alltid kreve sine utgifter dekket uten hinder av andre lover.

(2) Utleierytteri skal straks etter avtalesignering sende leieren en grunnbokskrift ikke eldre enn én uke, til leierens elektroniske adresse som opplyst i leieavtalen. Utleierytteri skal samtidig sende leieren en elektronisk kopi av det siste salgsprospektet for boligen, med tilhørende takstrapport. Unnlater utleierytteri å sende leieren denne dokumentasjonen, kan leieren holde tilbake 10% av leien for hver måned utleierytteri drøyer med dette, helt til all dokumentasjon er mottatt av leieren.

Leieboerforeningen i Norge

§ 3-5 Uriktige opplysninger

Boligen har en mangel hvis den ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt av eller på vegne av utleieren. Dette gjelder likevel bare hvis det kan antas at opplysningene har virket inn på avtalen, og de ikke i tide er rettet på en tydelig måte.

Vår kommentar:

Svært mange av leietvistene vi får på vårt bord, omhandler også uriktige opplysninger.

F.eks er FINN.no sin merkeordning *Hjerterom* et spesielt tiltak for leiesøkende flyktninger.

Se [Hjerterom - Hjelp til flyktninger](#) / [Hjerterom - Refugee rental housing](#) og [Hjerterom - bolig hjelp for deg som ser etter bolig](#).

Vel vitende om at *Hjerterom* er kun for utleieannonser med leiesøkende flyktninger som målgruppe, misbrukes dette over en lav sko. Vi ser mange utleieannonser som er opprettet av utleiere vi har hatt mange leietvister med pga diskriminering og annen forskjellsbehandling, hvor utleieren sier “det er helt uaktuelt å ta inn de der j**** utlendingene”. Det er derfor tydelig at disse misbruker merkeordningen *Hjerterom*, for å være mer forlokkende.

Et konkret eksempel på uriktige opplysninger: en næringsdrivende utleier har et fireetasjers boligbygg i Bergen sentrum.

1. etasje er gatedør for hele bygget og har én leilighet med svært simpel konstruksjonskvalitet. Alle utleieannonsene for hele bygget opplyser at “alle leilighetene har callinganlegg”, selv om dette har vært helt defekt, og delvis knust, i mer enn 20 år.

2. etasje har én leilighet med 8 soverom.

Opprinnelig var det 7 soverom, men utleier ville ha mer i husleie, og satte opp en **diagonal** lettvegg i et av de rektangulære soverommene. Idag er det 6 soverom av normal størrelse og utforming, og 2 trekantede soverom av liten størrelse, hvor man kan bruke den ene rettvinklede kroken til seng eller kleskap eller skrivebord. Bilder av de 2 trekantede soverommene blir selvsagt aldri postet i noen av utleieannonsene hans.

Badet bærer preg av mye slitasje (altfor mange beboere i leiligheten) og intet vedlikehold, og sluken i gulvet er riktignok i bunn av gulvet, som heller ned mot sluken, men selve sluken stikker 5 cm over det laveste punktet, og tar dermed ikke unna vann. I et kott, hvor varmtvannsberederen er plassert, har utleier også satt inn et dusjkabinett, men med en slange fra bunnen i dusjkabinettet og inn mot et avløpsrør inni veggen hvis tilkoblingspunkt er 5-10 cm over bunnen av dusjkabinettet. Ingen av disse dusjsonene gir vannet muligheter til å renne inn i avløpsrørene, og gulvene er derfor helt råtnet.

Rømningsveien er permanent blokkert av byggematerialer, skrot og utleiers egne ting.

Kjøkkenet brukes også som stue, selv om plassen egentlig ikke tillater dette. Til 8 beboere burde bofellesskapet ha 2 eller 3 kjøleskap, men realiteten er som i vår kommentar til § 1-14 Bofellesskap (8 beboere deler på 3 hyller i kjøleskapet).

Kjøkkenvinduet har et hull på 1-2 cm i diameter, selv om vinduet merkelig nok ikke er knust. Dette hullet har utleier dekket med gaffatape, og på spørsmål om han har planer om å fikse skaden, som har vært der i mange år, svarer han at “dersom et barn knuser soveromsvinduet sitt, så må det erfare den kulden en slik skade gir”, men hører ikke på at “det barnet har jo flyttet ut for mange år siden”.

Kjøkkenventilatoren er riktignok tilkoblet strømuttak, og suger riktignok luft, men ventilasjonsslangen som fører luften fra ventilatoren går bare til oversiden av kjøkkenskapet, og ender der uten å føre den fettholdige luften ut av bygget. Den fettholdige luften sirkulerer altså inne i leiligheten.

3. etasje har et bofellesskap og en leilighet for 2 personer.

Bofellesskapet i 3. etasje har også en lang mangelliste, som i 2. etasje.

I leiligheten ble det høsten 2022 oppdaget “noen grønn-svarte flekker over hele soveromsveggen, ca. 2-3 uker etter at vi flyttet inn. Det er jo litt rart, for leiligheten så delvis ny ut på bildene i annonsen, og den duftet nymalt når vi flyttet inn.” Leieboerne klaget skriftlig kort tid senere, med vedlegg av bilder, og etter mange klager ankom utleier adressen i november 2022, og krevde at leieboerne skulle være borte fra leiligheten så lenge han jobbet der. Leieboerne ble likevel værende og klarte å dokumentere på video at utleier bare festet noen stendere utenpå den eksisterende, soppinfiserte veggen, og kledde dette inn med nye plater. Det tok ikke mange måneder før hele soverommet, som mangler ventilasjon, på nytt hadde grønn-svarte vegger.

4. etasje har én leilighet. Denne vet vi svært lite om.

Leieboerforeningen i Norge

Den samme utleieren har 2 andre tilsvarende boligbygg, med 4-5 leiligheter hver.

Han spiller helt uvitende om husleielovens bestemmelser, og i leieavtalene opptrer han alltid som privatperson, kun for å skjule at enkelte egentlig har angrerett. Dette hadde vært avdekket allerede før avtalesignering, dersom utleiende var pålagt å forevise bankens disponentskjema før signering. Se vår kommentar til § 6-3.

Det verste er at denne utleieren er lektor ved Institutt for bygg-, miljø- og naturvitenskap, og underviser i [BYG116 Styrkt praksis](#) og [LEI113 Økonomi og ressursforvaltning](#), hvor de utdanner takstingeniører (tidligere *takstmenn*). Han kjenner altså PBL bedre enn de fleste advokater, og har særdeles mye og særdeles god kunnskap om tømrerfaget, hele regelverket for takstingeniører, alt om foretaksøkonomi, skatteloven m.m., men viser samtidig en total forakt for alt dette.

Tross mye og god dokumentasjon i leiernes klager om feil/mangler i leieobjektene hans, er det ikke lett å vinne over ham i HTU.

De siste årene har han overlatt flere bedriftsroller til konen, som med sine begrensede norskkunnskaper og begrensede kunnskaper om bygg og utleie ikke klarer å besvare leieboernes spørsmål eller klager.

Men hans ekspertise og deres felles skuespill aner ingen av kundene deres noen verdens ting om.

Et annet konkret eksempel: en næringsdrivende utleier har et fireetasjers boligbygg i Solheimsviken i Bergen. Kjelleren har boder og vaskerom.

1. etasje har én leilighet.
2. etasje har én leilighet.
3. etasje (loft) har [én leilighet](#).

Våren 2022 annonserte M3 Utleie Vest AS (en utleiemegler, som også er en av de 24 tidligere nevnte mottakerne av Forbrukertilsynets [Orienteringsbrev - markedsføring av bolig til leie](#)) denne loftsleiligheten som [SOLHEIM - Flott nyoppusset 2 roms leilighet](#) (FINN-kode 249430703).

En bør merke seg at både M3 Utleie Vest AS og mange andre utleiemeglere sine fullmektige og visningsansvarlige benytter alltid sin egen, personlige profil på annonseplattformer. Dette er for å fremstå som privatpersoner, slik at ingen skjønner at de har forbrukerrettigheter.

Februar 2022 inneholdt annonsen opplysninger som:

- “Leiepris er kr. 9900,- pr. mnd frem til 31.07.2022. Leieavtalen kan fornyes etter den dato om ønskelig.
- Pris vil da øke noe.
- 2 mnd bindingstid
- 3 mnd gjensidig oppsigelsestid.
- Internett kan brukes for et tillegg på 350,- kr pr mnd.
- Overtagelse etter avtale
- Ved kontraktsinngåelse forfaller inntil 1 måneds husleie til betaling.”

Ulovlige gebyrer (som f.eks kr. 200 ved forsinket leieinnbetaling), ulovlig leieøkning m.m. ble pålagt.

Leierne fikk veiledning fra Forbrukerrådet, og tidlig i november 2022, etter 8 måneder botid der, benyttet leierne angrerett, og krevde tilbakebetalt i overkant av 100.000 kroner.

November 2022 var opplysningene endret fra 2 til 6 måneders bindingstid:

- “Leiepris er kr. 11000.
- 6 mnd bindingstid
- 3 mnd gjensidig oppsigelsestid.
- Internett kan brukes for et tillegg på 350,- kr pr mnd (Fiber).
- Overtagelse etter avtale
- Ved kontraktsinngåelse forfaller inntil 1 måneds husleie til betaling.”

Etter denne leietvisten fikk M3 sine utleieannonser et tillegg i standardteksten:

“Angrerett vil ikke være gjeldende da leiekontrakt signeres med privatperson, og forbrukerkjøpsloven/angrerettloven vil derfor ikke gjelde.”

Leieboerforeningen i Norge

I tillegg til ovennevnte boligbygg har denne utleieren (minst) 4 andre adresser som de leier ut som boliger, og den ene av disse har 2 eller 3 leiligheter. Utleieren signerer riktignok leieavtalene som privatperson, kun for å skjule at også disse kundene har forbrukerrettigheter.

Også denne utleieren (et ektepar) har svært mye kunnskaper om lovverket generelt, skatt, (samfunns)økonomi og byggverk;

- hun er advokat med 25 års erfaring, er partner i advokatfirmaene PwC og EY, har jobbet mye med skatte- og avgiftsrett, internasjonal skatt samt forretningsjuss generelt og GDPR, hun satt i Skattelovutvalget ([NOU 2022: 20 Et helhetlig skattesystem](#)), og er førsteamanuensis ved juridisk fakultet ved UiB og lektor ved Norges Handelshøyskole. Hun vet altså meget godt at både Skatteetaten og HTU regner utleierye av denne størrelsen som næringsdrivende, uansett om de opptrer som privatpersoner.
- han er byggmester, og kjenner hele PBL ned til minste detalj.

Her er det mange spørsmål å stille, men vi nøyer oss med

- hvor mye dokumentasjon må man egentlig ha i disse søksmålene, for å få sin rett? Må man ha utleierens skriftlige uforbeholdne tilståelse, med signatur og kopi av førerkort samt elektronisk signatur (BankID)?
- Kan man stole på at de gjør en god jobb når de sitter i diverse utvalg, eller meler de sin egen kake?
- Hvilke konsekvenser burde lovbruddene deres egentlig ha gitt? Burde det ikke vært særregler for så kunnskapsrike folk i selve kjernen av boligtema, som systematisk bryter PBL, utnytter skatteloven og samtlige egne kunder, samt markedsføringsloven?
- Hvor mange ulovlig oppførte soverom og leiligheter er disse utleierne ansvarlig for?
- Hvor mye skylder de Skatteetaten, Plan- og bygningsetaten m.fl?

Vårt forslag:

Annet punktum utgår.

Leieboerforeningen i Norge

§ 3-6 Rettsmangler

- (1) Bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende dersom tredjepersons rett i boligen er til hinder for den avtalte bruken.
- (2) Leieren kan alltid kreve erstatning for tap som følge av en rettsmangel som forelå ved avtaleinngåelsen, og som leieren ikke kjente eller burde ha kjent til.
- (3) Hvis tredjeperson gjør krav på en rett i boligen som er til hinder for den avtalte bruken, og dette bestrides, gjelder reglene i første og annet ledd tilsvarende når kravet ikke er klart ugrunnet. Heving kan avverges dersom utleieren straks stiller betryggende sikkerhet for at avtalen vil bli oppfylt.

Vår kommentar:

Vi har fått mange ønsker fra leietakere mtp den grammatiske tvetydigheten i husleieloven § 2-16 annet ledd.

Vårt forslag:

- (1) Bestemmelsene om mangler gjelder tilsvarende dersom tredjepersons rett i boligen er til hinder for den avtalte bruken.
- (2) Leieren kan alltid kreve erstatning for tap som følge av en rettsmangel som forelå ved avtaleinngåelsen, og som leieren ikke kjente til eller ikke burde eller kunne ha kjent til.
- (3) Hvis tredjeperson gjør krav på en rett i boligen som er til hinder for den avtalte bruken, og dette bestrides, gjelder reglene i første og annet ledd tilsvarende når kravet ikke er klart ugrunnet. Heving kan avverges dersom utleieren straks stiller betryggende sikkerhet for at avtalen vil bli oppfylt.

§ 3-7 Leierens forundersøkelse

- (1) Forhold som leieren kjente eller måtte kjenne til da leieavtalen ble inngått, kan ikke gjøres gjeldende som mangel.
- (2) Hvis leieren før avtaleinngåelsen har undersøkt boligen eller uten rimelig grunn har latt være å etterkomme utleierens oppfordring om å undersøke den, kan leieren ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde ha vært oppdaget ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom utleieren har handlet grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.
- (3) Denne paragrafen er ikke til hinder for at leieren gjør gjeldende som mangel at boligen ikke oppfyller minstekravene i § 3-3, eller at utleieren ikke har oppfylt opplysningsplikten etter § 3-4.

Vår kommentar:

De aller fleste utleiere kjenner leieobjektene sine inn og ut, uansett om de selv bor på en annen adresse. Alle klager fra tidligere leietakere er godt dokumentert med problembeskrivelse, bilder og videoer, så de fleste utleiere kjenner til hvert eneste lille skruehull i leieobjektet.

Skremmende mange utleiere skjuler feil og mangler når de holder visning. Gardiner kamuflerer mye, et eller to strøk maling kamuflerer både skruehull og riper, og malinglukten kamuflerer fuktproblemer (muggsopp og lignende). Dette er blant de eldste triksene i boken, men fungerer godt hver gang.

Se også vår kommentar til § 2-2, om forundersøkelse.

Vårt forslag:

Selv om § 3-7 tredje ledd kanskje er tydelig nok, ser vi det likevel som nødvendig å stryke første ledd.

Leieboerforeningen i Norge

Kapittel 4 Partenes rettigheter og plikter i leietiden

§ 4-1 Utleierens plikt til å stille boligen til leierens disposisjon for eksklusiv bruk

(1) Utleieren plikter i leietiden å stille boligen til leierens disposisjon i samsvar med leieavtalen.

(2) Leierens rett til bruk av boligen er eksklusiv. Utleieren har adgang til boligen bare når det er avtalt med leieren i det enkelte tilfellet, eller når det følger av § 4-7. Hvis utleieren tar seg inn i boligen uten hjemmel i lov eller avtale, kan leieren fremme krav mot utleieren etter kapittel 5.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at annet ledd tredje punktum skal lyde:

Hvis utleieren har tatt seg inn i boligen i strid med avtale eller § 4-7, kan leieren kreve standardkompensasjon fra utleieren på én månedsleie per overtredelse.

Vår kommentar:

Først og fremst må det kommenteres at det er snakk om folks egen bolig; det eneste stedet man kan føle seg trygg på at ens egen sikkerhet er ivaretatt og at ingen forstyrrer privatlivets fred eller overtrår noen private eller personlige grenser. Vi har mange eksempler på at utleiery og deres representanter har låst seg inn i boliger uten avtale eller tillatelse, og skremmer leieboeren voldsomt når hen kommer ut av dusjen med bare et håndkle rundt seg, eller kanskje har håndkledet i hendene og tørker seg på vei mot soverommet. Noen liker friheten ved å kunne tasse rundt i sin egen bolig, nakne eller delvis nakne, men ville aldri turt dette med fremmede i rommet. En slik frihet anser de fleste som naturlig og berettiget.

Denne sikkerheten og tryggheten er så fundamentalt nødvendig i menneskers liv at samfunnet hadde ikke fungert om ikke hvert enkelt menneske hadde hatt denne lovfestede retten. Dessverre er virkeligheten ofte ikke i tråd med lovens bokstav.

Enhver leietaker kan kontakte advokat, fagforbundets advokat, en leietakersammenslutning, studentorganisasjon, jusstudenter, være selvprosederende, eller la være å forfølge det de har klaget på til utleieren. Klagestatistikken er altså svært oppstykket og delt, men ett av hundrevis (tusendis?) av eksempler fra leieboere, er

“Videoovervåket av huseier”, fra <https://forum.kvinneguiden.no/topic/870710-videoovervåket-av-huseier/>:

“Vi er et samboerpar som leier en sokkelleilighet. Vår inngang er på husets bakside. Innkjørselen til huset ender i huseiers dør på forsiden, før den fortsetter til vår inngang. Bare en måte å komme seg til huset altså.

Nå har huseier hengt opp overvåkningskamera som filmer hele innkjørselen. En kan ikke ta seg til huset uten å bli filmet. Dette kameraet er koblet til nettet, slik at han kan se uansett hvor i verden han er. Vi kan verken komme eller forlate hjemmet vårt uten å bli filmet. Alt vi har av besøk blir jo da også registrert. Jeg har ikke sagt noe til huseier ennå, for jeg vet ikke om jeg overreagerer eller ikke. Synes det er skikkelig ubehagelig, og føler nesten at han vil passe hva som skjer når han er bortreist. Vi er alle voksne mennesker, og har hatt et problemfritt leieforhold i flere år nå. Har også alltid hatt en grei dialog.

Hadde du synes dette var greit?”

Enkelte husker den grufulle nyheten for noen få år siden, om [en utleier som med “spionkamera” gjennom 6 år videoovervåket sin kvinnelige leieboer og hennes datter](#). Disse personene kan aldri mer stole på noen, og har utvilsomt fått kamerafobi, som også stadig flere i samfunnet får.

Mindretallets tilråding til annet ledd tredje punktum er, i utgangspunktet, bra.

Men idag ser vi en helt annen gruppe utleiery enn vi hadde når dagens husleielov ble laget før årtusenskiftet. De store boligbaronene idag nyter svært godt av galopperende boligpriser i leiemarkedet, og med enkle og billige løsninger ominnreder de utslitte boliger og selger dem med en fortjeneste man bare leser om i Onkel Skrues verden. For at mindretallets forslag skal ha god effekt, og helst preventiv effekt, må man gå hardere til verks. Også Forbrukertilsynet etterlyser preventive og reelle virkemidler mot utleiery, på side 10 i sitt høringsvar, og på dette punktet er vårt lovforslag så preventivt at det skiller oss fra samtlige andre høringsinstanser.

Vi ser at flertallet, under NOUens punkt 18.7.8, kommenterer at “det er betydelig forskjell på om utleieren låser opp inngangsdøra for å legge leierens post i gangen mens leieren er bortreist, og en utleier som bruker boligen til private formål i et stort omfang og gjennomgående ikke respekterer leierens privatliv. En standardkompensasjon som er lik i disse to tilfellene, vil fort bli uproporsjonal i forhold til overtredelsens omfang og utleierys utviste skyld.”

LBFiNorge presiserer at det er ikke “å legge leierens post i gangen” — hverken i hverdagen eller når leieren er bortreist — vi har i tankene når vi gir våre kommentarer og lovforslag. En slik hverdagslig, gjensidig hjelp er som oftest bidragende til et normalt eller godt leieforhold, og bidragende til normal kommunikasjon mellom

Leieboerforeningen i Norge

partene.

Dersom en av partene opplever dette som plagsomt, mener vi det er tilstrekkelig for leieren å henge opp en egen postkasse utenfor ytterdøren / leilighetsdøren sin slik at utleieren ikke lenger kan argumentere det som nødvendig å låse seg inn ytterdøren / leilighetsdøren til leieren. Leieren kan, ved fortsatte brudd, gi noen muntlige tilbakemeldinger om at “dette ønsker jeg ikke at du gjør”, før en skriftlig klage gis.

Ingen av våre nåværende saksbehandlere kan huske å ha hatt en leietvist hvor dette har vært et av klagepunktene, og vi mener derfor at statistisk sett er dette ikke en reell problemstilling.

Stadig flere utleiere har installert innbruddsalarm i leieobjektet og/eller resten av huset.

Sensorer, for å registrere om døren/vinduet er åpent eller lukket, er da montert på alle dører og vinduer, hvilket betyr at abonnent av alarmtjenesten (utleier) har full oversikt på appen tilknyttet alarmselskapet, og ser dermed alle bevegelser i sanntid (umiddelbar varsling på mobilen), samt nøyaktige klokkeslett for dette i loggen.

Dette strider fullstendig mot “leierens eksklusive bruk”, og tilsier at leieren bør demontere alarmer og alle sensorene umiddelbart etter avtalesignering, **eller** kreve at alarmselskapet oppretter en helt egen pålogging til den delen av huset som leieobjektet er, og at leieren i hele leieperioden har fullstendig kontroll og råderett over boligen og alarmtjenestene.

Dersom alarmtjenester listes opp i utleieannonsen som inkludert i husleien, så må utleier selvsagt dekke dette selv om utleier ikke har noen råderett over alarmtjenestene i leieobjektet i leieperioden. Leieperioden strekker seg selvsagt til fraflytting og tilbakelevering er gjennomført. Alarmselskapet skal be leietaker om bekreftelse på gjennomført utflytting og tilbakelevering, alternativt be utleier om utfylt og signert tilbakeleveringsskjema. Utleier kan da på nytt kreve full tilgang til og kontroll over alarmtjenestene i leieobjektet, men skal aldri få se historikken (bevegelser/sensorregistreringer) fra leieperioden.

Leieboerforeningen i Norge

Vårt forslag:

Paragrafens tittel bør være **§ 4-1 Utleierens plikt til å stille boligen til leierens eksklusive disposisjon**

(1) Utleieren plikter i leietiden å stille boligen til leierens eksklusive disposisjon i samsvar med leieavtalen.

(2) Leierens rett til bruk av boligen er eksklusiv. Utleieren har adgang til boligen bare når det er avtalt med leieren i det enkelte tilfellet, eller når det følger av § 4-7.

Annet ledd tredje punktum bør lyde:

Hvis utleieren har tatt seg inn i boligen i strid med avtale eller [vårt forslag til] § 4-7, må leieren kunne bevise hvert enkelt tilfelle og kan deretter kreve standardkompensasjon fra utleieren på én månedsleie for førstegangs overtredelse, og en dobling av antall månedsleier for hver overtredelse deretter:

- én månedsleie for førstegangs overtredelse
 - to månedsleier for andregangs overtredelse
 - fire månedsleier for tredjengangs overtredelse
 - åtte månedsleier for fjerdegangs overtredelse
- og så videre.

(3) Hver enkelt kompensasjon fra utleier forfaller straks til betaling, til det kontonummeret leieren selv oppgir. Enhver kompensasjon utbetalt til et annet kontonummer enn det leieren selv oppgir, regnes ikke som utført. Er ikke kompensasjon mottatt av leieren senest én måned etter overtredelsen, løper det forsinkelsesrenter allerede fra første dag én måned etter betalingsfristen nevnt i første punktum. Hver enkelt kompensasjon skal betales i kronologisk stigende rekkefølge, med eventuelle tillegg.

(4) Ved eventuelt salg eller tvangssalg av boligmassen har kompensasjonsberettigede leiere alltid fortrinnsrett, selv om de ikke fremmer kravene sine rettidig.

(5) Eventuell tilknyttet bredbåndstjeneste skal utleier i sin helhet tilby overført til leieren fra og med datoen for overtakelse, og bredbåndstilbyder skal skriftlig bekrefte at dette er gjort. Bredbåndstilbyder skal opprette en egen brukerpålogging for leieren slik at leieren får eksklusiv råderett over bredbåndet, routeren, nettverket og andre tilknyttede tjenester/løsninger i leieobjektet. Leieren skal ikke se historikken, brukernavn eller passord til utleieren eller andre brukere som har vært pålogget den samme routeren eller det samme nettverket, og ved tilbakelevering av leieobjektet skal ingen andre få tilgang til leierens historikk, brukernavn, passord eller noe annet som kan identifisere leieren.

(6) Kontroll og styring av eventuell tilknyttet alarmtjeneste skal utleier i sin helhet overføre til leieren fra og med datoen for overtakelse, og alarmselskapet skal skriftlig bekrefte at dette er gjort. Alarmselskapet skal opprette en egen brukerpålogging for leieren slik at leieren får eksklusiv råderett over boligalarmen og andre tilknyttede tjenester/løsninger i leieobjektet. Leieren skal ikke se historikken, brukernavn eller passord til utleieren eller andre brukere som har vært pålogget den alarmsonen som utgjør leieobjektet, og ved tilbakelevering av leieobjektet skal ingen andre noensinne få tilgang til leierens historikk, brukernavn, passord eller noe annet som kan identifisere leieren.

(7) Eventuelle andre abonnement og tjenester tilknyttet leieobjektet plikter utleieren, før leieforholdet starter, å tilby leieren å overta samtidig med overtakelse av leieobjektet. Leieren skal i så fall ha full råderett over de aktuelle tjenestene uten at leieren skal kunne overvåkes, spores eller på noen måte ha færre eller dårligere rettigheter enn hen ville hatt om leieren var tjenestetilbyderens kunde.

(8) Alle abonnement og tjenester skal også listes opp i overtakelsesprotokollen, uansett om de står i leierens navn, i utleierens navn eller om leieren får egen brukerpålogging som nevnt i femte, sjette og syvende ledd.

(9) Kameraovervåking av leieren og/eller gjester er strengt forbudt. Kameraovervåking utenfor boligen som rettes mot inngangspartiet kan nedfelles i leieavtalen, og leieren kan når som helst trekke en eventuell tillatelse tilbake, også uten å oppgi noen grunn. Leieren kan egenhendig demontere ethvert kamera, mikrofon og annet overvåkingsutstyr samtidig som tillatelsen trekkes tilbake. Dersom utleieren overvåker huset, boligen eller andre deler av leieobjektet uten leierens tillatelse eller leierens viten, kan leieren pr. påbegynte døgn kreve standardkompensasjon som nevnt i [vårt forslag til] annet ledd tredje punktum.

(10) Utleieren og dens nærstående kan aldri ha noen verv, roller eller eierinteresser i noen av tjenestetilbyderne eller nære samarbeidspartnere som leverer varer, tjenester eller noe annet som nevnt i femte til syvende ledd, med mindre leiesøkeren med all tydelighet informeres om dette før avtaleinngåelse og dette gjentas som *særlige opplysninger* i leieavtalen. Dersom utleieren eller noen av dens nærstående etter avtaleinngåelse får noen verv, rolle eller eierinteresse som nevnt i forrige punktum, skal leieren umiddelbart informeres om dette skriftlig. Overtredelse gir leieren rett på kompensasjon som nevnt i [vårt forslag til] annet ledd tredje punktum.

Leieboerforeningen i Norge

§ 4-2 Leierens bruk av boligen

- (1) Leieren plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.
- (2) Leieren kan ikke bruke boligen til noe annet formål enn det som er avtalt.

Vårt forslag:

- (1) Leieren plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.
- (2) Leieren kan ikke bruke boligen til noe annet formål enn beboelse, hjemmekontor, lagring av egne eiendeler og det som ellers er avtalt.
- (3) Møbler som utleieren har plassert i boligen, eller som står igjen fra tidligere beboere, står til leierens eksklusive disposisjon i hele leietiden. Leieren kan også kreve at utleieren innen rimelig tid fjerner utleierens møbler som leieren ikke ønsker i boligen, eller leieren kan etter overtakelse flytte disse til egnet lagring for utleierens regning og risiko dersom utleieren ikke innen rimelig tid medvirker til å fjerne disse.

§ 4-3 Ordensregler og dyrehold

- (1) Utleieren plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen i leietiden, hvis ikke annet er avtalt.
- (2) Leieren plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt for å sikre god husorden. Det kan ikke avtales vilkår eller fastsettes påbud som griper inn i normal livsutfoldelse i boligen.
- (3) Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold på eiendommen, kan leieren holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.

Vår kommentar:

Støy fra nærmeste omgivelser er en gjenganger i leietister, og forringer bokvaliteten svært mye. Mange ganger ender uoverensstemmelsene i heftig krangel og fysiske konfrontasjoner, med påfølgende politiepisoder — kun fordi utleier ikke tar kostnaden med å gi kundene sine god valuta for pengene.

Kjæledyr er mange menneskers beste venn, og “Verdens beste medisin”.

Dyrehaar oppgis ofte som grunn til at utleier ikke ønsker kjæledyr inn i leieobjektet.

Ved avslutning av leieforholdet kan leieobjektet vaskes så grundig at det kan brukes som tannlegekontor. Det koster selvsagt mye, men er fullt mulig.

Vårt forslag:

- (1) Utleieren plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen i leietiden, ~~hvis ikke annet er avtalt. I bofelleskap, studentboliger og andre boliger hvor leierne bor tett på hverandre, samt i boliger hvor utleier bor i samme hus, plikter utleier å sørge for svært god lydisolering i alle veggene, dørene, vinduene og luftkanalene som skiller boligen fra omgivelsene. Spesielt skal soverommene ha lydisoleringen som nevnt i forrige punktum.~~
- (2) Leieren plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt for å sikre god husorden. Det kan ikke avtales vilkår eller fastsettes påbud som griper inn i normal livsutfoldelse i boligen.
- (3) Utleieren kan fastsette forbud mot dyrehold på eiendommen kun dersom leieboerens naboer i umiddelbar nærhet er hyperallergiske mot pelsdyr, har fobi mot de dyreartene det gjelder eller hvis andre gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til unødig stor ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.

Leieboerforeningen i Norge

§ 4-4 Vedlikehold mv.

- (1) I leietiden skal utleieren holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter kapittel 3.
- (2) Leieren skal rense sluk og vannlås, vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere og inventar og utstyr i boligen som ikke er del av den faste eiendommen. Leieren skal også utføre nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og liknende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr.
- (3) Hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, skal utleieren skifte dem ut.
- (4) Utleierens vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær eller innbrudd.
- (5) Partene skal utføre vedlikeholdet på forsvarlig måte. Partene kan engasjere fagpersoner til å utføre vedlikeholdet.
- (6) Partene kan avtale at pliktene i første til fjerde ledd skal fordeles på en annen måte.

Utvalgsmedlemmene Björkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasen tilrår at sjette ledd utgår.

Vårt forslag:

Sjette ledd utgår.

- (1) I leietiden skal utleieren holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter kapittel 3.
- (2) Leieren skal rense sluk og vannlås, vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere og inventar og utstyr i boligen som ikke er del av den faste eiendommen. Leieren skal også utføre nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og liknende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr.
- (3) Hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, skal utleieren skifte dem ut.
- (4) Utleierens vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær eller innbrudd.
- (5) Partene skal utføre vedlikeholdet på forsvarlig måte. Partene kan engasjere fagpersoner til å utføre vedlikeholdet. Dersom et visst vedlikehold er lovregulert til at kun autorisert personell har lov til å utføre det, skal utleier betale for arbeidet, materiell og tilknyttede kostnader.
- (6) ~~Partene kan avtale at pliktene i første til fjerde ledd skal fordeles på en annen måte.~~

Leieboerforeningen i Norge

§ 4-5 Forandringer i boligen og på eiendommen for øvrig

(1) Leieren må akseptere at utleieren gjør forandringer i boligen hvis arbeidet med forandringene kan gjennomføres uten nevneverdig ulempe for leieren, og de ikke reduserer boligens verdi for leieren. Utleieren kan bare gjennomføre andre forandringer enn dette med leierens samtykke. Reglene i § 4-7 tredje og femte ledd gjelder tilsvarende.

(2) Leieren kan henge opp bilder, hyller og liknende, samt utføre mindre energiøkonomiserende tiltak i boligen uten utleierens samtykke.

Andre forandringer i boligen eller på eiendommen for øvrig kan bare gjøres med utleierens samtykke. Ved utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13 kan leieren bare foreta forandringer i boligen eller på eiendommen for øvrig med utleierens samtykke.

(3) Leieren kan med utleierens godkjenning gjøre forandringer på eiendommen som er nødvendige på grunn av leierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne. Utleieren kan bare nekte å godkjenne slike forandringer hvis hen har saklig grunn.

(4) For leierens plikt til å sette boligen tilbake i opprinnelig stand gjelder § 12-3.

Et mindretall (Bergby, Harding, Kartvedt, Leisner) tilrår at annet ledd skal lyde:

(2) Leieren kan ikke uten utleierens samtykke gjøre forandringer i boligen eller på eiendommen for øvrig.

Vårt forslag:

Mindretallets forslag om endring av annet ledd strykes.

§ 4-6 Skade på boligen

(1) Hvis leieren oppdager en skade på boligen som må utbedres uten opphold, plikter leieren straks å varsle om det til utleieren. Andre skader på boligen som leieren oppdager, plikter hen å varsle utleieren om innen rimelig tid.

(2) Leieren plikter å gjennomføre rimelige tiltak for å avverge økonomisk tap for utleieren som følge av skade som nevnt i første ledd første punktum. Hvis leieren ikke er ansvarlig for skaden, kan leieren kreve å få dekket sine forsvarlige utgifter til utbedring av skaden og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Vår kommentar:

Med ovennevnte prisgalopper og svekkede kjøpekraft i tankene, anbefaler vi sterkt at leietakers krav dekkes snarest mulig.

Vårt forslag:

(2) Leieren plikter å gjennomføre rimelige tiltak for å avverge økonomisk tap for utleieren som følge av skade som nevnt i første ledd første punktum. Hvis leieren ikke er ansvarlig for skaden, kan leieren kreve å få dekket sine forsvarlige utgifter til utbedring av skaden og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Leieren kan kreve at utleieren umiddelbart dekker leierens utgifter til dette, eller å holde beløpet tilbake fra de kommende innbetalingene av husleie helt til leierens utgifter er fullt ut dekket.

Leieboerforeningen i Norge

§ 4-7 Utleierens og andres adgang til boligen

- (1) Leieren plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren, utleierens representant og offentlig tilsynsmyndighet adgang til boligen for å gjennomføre tilsyn. Tilsyn skal være saklig begrunnet.
- (2) Leieren plikter i rimelig utstrekning å gi utleieren, utleierens representant og boligsøkende adgang til visning i boligen i tiden før leieren skal flytte ut.
- (3) Leieren plikter også å gi utleieren eller andre adgang til boligen når det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Hvis arbeidene medfører nevneverdig ulempe for leieren, kan hen kreve avslag i leien etter § 5-5, med mindre arbeidene må gjøres på grunn av forhold som skyldes leieren.
- (4) Leieren skal få melding i rimelig tid før tilsyn, visning eller vedlikeholdsarbeider. Dette gjelder likevel ikke hvis det er nødvendig med tiltak for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, og det ikke er mulig å varsle leieren.
- (5) Før arbeider som nevnt i § 4-5 første ledd, settes i gang, skal leieren få melding med minst tre måneders frist.

Vår kommentar:

Enkelte personer (ikke altfor mange, heldigvis) har en svært stor trang til å utnytte maktforholdet som f.eks et leieforhold er, og nedverdige avtalepartnerne.

De krever å vite absolutt alt om hvilke avtaler og daglige gjøremål leieren har, og krever kontaktinformasjon til leierens saksbehandlere og det offentlige hjelpeapparatets vedtak, de krever å se alle helsepapirer etc. Dette gjenspeiles også i at enkelte utleieryere er “uheldige” og tar inn brevposten som er til leieren, og forlyster seg på disse personsensitive dokumentene. Dette er en sjelden men velkjent problematikk, også for HTU.

Utleier kan aldri benytte politi for å gjennomføre tilsyn, eller “bare en liten sjekk”.

Noen utleieryere ringer inn en fiktiv bekymring til politiet, og bruker dette som påskudd for ulovlig innlåsing.

Politiet, som har helt rett når de sier at de “ikke har peiling på det privatrettslige”, tror at utleier har lov og rett til å låse seg inn i leieobjektet bare fordi hen har nøkkel til gatedøren. Men da har vel ikke leieren fått “eksklusiv adgang” eller “eksklusiv disposisjonsrett” til leieobjektet? Da mener vi at vårt forslag til § 4-1 annet ledd tredje punktum bør komme til anvendelse.

Når politiet så overlater til utleier å åpne dørene, og “bare” følger i utleiers fotspor, påstår de at de selv ikke har gjort noe ulovlig da de “har ikke rørt noe der inne”.

Men hva når politiet “bare begår en liten tjenestefeil”, og “overtaler” (les: beordrer / truer) utleieren til å låse dem inn, på en måte som kun politifolk klarer? I slike tilfeller mener vi at utleiers eneste feil er å unnlate å rope høyt til leieren at hen må umiddelbart ringe advokaten sin, men samtidig går fri for økonomiske krav nevnt i § 4-1 annet ledd tredje punktum. De eneste skyldige, og dermed ansvarlige for leierens økonomiske krav i slike tilfeller, er politifolkene og/eller de andre involverte (tjeneste)personene.

Slike tjenestepersoner som nevnt her utgjør sannsynligvis ikke majoriteten i de ulike etatene, men har virkelig latt makten “gå til hodet på dem”, og loggfører ikke egne tjenestefeil. Dette ville vært en enorm oppgave for Riksadvokaten å gjennomgå, men det ville bekreftet våre erfaringer om hyppigheten og alvorlighetsgraden av slike “tjenestefeil”.

Enkelte av våre frivillige, som bidrar til dette høringssvaret, har vegret seg for å bidra fordi de frykter at navnet deres kommer på trykk. Styreleder er tidligere utsatt for flere lovbrudd på husleieloven, straffeloven, likestillings- og diskrimineringsloven, politiloven m.m., og er samtidig ganske sikker på at enkelte i “politiet” vil gjennomføre “straffereaksjoner” mot seg, ulovlig overvåking eller annet som en direkte konsekvens av våre forslag / høringssvar.

Også i Norge har vi sett falskt “politi”, og med de tragiske følgene det kan medføre å slippe dem til uten å være strenge på innslipp. Vi hører “aldri mer” som et ettertenksomt slagord ved årlige 22.juli-markeringer, og da skulle det bare mangle at Hvermannsen, også på grasrotnivå, gjør det man kan for å forhindre at falskt “politi” får jobbe uforstyrret. Tilsvarende politiets gjentakende argument om at “har man intet å skjule, så trenger man heller ikke frykte tilfeldige kroppsvisitasjoner”, kan man si det samme om ekte politi, på oppdrag; “er dere ekte politi, så har dere ingen grunn til å frykte å legitimere dere”. Befolkningens tillit til politiet er synkende, og hverdagen inneholder også historier hvor politibetjenter, gjerne på fritiden, gjør “vennetjenester” akkurat som enhver tømmer og murer gjør vernetjenester, og historier hvor politiet plikter å vise ID-kort, men nekter også dette.

Også utleieryere har venner i politiet. Når utleier ber en av dem om “hjelp til å håndtere en litt kinkig sak, som tar unødvendig mye tid i rettsapparatet” og som ikke dreier seg om strafferett, da stiller enkelte politifolk opp for venner. Politibetjentens tilstedeværelse i leierens nabolag er bortimot umulig å bevise når politibetjenten på fritiden går i private klær, men en svært godt innøvd autoritet og kamptrening umuliggjør sivil pågripelse av

Leieboerforeningen i Norge

denne som “låner” utleierens nøkler til leieobjektet for “å prate litt” med leieren.

Innenfor gatedøren er det ingen øyevitner.

Og da må det lovendrings til, som f.eks innstramminger av politiloven og husleieloven.

Enkelte utleiere ringer også politiet ved uteblitt leiebetalning. “Jeg har en husokkupant her som jeg ikke får ut”. Fra advokaters, juristers, dommeres og lovutreders ståsted høres dette oppdiktet ut fra vår side, men dette utspiller seg dessverre litt for ofte til å feies under teppet.

Når politiet så sender en patrulje for “å jage ut husokkupanten”, nekter de ofte å lytte til leieren og sier i en altfor autoritær tone at “dette kan vi snakke om utenfor huset. Nå følger du meg ut dit” [og peker på et sted noen meter utenfor gatedøren], og bortviser leieren. Utleier får nå ubegrenset adgang til å “beslaglegge” eiendeler, ulovlig utkastelse m.m. Årsaken til uteblitt leiebetalning kan være alt fra forglemmelse, systemfeil hos NAV eller Husbanken, feil i bankenes datasystemer, feil eller svikt i postombæringen, omtvistet leie eller annet som absolutt ikke sorterer under straffeloven, men under husleieloven og HTU.

I slike tilfeller hadde det vært rimelig av utleier å betale kompensasjon som i vårt forslag til § 4-1 annet ledd tredje punktum, samt at hver av de medskyldige tjenestefolkene, som “med sin tildelte hammer ser bare spikere”, plikter å betale leieren et identisk beløp.

Den enorme makten politiet har får de ikke uten først å ha gjennomført og bestått politihøyskolen, utvelgelse blant mange arbeidssøkere etc, og kravet til selvstendig tenking er derfor også høyt. Selv om en eller mange kolleger gjør samme feil i det som fra noen politifolk sitt ståsted ser ut som en pågripelsessak, så plikter likevel hver eneste av dem å tenke selvstendig og ikke “følge flokken”, men heller tenke “hva er det vi driver med?”. Tjenestefolkene har i tillegg en vakthavende jurist de kan rådspørre, og har derfor ingen unnskyldning for uvitenhet eller forhastede handlinger i slike tilfeller. Dette er menneskers boliger — ingen gisselsituasjon.

Vårt forslag:

(1) Leieren plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren, utleierens representant og offentlig tilsynsmyndighet adgang til boligen for å gjennomføre tilsyn. Tilsyn skal være saklig begrunnet, varsles med ikke mindre enn to ukers frist, og utleiers bistand til politiet eller politiets bistand til utleier kan aldri skje uten at politiet først har fullt ut legitimert seg for leieboer, sendt leieren tingrettens ordre i epost og har med seg, til leieren, en fullstendig utskrift av tingrettens ordre i lukket konvolutt. Andre tjenestepersoner, utleier og andre representanter for utleieren skal også legitimere seg fullt ut. Tjenestebevis alene er aldri tilstrekkelig, men skal alltid suppleres med personlig ID-kort, som f.eks førerkort eller pass, og leieren skal alltid få god nok tid til å lese ID-kortet og å kontrollere at ID-kortets passfoto stemmer overens med tjenestepersonens ansikt. Tjenestepersoner som ikke gir leieren god nok tid eller som ikke uoppfordret legitimerer seg etter forrige punktum, og spesielt dem som ikke legitimerer seg på forespørsel fra leieren, anses som enhver annen fremmed uten berettiget tilstedeværelse og kan dermed bli gjenstand for bortvisning eller sivil pågrepelse. Leieren kan alltid begrense tilsynet til maks én person eller tjenesteperson av gangen, og låse gatedøren, men kan likevel ha flere representanter med seg for å bevitne og dokumentere tilsynet. Utleieren kan aldri kreve adgang av bekymringshensyn, unntatt dersom leieren er tydelig skadet og kan sees gjennom vindu eller høres rope om hjelp. Annet til syvende punktum gjelder spesielt i boliger som nevnt i §§ 1-10 og 1-11; dess svakere leieren er, dess mindre inngripende skal tilsynet oppleves.

(2) Leieren plikter i rimelig utstrekning å gi utleieren, utleierens representant og boligsøkende adgang til visning i boligen i tiden før leieren skal flytte ut, men likevel ikke slik at det vanskeliggjør at leieren kan møte på jobb, skole, programmer med møteplikt eller andre viktige oppgaver og gjøremål. Utleieren kan aldri låse seg inn i leierens bolig, boder eller andre rom eller områder som leieren disponerer i leieforholdet, for å slippe til boligsøkende, myndighetspersoner eller andre. Utleieren kan aldri kreve at leieren holder seg borte fra leieobjektet under visninger eller kreve at leieren holder visninger for utleieren, men leieren kan sette som betingelse for visninger at leieren selv holder visninger og at utleieren ikke får delta på disse. I bofellesskap er det tilstrekkelig at én av leieboerne motsetter seg utleierens deltakelse på visninger.

(3) Leieren plikter også å gi utleieren eller andre adgang til boligen når det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Hvis arbeidene medfører nevneverdig ulempe for leieren, kan hen kreve avslag i leien etter § 5-5, med mindre arbeidene må gjøres på grunn av forhold som skyldes leieren.

(4) Leieren skal få melding i rimelig tid før ~~tilsyn~~ [tilsyn er nevnt i første ledd]; visning eller vedlikeholdsarbeider. Dette gjelder likevel ikke hvis det er nødvendig med tiltak for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, og det ikke er mulig å varsle leieren.

(5) Ved uberettiget inntrenging eller innlåsing, har leieren rett til å fremme økonomiske krav som nevnt i [vårt forslag til] § 4-1 annet ledd tredje punktum mot enhver av de ansvarlige, inkludert politiets vakthavende jurist.

(6) Før arbeider som nevnt i § 4-5 første ledd, settes i gang, skal leieren få skriftlige meldinger til minst to av sine oppgitte adresser, med minst tre måneders frist.

Leieboerforeningen i Norge

Kapittel 5 Partenes krav ved avtalebrudd

§ 5-1 Leierens krav mot utleieren

- (1) Hvis utleieren ikke har oppfylt sine plikter etter kapittel 2, 3 eller 4, kan leieren
- a. fastholde avtalen etter § 5-3
 - b. kreve retting av mangelen etter § 5-4
 - c. kreve avslag i leie etter § 5-5
 - d. holde leien tilbake etter § 5-6
 - e. heve avtalen etter § 5-7

f. kreve erstatning etter §§ 5-8 og 5-9.

- (2) Hvis en mangel oppstår i leietiden skyldes forhold på leierens side, kan leieren bare kreve retting etter § 5-4.
- (3) Første ledd gjelder så langt det passer for feil ved utleiers oppfyllelse av andre plikter etter avtalen eller loven her.
- (4) Om hovedleierens ansvar overfor framleieren ved bortfall av hovedleieavtalen, gjelder § 9-7.

§ 5-2 Reklamasjonsfrist for mangler som boligen hadde ved overleveringen

- (1) Hvis boligen på tidspunktet for overlevering har en mangel etter kapittel 3, må leieren innen rimelig tid etter at hen burde ha oppdaget den, gi utleieren melding om forholdet og at hen vil fremme krav mot utleieren som følge av dette (reklamasjon). Fristen for å reklamere kan aldri være kortere enn to måneder fra det tidspunktet da leieren burde oppdaget mangelen.
- (2) Hvis leieren ikke reklamerer i tide, tapes retten til å gjøre mangelen gjeldende. Dette gjelder likevel ikke hvis utleieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.
- (3) Denne paragrafen gjelder ikke for mangler etter kapittel 4.

§ 5-3 Leierens rett til å fastholde avtalen ved forsinkelse

Hvis boligen ikke stilles til leierens disposisjon til riktig tid, kan leieren fastholde avtalen og kreve oppfyllelse av den hvis dette kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe for utleieren. Leieren taper sin rett til å kreve oppfyllelse av avtalen hvis leieren venter urimelig lenge med å fremme kravet.

Leieboerforeningen i Norge

§ 5-4 Krav om retting av mangel

- (1) Leieren kan kreve at utleieren for egen regning retter en mangel ved boligen eller tilbehøret hvis mangelen kan rettes uten urimelig kostnad eller ulempe for utleieren. Hvis en mangel som har oppstått i leietiden skyldes forhold på leierens side, og leieren er ansvarlig for økonomisk tap som følge av skaden etter § 5-10, kan utleieren stille som vilkår for retting at leieren erstatter tapet før utleieren retter mangelen.
- (2) Hvis leieren vil gjøre en mangel gjeldende, har utleieren krav på å få rette mangelen hvis den kan rettes uten vesentlig ulempe for leieren, og leieren ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg retting.
- (3) Utleieren skal rette mangelen uten ugrunnet opphold etter at kravet om retting er framsatt. Utleieren skal snarest informere leieren om når mangelen vil bli rettet.
- (4) Hvis utleieren ikke retter mangelen innen fristen i tredje ledd første punktum, kan leieren rette mangelen selv. Leieren kan kreve å få dekket nødvendige utgifter til retting. Hvis rettingen medfører arbeid, kan leieren kreve en rimelig godtgjørelse for arbeidet.

Vårt forslag:

- (1) Leieren kan kreve at utleieren for egen regning retter en mangel ved boligen eller tilbehøret ~~hvis mangelen kan rettes uten urimelig kostnad eller ulempe for utleieren.~~ Hvis en mangel som har oppstått i leietiden skyldes forhold på leierens side, og leieren er ansvarlig for økonomisk tap som følge av skaden etter § 5-10, kan utleieren stille som vilkår for retting at leieren ~~erstatter tapet før utleieren retter mangelen~~ betaler for materialer og deler til reparasjonen, samt for eventuelt fagmessig utførelse dersom mangelen ikke lar seg reparere egenhendig. Utleieren kan aldri kreve fagmessig reparasjon / utbedring dersom arbeidet i utgangspunktet ikke var fagmessig utført.
- (2) Hvis leieren vil gjøre en mangel gjeldende, har utleieren krav på å få rette mangelen hvis den kan rettes uten vesentlig ulempe for leieren, og leieren ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg retting.
- (3) Utleieren skal rette mangelen uten ugrunnet opphold etter at kravet om retting er framsatt. Utleieren skal snarest mulig, og ikke senere enn to uker, informere leieren om når mangelen vil bli rettet. Dersom mangelen skyldes at utleier unnlot å få det opprinnelige arbeidet fagmessig utført, kan leieren bestille fagfolk på befaring etter reglene i § 3-3 tredje ledd. Utleier skal snarest mulig, og ikke senere enn to uker, fremskaffe dokumentasjon på fagmessig utført arbeid, inkludert alle tegninger, bilder, videoer og kvitteringer, og sende leieren dette for å unngå at leieren bestiller fagfolk etter reglene i § 3-3 tredje ledd.
- (4) Hvis utleieren ikke retter mangelen innen fristen i tredje ledd første punktum, kan leieren rette mangelen selv. Leieren kan kreve å få dekket nødvendige utgifter til retting. Hvis rettingen medfører arbeid, kan leieren kreve en rimelig godtgjørelse for arbeidet.

Leieboerforeningen i Norge

§ 5-5 Avslag i leie

(1) Hvis boligen ikke stilles til leierens disposisjon til riktig tid, er ikke leieren forpliktet til å betale leie for den tiden forsinkelsen varer. Hvis forsinkelsen bare gjelder en del av boligen, kan leieren kreve et leieavslag for den tiden forsinkelsen varer. Avslaget skal svare til forholdet mellom leieverdien av boligen og leieverdien av den forsinkede delen.

(2) I den tiden boligen har en mangel etter kapittel 3, kan leieren kreve avslag i leien, slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt leie svarer til forholdet mellom boligens leieverdi i mangelfull stand og leieverdien i kontraktsmessig stand.

(3) Så lenge mangelen ikke er ubetydelig, kan leieren også kreve avslag i leien hvis utleieren ikke oppfyller sine plikter i leietiden etter kapittel 4.

(4) Annet og tredje ledd gjelder ikke i tiden etter at leieren har avslått et tilbud om retting som leieren pliktet å motta etter § 5-4 annet ledd.

(5) Leieavslag etter tredje ledd kan bare kreves i tiden etter leieren har gjort mangelen gjeldende. Dette gjelder likevel ikke hvis utleieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at femte ledd annet punktum skal lyde:

Dette gjelder likevel ikke hvis utleieren kjente eller burde kjenne til mangelen, eller har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Vårt forslag:

LBFiNorge støtter mindretallets tilråding til femte ledd annet punktum dersom vårt forslag til § 4-1 annet ledd tredje punktum blir en realitet.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at et nytt sjette ledd skal lyde:

(6) Hvis utleieren har tatt seg inn i boligen i strid med avtale eller § 4-7, og leieren har fremmet krav om standardkompensasjon etter § 4-1 annet ledd, kan leieren ikke kreve leieavslag etter denne paragrafen.

§ 5-6 Rett til å holde leie tilbake

Leieren kan holde tilbake så mye av leien at det sikrer de kravene leieren har mot utleieren som følge av mangel eller forsinkelse. Det tilbakeholdte beløpet kan deponeres i tråd med § 6-8.

Leieboerforeningen i Norge

§ 5-7 Heving av leieavtalen

- (1) Leieren kan heve leieavtalen hvis forsinkelsen eller mangelen innebærer vesentlig mislighold av avtalen.
- (2) Hvis det er klart at det vil inntre mislighold som gir leieren hevingsrett, kan leieren heve avtalen allerede før tidspunktet for overlevering. Hevingen kan avverges hvis utleieren straks stiller betryggende sikkerhet for at avtalen vil bli oppfylt.
- (3) Leieren kan ikke heve leieavtalen på grunn av forsinkelse etter at boligen er overtatt, eller på grunn av mangler som allerede er rettet etter bestemmelsene i § 5-4.
- (4) Denne paragrafen gjelder ikke ved forsinkelse for tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 annet og tredje ledd.

Vår kommentar:

Fra <https://lovdata.no/dokument/HTU/avgjorelse/htu-2014-485> => HTUs vurderinger => 'Hevingen':

“Hevingen

Leietaker hevet leieforholdet 24. april 2014 grunnet et brev fra plan- og bygningsetaten hvor det fremkom at det var gjennomført en bruksendring på adressen som det ikke var søkt om. I dette brevet fremkommer det at tiltaket skal omfatte etablering av en separat boenhet/bruksendring av rom i kjeller. Det fremkommer videre av brevet at bruk av rom som annet enn sist godkjent ikke er tillatt.

Da utleier har akseptert hevingen trenger i utgangspunktet ikke Husleietvistutvalget gå inn på rettmessigheten av den, men **vil likevel presisere at det at boligen lovlig kan brukes til sitt tiltenkte formål er en grunnleggende forutsetning for et leieforhold. Det presiseres også at en leietaker ikke skal måtte ta risikoen for at søknad om bruksendring blir godkjent, slik at manglende brukstillatelse er et vesentlig mislighold og dermed en hevingsgrunn.**”

Vårt forslag:

- (1) Leieren kan heve leieavtalen hvis forsinkelsen eller mangelen innebærer vesentlig mislighold av avtalen. En ulovlig oppført bolig, eller om deler av denne er ulovlig oppført, er alltid en vesentlig mangel. Utleiers annonse og andre opplysninger utleier gir før avtaleinngåelse, kan ikke hensyntas.
- (2) Hvis det er klart at det vil inntre mislighold som gir leieren hevingsrett, kan leieren heve avtalen allerede før tidspunktet for overlevering. Hevingen kan avverges hvis utleieren straks stiller betryggende sikkerhet for at avtalen vil bli oppfylt. Leieren har en suveren rett til å vurdere om hen oppfatter sikkerhetsstillelsen betryggende nok til å annullere hevingen.
- (3) Leieren kan ikke heve leieavtalen på grunn av forsinkelse etter at boligen er overtatt dersom alle forsinkelsene er listet opp i en fullt utfylt og signert overtakelsesprotokoll, eller på grunn av mangler som allerede er rettet etter bestemmelsene i § 5-4.
- (4) Denne paragrafen gjelder ikke ved forsinkelse for tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 ~~annet og~~ tredje ledd.

Leieboerforeningen i Norge

§ 5-8 Leierens krav om erstatning

- (1) Leieren kan kreve erstatning fra utleieren for tap som følge av forsinkelse eller mangel. Dette gjelder likevel ikke så langt utleieren godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor utleierens kontroll, og det ikke var rimelig å vente at utleieren på avtaletidspunktet kunne ha tatt denne hindringen i betraktning, unngått den eller overvunnet følgene av den.
- (2) Hvis forsinkelsen eller mangelen skyldes en tredjeperson som utleieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen, er utleieren fri for ansvar bare hvis også tredjepersonen ville ha vært fritatt etter første ledd.
- (3) Ansvarsfriheten gjelder så lenge hindringen varer. Hvis hindringen faller bort, kan ansvar gjøres gjeldende hvis utleieren da plikter å oppfylle avtalen, men ikke gjør det.
- (4) Første til tredje ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som nevnt i § 5-9 annet ledd.
- (5) Leieren kan i alle tilfeller kreve erstatning hvis
- a. forsinkelsen, mangelen eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra utleierens side
 - b. boligen alt på avtaletidspunktet avvek fra det som er tilsikret fra utleieren

Vårt forslag:

- (5) Leieren kan i alle tilfeller kreve erstatning hvis
- a. forsinkelsen, mangelen eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra utleierens side
 - b. boligen alt på avtaletidspunktet avvek fra det som er tilsikret fra utleieren
 - c. forsinkelsen, mangelen eller andre forhold gir leieren grunn til å heve avtalen etter loven her.
- (6) Har leieren grunn til å heve avtalen, kan hen kreve seks måneders husleie for utgifter til å finne ny bolig, og tilhørende flytteutgifter, samt andre utgifter som følger av hevingen. I særlige tilfeller kan leieren kreve inntil ett års husleie og tilhørende flytteutgifter, dersom leiemarkedet er svært utfordrende i det aktuelle området, eller dersom leierens behov for spesialtilpasninger eller andre særlige behov gjør det utfordrende å finne en annen bolig hvor disse behovene innfris.

§ 5-9 Erstatningsansvarets omfang

- (1) Erstatningen skal svare til det økonomiske tapet leieren har lidt som følge av forsinkelsen eller mangelen. Dette gjelder likevel bare tap som utleieren med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av misligholdet.
- (2) Der loven skiller mellom direkte og indirekte tap, regnes som indirekte tap
- a. tap som følge av minsket eller bortfalt produksjon eller omsetning (driftsavbrudd)
 - b. tappt fortjeneste som følge av at en kontrakt med tredjeperson faller bort hvis leieren uten rimelig grunn lar være å leie en annen bolig eller sette inn andre tiltak for å unngå eller minske tapet
 - c. tap som følge av tingskade.
- (3) Annet ledd gjelder ikke kostnader ved vanlige tiltak som kompenserer for at boligen overtas forsinket eller har mangler, og tiltak som begrenser annet tap enn indirekte tap.
- (4) Leieren skal ved rimelige tiltak begrense sitt tap. Hvis leieren ikke gjør dette, må hen selv bære den delen av tapet som ellers kunne vært unngått.
- (5) Erstatningen kan settes ned hvis den vil virke urimelig for utleieren ut fra størrelsen på tapet sammenliknet med tap som vanligvis oppstår i liknende tilfeller, og ut fra forholdene ellers.
- (6) Partene kan avtale at det ikke skal betales erstatning for indirekte tap som går inn under annet ledd.

Vår kommentar:

Når vi nå lager en helt ny boligleielov, hvor leie av lokaler ikke inngår, bør vi også fjerne annet ledd bokstav a.

Boligleieloven skal tette hull og rette opp “ting” som husleieloven har bommet på. “Tingskade” er ikke et vanlig ord blant folk, og husleieloven / boligleieloven brukes av Hvermannsen, hvorav mange mangler utdanning. Store norske leksikon viser riktignok snl.no/tingskade, men da er man prisgitt at forklaringen dekker boligtema og leierett, og at de ikke bytter ut ordet “tingskade” med noe annet slik at et søk på “tingskade” ikke gir treff. LBFiNorge ber derfor departementet finne et annet enkelt ord, som Hvermannsen har brukt det siste året.

Vårt forslag:

Første ledd annet punktum:

Dette gjelder likevel bare tap som utleieren med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av misligholdet, unntatt når leieren har grunnlag for heving.

Annet ledd bokstav a utgår.

Leieboerforeningen i Norge

§ 5-10 Utleierens krav om erstatning

(1) Utleieren kan kreve erstatning fra leieren for tap som følge av at leieren ikke oppfyller sine plikter etter kapittel 4. Dette gjelder likevel ikke så langt leieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor leierens kontroll, og det ikke var rimelig å vente at leieren på avtaletidspunktet kunne ha tatt denne hindringen i betraktning, unngått den eller overvunnet følgene av den.

(2) Hvis misligholdet skyldes en tredjeperson som leieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen, er leieren fri for ansvar bare hvis også tredjepersonen ville være fritatt etter første ledd.

(3) Ansvarsfriheten gjelder så lenge hindringen varer. Hvis hindringen faller bort, kan ansvar gjøres gjeldende hvis leieren da plikter å oppfylle avtalen, men ikke gjør det.

(4) Første ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som nevnt i § 5-9 annet ledd. Tap som følge av skade på boligen med tilbehør regnes som direkte tap.

(5) Utleieren kan i alle tilfeller kreve erstatning hvis misligholdet eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra leierens side. For utmålingen av erstatningen gjelder § 5-9 første, fjerde, femte og sjette ledd tilsvarende.

Vår kommentar:

Klagesakene som fremmes for HTU er aldri uten krav om økonomisk kompensasjon. Dette er i mange tilfeller svært store pengekrav, og etter at HTUs saksledere på egenhånd kan treffe avgjørelser inntil 150.000 kroner (som vi også nevner i våre avsluttende kommentarer), er det viktigere enn noengang tidligere å verne den svake part mot urettmessige og urimelige krav.

LBFiNorge mener derfor at om utleier fremmer utenomrettslige krav mot leier, så må det også opplyses om klageadgang, som når utleier gir leieren oppsigelse.

Vårt forslag:

(1) Utleieren kan kreve erstatning fra leieren for tap som følge av at leieren ikke oppfyller sine plikter etter kapittel 4. Dette gjelder likevel ikke så langt leieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring eller utfordring utenfor leierens kontroll, og det ikke var rimelig å vente at leieren på avtaletidspunktet kunne ha tatt denne hindringen eller utfordringen i betraktning, unngått den eller overvunnet følgene av den. I erstatningskravet skal utleieren opplyse om at

a) leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at erstatningskravet er mottatt. Hvis leieren har protestert mot erstatningskravet etter første punktum, må utleieren bringe saken inn for retten innen tre måneder etter at leierens frist løp ut, ellers faller erstatningskravet bort.

b) Hvis utleieren bringer saken inn for retten, kan hen ikke liste opp andre eller flere krav i erstatningskravet enn det som allerede er angitt.

c) Retten skal vurdere om erstatningskravet er lovlig, og om det eventuelt skal settes til side. Hvis erstatningskravet ut fra en vurdering av begge parter situasjon vil virke urimelig, skal retten sette det til side, med mindre erstatningskravet skyldes vesentlig mislighold fra leierens side.

(2) Hvis misligholdet skyldes en tredjeperson som leieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle leieavtalen, er leieren fri for ansvar bare hvis også tredjepersonen ville være fritatt etter første ledd.

(3) Ansvarsfriheten gjelder så lenge hindringen eller utfordringen varer. Hvis hindringen eller utfordringen faller bort, kan ansvar gjøres gjeldende hvis leieren da plikter å oppfylle avtalen, men ikke gjør det.

(4) Første ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som nevnt i § 5-9 annet ledd. Tap som følge av skade på boligen med tilbehør regnes som direkte tap.

(5) Utleieren kan i alle tilfeller kreve erstatning hvis misligholdet eller tapet skyldes bevisst feil eller forsømmelse fra leierens side. For utmålingen av erstatningen gjelder § 5-9 første, fjerde, femte og sjette ledd tilsvarende.

Leieboerforeningen i Norge

Kapittel 6 Leie og andre ytelser

§ 6-1 Leien

- (1) Leien skal fastsettes til et bestemt beløp. Det kan likevel avtales at utleierens utgifter ved forbruk av elektrisitet og brensel skal fordeles forholdsmessig mellom brukerne av eiendommen, jf. § 6-4. Det samme gjelder utleierens utgifter til vann og avløp når disse utgiftene skal betales etter målt forbruk.
- (2) Er leiens størrelse ikke avtalt, kan utleieren kreve en leie som svarer til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Blir partene ikke enige om leiens størrelse, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 13-2.

Vårt forslag:

- (1) Leien skal fastsettes til et bestemt beløp. Det kan likevel avtales at utleierens utgifter ved forbruk av elektrisitet og brensel skal fordeles forholdsmessig mellom brukerne av eiendommen, jf. § 6-4. Det samme gjelder utleierens utgifter til vann og avløp når disse utgiftene skal betales etter målt forbruk.
- (2) Er leiens størrelse ikke avtalt, men partene så langt det er mulig har fulgt reglene i loven her, kan utleieren kreve en leie som svarer til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Blir partene ikke enige om leiens størrelse, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 13-2. Er leiens størrelse ikke avtalt som følge av utleierens manglende vilje til å følge lovens regler, kan leieren kreve en leie som svarer til det som vanligvis ble oppnådd ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår, tre år før leieforholdets start.

Leieboerforeningen i Norge

§ 6-2 Forfallstid

- (1) Er ikke annet avtalt, kan utleieren kreve at leien betales forskuddsvis for hver måned eller annen avtalt betalingstermin. Det kan ikke avtales forskuddsbetaling for lengre tid enn én måned. For elev- og studentboliger etter § 1-11 kan det likevel avtales forskuddsbetaling på inntil tre måneder.
- (2) Forfaller leien på en lørdag eller søndag, en helligdag, eller den 1. eller 17. mai, utskytes forfallsdagen til den nærmest påfølgende virkedag.
- (3) Forfallsdagen utskytes også så lenge betalingen hindres av stans i samferdselen eller betalingsformidlingen eller annet forhold utenfor leierens kontroll og som leieren ikke kan overvinne.

Vår kommentar:

Leien betraktes riktignok som én vare, og skal betales samlet. Kun ved uforutsette driftsavbrudd i betalingstjenester og andre hendelige uhell er leieren fritatt for ansvar, men skal betale så snart hindringen er borte. Dette synet og praksisen har vår fulle forståelse og støtte.

Ved nærmere avtale kan utleieren unntaksvis gi leieren mulighet til å betale noe senere, eller å dele opp beløpet i to eller flere innbetalinger. Dette er dessverre eneste løsning for mange leiere, og vi frykter dette vil bli en mye hyppigere brukt løsning kun pga høye priser og at prisveksten er mye større enn lønnsveksten.

Den allmenne oppfatning av å "betale husleien forskuddsvis" er at én hel månedsleie, f.eks mars-leien, betales senest 01. mars. Da er hele varen / hele tjenesten betalt på forskudd. Ingen av våre medlemmer har noensinne hørt om at noen må betale mars-leien senest 01. februar. Det er helt absurd at det i det hele tatt er budkrig(!) om de altfor få leieobjektene, og avtalevilkår som gjør at mange føler at de har færre rettigheter enn en vaskeklut. Mange leiesøkere føler de ikke har noe annet valg å akseptere at "leien skal forskuddsbetales senest den 25. i hver måned" (25. februar for mars-leien).

Når regelen altså er at husleieloven i utgangspunktet ikke tillater delbetalinger, men at hele månedsleien skal betales samlet, senest på forfallsdato, savner vi et forbud mot at utleier kan kreve f.eks en måned og 5-10 dagers forskuddsbetaling. Dette rimer også med NAVs praksis, da de kun unntaksvis godtar å betale mars-leien 01.februar. Og når stadig flere defineres som fattige, da kan vi ikke alltid avfeie NAVs tolkning og praksis.

Dette er også HTUs klare oppfatning.

Se f.eks [HTU-vedtak 2024-5154](#), som én av mange avgjørelser med tilsvarende tydeliggjøring.

LBFiNorge mener at kredittsjekk ikke er tillatt, når leieren ikke bor på kreditt, men betaler husleien på forskudd. Vi mener at (vilkåret) kredittsjekk av leiesøkere dermed også bryter med diskrimineringsreglene (§ 1-9), og at kredittsjekk er et oppkonstruert behov for utleier og bryter dermed med kredittopplysningsloven.

Vårt forslag:

- (1) Er ikke annet avtalt, kan utleieren kreve at leien betales forskuddsvis for hver måned eller annen avtalt betalingstermin. Det kan ikke avtales forskuddsbetaling for lengre tid enn én måned, og leien kan derfor tidligst kreves betalt den første dagen i påbegynt kalendermåned. ~~For elev- og studentboliger etter § 1-11 kan det likevel avtales forskuddsbetaling på inntil tre måneder.~~
- (2) Forfaller leien på en lørdag eller søndag, en helligdag, eller den 1. eller 17. mai, utskytes forfallsdagen til den nærmest påfølgende virkedag.
- (3) Forfallsdagen utskytes også så lenge betalingen hindres av stans i samferdselen eller betalingsformidlingen eller annet forhold utenfor leierens kontroll og som leieren ikke kan overvinne.

Leieboerforeningen i Norge

§ 6-3 Oppgjørsmåte

(1) Utleieren kan gi anvisning om overføringsmåten av leien dersom dette ikke medfører merutgifter eller vesentlig ulempe for leieren. Leieren har likevel alltid rett til å betale leie gjennom finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Leieren plikter ikke å overføre leie til utlandet.

(2) Betaler leieren gjennom finansinstitusjon, skal betaling i forhold til forfallsreglene anses for skjedd når
a. beløpet er mottatt av finansinstitusjon i Norge,
eller

b. et betalingsoppdrag er mottatt av finansinstitusjon i Norge, forutsatt at det er dekning for oppdraget.

Vår kommentar:

LBFiNorge ønsker at det tillates KUN tradisjonell kontooverføring. Altså ingen kryptovaluta eller noen annen oppgjørsmåte.

Likevel ønsker vi å nevne internetbaserte banker i andre land, som tilbyr alt det som norske banker tilbyr, men også i følge med svært brukervennlige apper og nettsider, svært gode forsikringer og andre tilleggstjenester.

Ett eksempel er den baltiske nettbanken [Revolut](#), som svært mange nordmenn bruker i utlandet.

LBFiNorge foreslår at dersom leiesøkeren uoppfordret yrer ønske om å benytte slik oppgjørsmåte / betalingstilbyder og partene deretter kommer til enighet om å bruke f.eks [Revolut](#) til betaling av husleie og/eller tilknyttede tjenester, eller dersom leieren etter avtaleinngåelse yrer ønske om dette, skal dette likevel tillates.

I tillegg til krav om tradisjonell kontooverføring ønsker LBFiNorge at utleiere allerede før avtalesignering plikter å forevise bankens disponentskjema.

Enkelte utleiere opptrer som privatpersoner på visning og ved avtaleinngåelse, mens de i realiteten er næringsdrivende utleiere. Dette “for å unngå å måtte forholde seg til forbrukerrettigheter, Skatteetatens skjemavelde m.m.”

LBFiNorge foreslår derfor at utleiere plikter å forevise bankens disponentskjema for den kontoen/kontonummeret utleieren oppgir i leieavtalen, så leiesøker kan føle seg trygg på at kontonummeret som utleier oppgir i leieavtalen stemmer overens utleierens navn / firmanavn og andre opplysninger i disponentskjemaet. Dette er en engangsoppgave pr. avtalesignering.

Vi foreslår også at utleieren umiddelbart etter avtalesignering plikter å maile disponentskjemaet sitt for den aktuelle kontoen/kontonummeret til leieren.

Vårt forslag:

(1) Utleieren plikter før avtalesignering å vise leiesøkeren bankens disponentskjema for den kontoen som utleier oppgir i leieavtalen. Utleieren plikter umiddelbart etter avtalesignering å sende disponentskjemaet sitt for kontoen som nevnt i forrige punktum, til leierens elektroniske adresse, som oppgitt i leieavtalen.

(2) Utleieren kan gi anvisning om overføringsmåten av leien dersom dette ikke medfører merutgifter eller vesentlig ulempe for leieren. Leieren har likevel alltid rett til å betale leie gjennom finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Leieren plikter ikke å overføre leie til utlandet. Dersom partene har benyttet utenlandsk betalingstjeneste og leieren senere yrer ønske om å benytte finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge, kan utleieren ikke motsette seg dette. Dersom utleieren ikke opplyser kontonummer som leieren etter forrige punktum kan benytte, er leieren ikke forpliktet til å benytte tidligere benyttede overføringsmåte eller andre overføringsmåter. Er utleierens manglende medvirkning eneste grunn til at betaling etter fjerde punktum ikke kan skje, kan avtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetaling. Utleieren kan heller ikke purre på manglende betaling etter forrige punktum, ei heller kreve purregebyr for dette. Hvis utleieren mer enn én måned etter betalingsfristen for første betaling som nevnt i fjerde punktum drøyer med å opplyse kontonummeret sitt i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge, er leieren bare forpliktet til å betale leie fra og med datoen når utleieren opplyser leieren om det etterspurte kontonummeret. Har partene tidligere benyttet finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge, og senere blir enige om å benytte utenlandsk betalingstjeneste, skal dette tillates akkurat som i fjerde punktum.

(3) Betaler leieren gjennom finansinstitusjon, skal betaling i forhold til forfallsreglene anses for skjedd når
a. beløpet er mottatt av finansinstitusjon ~~i Norge~~,
eller

b. et betalingsoppdrag er mottatt av finansinstitusjon ~~i Norge~~, forutsatt at det er dekning for oppdraget.

Leieboerforeningen i Norge

§ 6-4 Betaling for elektrisitet og brensel mv.

(1) Er det avtalt at leieren skal bidra særskilt til utleierens utgifter ved forbruk av elektrisitet eller brensel i eiendommen, kan leieren kreve at utleieren hvert år legger fram regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av disse på eiendommens husrom. Det samme gjelder hvis leieren skal bidra særskilt til utleierens utgifter ved forbruk av vann og avløp i eiendommen.

(2) I eiendom med felles anlegg for levering av varme eller varmt vann kan et flertall på to tredjedeler av leierne kreve at det blir installert apparat for måling av den enkeltes forbruk. Det samme flertall av leierne kan kreve at det blir installert apparat for måling av den enkeltes forbruk av vann og avløp. Utleieren kan i så fall over et tidsrom på ett år utlikne omkostningene ved slike installasjoner på samtlige leiere i eiendommen.

(3) I forhold til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 regnes krav som nevnt i første og annet ledd som leie.

Vårt forslag:

(1) Er det avtalt at leieren skal bidra særskilt til utleierens utgifter ved forbruk av elektrisitet eller brensel i eiendommen, kan leieren kreve at utleieren hvert år legger fram regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av disse på eiendommens husrom. Det samme gjelder hvis leieren skal bidra særskilt til utleierens utgifter ved forbruk av vann og avløp i eiendommen.

(2) I eiendom med felles anlegg for levering av varme eller varmt vann kan et flertall på to tredjedeler av leierne kreve at det blir installert apparat for måling av den enkeltes forbruk. Det samme flertall av leierne kan kreve at det blir installert apparat for måling av den enkeltes forbruk av vann og avløp. Utleieren kan i så fall over et tidsrom på ett år utlikne omkostningene ved slike installasjoner på samtlige leiere i eiendommen.

(3) I forhold til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 regnes krav som nevnt i første og annet ledd som leie.

(4) Utleieren kan aldri kreve gebyr, fortjeneste eller renter for noen av beløpene i denne paragraf eller for andre tjenester regulert av boligleieloven, unntatt når enkeltparagrafer tydelig gir hen mulighet til dette.

Leieboerforeningen i Norge

§ 6-5 Depositum

- (1) Det kan avtales at leieren til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie. Det kan avtales at depositumet skal endres i takt med endringer i leien.
- (2) Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.
- (3) Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leieren kan likevel kreve opptjente renter utbetalt fra finansinstitusjonen. For elev- og studentboliger etter § 1-11 kan det likevel avtales at rentene av konto for depositum skal godskrives utleieren.
- (4) Etter leieforholdets opphør skal finansinstitusjonen etter krav fra utleieren med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom
- a. partene skriftlig har avtalt at leien skal godskrives annen konto i den samme finansinstitusjonen,
 - b. utleieren har dokumentert skyldig leie, og
 - c. leieren ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at varselet etter femte ledd er sendt.
- (5) Krever utleieren utbetaling etter fjerde ledd, skal finansinstitusjonen varsle leieren om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til utleieren hvis leieren ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål. Varselet skal sendes til leierens oppgitte adresse og til en eventuell oppgitt elektronisk postadresse.
- (6) Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leieren utbetaling av depositum utover opptjente renter, skal finansinstitusjonen varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleieren ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt, fremmer krav etter bestemmelsene i fjerde ledd eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke finansinstitusjonen slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale beløpet til leieren.
- (7) Utleieren dekker kostnadene ved å opprette depositumskonto. Utleieren kan an vise i hvilken finansinstitusjon depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leieren. Leieren plikter ikke å opprette depositumskonto i utlandet.
- (8) Departementet kan i forskrift gjøre unntak fra bestemmelsene i paragrafen her.

Vår kommentar:

Elever og studenter er blant de minst pengesterke samfunnsgruppene vi har. Store, tunge institusjoner har råd til å la studentene få disse rentekronene.

Bankene har idag helt andre kommunikasjonssystemer og kommunikasjonsmåter enn vi hadde før årtusenskiftet, når vi fikk gjeldende husleielov. Sluttbrukere har "bare" BankID, men bankene har på mange måter mye bedre oversikt og innsyn enn kunden selv har. Og kommunikasjonen idag går ikke via fax, men med lysets hastighet. Regelen om at depositumskontoen skal stå i leierens navn, som da har krav på rentene, er bare rett og rimelig ettersom det er leieren som selv skyter inn pengene her.

Regelen om at kontoen skal være i utleierens bank ble innført for å balansere trygghetsfølelsen, eller partenes adgang / kontroll, i en tid før internett var særlig godt utbygd og kommunikasjonen med kundene og andre banker tok flere dager hvis man ikke selv møtte opp i filialen. Da var det en god nok trygghetsfølelse for utleier å vite at hen hadde kort vei til sin lokale bank for å gjøre krav på depositumet, selv om kontoen var i leierens navn. Idag finnes det knapt noen filialer, og (stadig) flere banker er kun nettbaserte.

LBFiNorge mener derfor at regelen om at depositumskontoen skal være i utleierens bank, eller den banken utleieren oppgir i leieavtalen, er utdatert. Det enkleste er om leieren slipper å opprette enda et kundeforhold i en bank som leieren kun bruker til depositumspengene, og tenker aldri mer på den banken. Leierens ordinære bankforbindelse, hvor leierens faste inntekter kommer, kan opprette depositumskonto etter anmodning fra leieren (eller leieren gjør det sannsynligvis helt selv, når pålogget nettbanken), og banken sender utleieren en invitasjonslenke som SMS eller epost til det mobilnummeret eller epostadressen som utleieren oppgir i leieavtalen, og som utleieren godkjenner med BankID. Når banken deretter spør leieren om utleierens navn, mobilnummer og epostadresse stemmer, og kontrollerer dette opp mot de opplysningene som BankID fra før hadde om utleieren, er dette siste kontrollpunktet før leieren overfører penger fra lønnskonto over til depositumskonto. Slik blir utleieren den andre parten, med innsynsrett i depositumskontoens saldo og muligheten til å gjøre krav på depositumet. Kortere sagt: bankene har allerede gode nok kontrollrutiner for dette. **Leieren gjør altså hele jobben selv, og banken har dermed ingen grunn til å ta betalt for dette.**

Samtidig elimineres også det gjentakende problemet med irregulært depositum, én gang for alle.

Leieboerforeningen i Norge

Antall kontobevegelser på en depositumskonto er, statistisk sett, enda færre enn på en høyrentekonto. Som kjent, har høyrentekonti begrensninger på antall kostnadsfrie årlige uttak / overføringer. Pengene blir stående urørt i årevis, og banken vil kunne disponere disse pengene over en mye lengre periode. Bankene kan gi vårt forslag til depositumskonto de samme rentevilkår som høyrentekonti får, og både kundene og Forbrukerrådet blir da mer fornøyd. Se [Forbrukerrådet reagerer på låge renter på depositumskontoar](#).

Om bankene fremdeles skulle ha en god grunn, hvis noen i det hele tatt, til å ta betalt for dette, er det helt riktig at utleieren, som krever kontoen opprettet, også i fremtiden tar disse kostnadene. Leieren trenger depositumspengene til sitt nye leieforhold, og utleierens frist for å reise søksmål — som også gjøres online — bør være én uke fra utleieren **mottok** varselet fra finansinstitusjonen (mtp at postombæringen blir stadig sjeldnere, og at Posten bruker stadig lengre tid og gjør stadig flere feil). Om en leietvist reiser seg, kan utleieren gjøre krav på depositumet eller deler av dette ved å logge seg på med BankID, finne depositumskontoen blant de kontiene hen har tilgang/innsynsrett til, og klikke “Gjør krav på depositumet” og taste inn kravbeløpet. Da er beløpet sperret for begge parter, og utleier må reise søksmål innen én uke om ikke pengene automatisk skal tilbakebetales til leierens lønnskonto.

Denne forskjellen på én uke og fem uker er ikke for å “ta hevn” for mangeårig urett mot mange tusen leieboere, men for å gi leieren en reell sjanse til å få vite om søksmålet (ofte ved tilfeldigheter), og motta dokumentene. Mange leieforhold ender i en tvist, av varierende alvorlighetsgrad.

Noen leiere husker å demontere postkassen og informere Folkeregisteret og Posten Norge, mens andre må flykte, og komme tilbake noen dager eller uker senere for å hente sin egen postkasse i ly av mørket.

Enkelte ganger har den opphetede diskusjonen roet seg noe, og utleieren tar vare på leierens brevpost inntil leieren henter den hos utleieren, men dette er mer unntaket enn regelen.

Dersom utleieren har tatt seg inn i leieboligen og gjennomført en ulovlig utkastelse, kan leieren ofte se langt etter noe av brevposten. Noen ganger har utleier byttet lås på gatedøren og kjørt alle eiendeler til en gjenvinningsstasjon, mens andre ganger må leieren betale tusenvis av kroner før hen i det hele tatt får vite hvor boden/lageret med eiendelene ligger. I mange av disse tilfellene har utleieren gjemt unna leierens PC/laptop og annet av største viktighet. Dette medfører gjerne at leieren sliter med å få tilgang til kommunikasjonskanaler som hen ikke bruker i det daglige (som f.eks helten123@____), men hvor leieren var pålogget på laptopen som utleieren tok, og som er oppgitt i leieavtalen og til annen bruk av mer seriøs karakter (f.eks JensJensen@____). Uansett går det gjerne flere uker før leieren i det hele tatt får mulighet til å kommunisere på den måten som hen aldri trodde kunne bli vanskelig, og som er oppgitt i leieavtalen, og som HTU, Namsfogden eller andre tror de får kontakt med leieren på.

Og, som allerede nevnt, trenger leieren depositumspengene snarest mulig, til sitt nye leieforhold. Derfor ovennevnte forslag til forskjell på én og fem uker.

Leieboerforeningen i Norge

En slik regelendring kan også rette opp det svært ubalanserte maktforholdet altfor mange leiere har måttet tolerere i altfor mange år. Se bare hvilken ulovlighet Utleiemegleren i årevis har hatt som et av sine standard avtalevilkår:

“Et beløp tilsvarende en måneds husleie skal være innbetalt før kontraktssignering.”

I praksis er dette en inngangsbillett for å få lov til å møte Utleiemeglerens representant for en *mulig* kontraktssignering.

UTLEIEMEGLEREN

8 Leie

Leiesum utgjør kr. [redacted] pr. mnd og betales forskuddsvis den 1. i hver måned til Utleiemegleren [redacted] kontonummer [redacted]

Et beløp tilsvarende en måneds husleie skal være innbetalt før kontraktssignering.

Hver av Partene kan kreve regulering av leien en gang i året tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden siste regulering jf. husleielovens § 4-2. Første endring kan tidligst skje med virkning fra ett år etter siste leiefastsetting. Partene må skriftlig varsle at regulering kreves, med minst én måneds frist før reguleringen kan settes i verk.

Grunnlaget for indeksregulering av leien foreligger først en måned etter at indeksreguleringen kunne ha funnet sted. Det avtales derfor at beregningsgrunnlaget for endringen av leien skjer med en måneds tilbakevirkende kraft.

En bør merke seg at det her ikke engang er snakk om depositum, eller sikkerhet, men helt ordinær husleie. “Denne innbetalingen faller altså ikke inn under reglene for depositum, og nyter dermed ikke det lovbestemte vernet som depositum har”, ifølge en av Utleiemeglerens representanter til en leiesøker som betalte dette beløpet men trakk seg før kontraktssignering. Leiesøkeren “kjente den gang ikke til hvilken rimelig eller gratis juridisk bistand det var å få mot en så sterk aktør og profesjonell svindler”, men klarte omsider å få pengene tilbakebetalt. Ikke tidsnok dessverre, og “gikk dermed glipp av en annen leieavtale fordi pengene altfor lenge var låst hos Utleiemegleren”. Dette konkrete eksempelet er langt fra unikt, og en slik grov utnyttelse av maktforholdet burde automatisk gi leiesøkeren rett på dobbelt beløp tilbakebetalt. Dette er ikke grådig, men som vi presiserte på side 3, preventivt ment.

Men Utleiemegleren nøyer seg ikke med det; “Denne avtalen er ikke bindende for utleier før avtalt depositum foreligger. Depositum må foreligge senest innen en måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før avtalt overtakelsesdato, jfr. leiekontraktens pkt. 6. Dersom depositum ikke er stillet innen avtalt overtakelsesdato, står utleier fritt til å leie ut boligen til andre. Leietakers mislighold av plikten til å betale depositum kan påføre denne erstatningsansvar.”

Å opprette depositumskonto er, som allerede nevnt, en tidkrevende prosess, og enda mer tidkrevende å avslutte. At Utleiemegleren krever depositumet innbetalt til en konto banken ennå ikke har oppgitt kontonummeret til, er frekktens nådegave. Når leiesøker så har funnet en alternativ løsning, kanskje en dag eller to etter avtalt overtakelsesdato, går hen noen skremmende usikre dager i møte, vel vitende om at både utleier og Utleiemegleren kan finne på å leie ut til noen andre, mens man selv må pent vente på oppgjør av depositumskonto. Utleiemegleren er en skremmende stor aktør, med svært mye markedsrett som de bevisst bruker til et psykologisk overtak på leiere.

En lignende leietvist gjengis i [HTU-vedtak 2024-5154](#). Selv om Utleiemegleren ikke er part i akkurat den saken, viser det hvilken stormannsgalskap den sterke part iblant får, og krever stadig mer (penger) uten noen god grunn. Vi har alle avtalefrihet, men Utleiemegleren gir jo nesten inntrykk av å være lovgivende makt når de i alle sine leieavtaler hevder en udiskutabel rett til å praktisere utleiers lovbrudd i nevnte sak.

Alle meglere har flerårig utdanning for å praktisere, samt [et omfattende regelverk](#) og [eiendomsmeglingsloven](#). LBFiNorge finner det svært kritikkverdig at Utleiemegleren (som helhet) får nytte godt av posisjonen som markedsledende i den bransjen av nødvendige mellomledd uten å bli irettesatt på minister-nivå for sine helt åpenbare og systematiske lovbrudd, samtidig som de nyter privilegiet som høringsinstans i boligtema. Når vi i tillegg har sett at denne “elefanten i rommet” viser en total forakt for markedsføringsloven og bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven om meglers informasjonsansvar og god meglerskikk, er det tydelig for oss at **Utleiemegleren bør miste lisensen som ansvarlig meglerforetak.**

Leieboerforeningen i Norge

Vårt forslag:

- (1) Det kan avtales at leieren til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie. Det kan avtales at depositumet skal endres i takt med endringer i leien.
- (2) Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Delbetaling av depositum, til leieren fullt ut har betalt avtalt depositumet, tillates etter nærmere avtale. Depositumsgaranti / leieboerforsikring, hvor leieren uansett ikke får det innbetalte beløpet tilbakebetalt, og andre varianter for depositum eller garanti, er ikke tillatt.
- (3) Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leieren kan likevel når som helst kreve opptjente renter utbetalt fra finansinstitusjonen. ~~For elev- og studentboliger etter § 1-11 kan det likevel avtales at rentene av konto for depositum skal godskrives utleieren.~~
- (4) Etter leieforholdets opphør skal finansinstitusjonen etter krav fra utleieren med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom
 - a. partene skriftlig har avtalt at leien skal godskrives ~~annen~~ utleierens konto i den samme finansinstitusjonen,
 - b. utleieren har dokumentert skyldig leie, og
 - c. leieren ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at varselet etter femte ledd er sendt.
- (5) Krever utleieren utbetaling etter fjerde ledd, skal finansinstitusjonen varsle leieren om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til utleieren hvis leieren ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål. Varselet skal sendes til leierens oppgitte adresse og ~~til en eventuell~~ samtlige oppgitte elektroniske postadresser.
- (6) Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Kun dersom leieren krever utbetaling av depositum utover opptjente renter, skal finansinstitusjonen varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleieren ikke innen ~~fem uker~~ én uke etter at varselet ble ~~sendt mottatt~~, fremmer krav etter bestemmelsene i fjerde ledd eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke finansinstitusjonen slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal finansinstitusjonen med frigjørende virkning ~~utbetale beløpet til leieren~~ tilbakeføre hele beløpet til leierens konto, med tillegg av opptjente renter.
- (7) Utleieren dekker eventuelle kostnader ved å opprette depositumskonto, og skal betales på tidspunktet for opprettelsen. Utleieren har ikke innsynsrett i depositumskontoen før kostnadene nevnt i forrige punktum er fullt ut betalt. ~~Utleieren kan anvise i hvilken finansinstitusjon depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leieren.~~ Leieren plikter ikke å opprette depositumskonto i utlandet.
- (8) Departementet kan i forskrift gjøre unntak fra bestemmelsene i paragrafen her.

MERK: mange av våre øvrige kommentarer og lovforslag til depositum nevnt andre steder i dette høringssvaret, formuleres som om vårt ovennevnte forslag om at leieren kan kostnadsfritt opprette depositumskonto i sin egen bank, ikke er gitt.

Dette for å gi et fullverdig alternativ til vårt ovennevnte forslag dersom vi ikke får gjennomslag for denne "omveltningen" i depositumsreglene.

Leieboerforeningen i Norge

Vår kommentar til “depositumsgaranti” / “leieboerforsikring”:

Stadig flere annonseplattformer, “utleieforvaltere” og plattformer for innkreving av husleie tilbyr “depositumsgaranti” / leieboerforsikring”.

Helt fra vi fikk øye på dette for første gang, så vi med all tydelighet at den eneste garantien som tilbys, er at utleieforvalterens kunde (utleieren) får sine krav dekket, og at utleieforvalterens advokater / saksbehandlere krever alt dekket av leieren. Flere leiere har kommentert at “dette er jo, i praksis, et kundeforhold hvor utleieren er meglerens / forvalterens kunde og nyter alle fordelene som gode kunder får, mens leieren bare skal holde kjeft og betale”.

LBFiNorge lurer på hvordan dette kan være et fullverdig substitutt for depositum, da leieren helt tydelig lokkes til å betale for noe som i starten *virker* rimeligere men som hen åpenbart aldri kan få tilbakebetalt.

Dette strider mot at “Det kan ikke avtales at leieren skal betale andre eller større pengebeløp enn angitt i §§ 6-1 og 6-4 til 6-6”.

Det er derfor svindel å kalle dette “depositumsgaranti”, “leieboerforsikring” eller lignende, og bør forbys uansett form, navn, innhold etc.

Alt er blitt mye dyrere enn folk flest har råd til, og det er derfor altfor enkelt for store, kapitalsterke utleieforvaltere å selge dette til leiesøkende nå som alle utleieforvalterne konkurrerer om å presse leieprisene langt over de allerede absurde nivåene.

De fleste leieboere ønsker langvarige boforhold i trygge omgivelser, men med muligheten for en kort og enkel oppsigelsestid dersom nabolaget eller annet skulle medføre problemer, eller om leieren f.eks skulle få studietilbud eller jobbtillbud et annet sted i landet.

Bindingstid, som vi kommenterer under § 11-1, er helt urimelig og legger et enormt beslag på leierens frihet.

F.eks har Calmar Eiendom, som en av sine standard betingelser, at leieavtalene er tidsbestemte med 3 års varighet og “Det er gjensidig begrenset oppsigelsesadgang, kontrakts-avsluttelse er satt til 1. august hvert år, med 3 måneders varsel (innen 1. mai). Utflytting skjer da 01.08. hvert år.”

Mange arbeidsforhold har 3 måneders gjensidig oppsigelsestid, mens vikarer har enda kortere. Med en slik bindingstid som Calmar Eiendom og svært mange andre boligutleiere har, gjør de det særdeles utfordrende for arbeidere å velge ja/nei til et annet jobbtillbud med en kort svarfrist om høsten eller vinterhalvåret, eller om de skal ta den umulige kostnaden med dobbel husleie i 8 måneder (desember-juli) pluss 1.680/måneden i “depositumsgaranti”.

Både Calmar Eiendom og mange andre store utleiere ~~nærmest~~ dikterer at det skal benyttes “depositumsgaranti”. Det virker nesten som om tilbyderne av “depositumsgaranti” gir utleierne provisjon pr. solgte “depositumsgaranti”.

6. Sikkerhet

Leietaker stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen:

Beløp	kr 12 000
Type	Garanti
Utsteder	Tryg Forsikring
Garantikostnad	kr 1 680
Vilkår	Vilkårene for depositumsgaranti fra Tryg Forsikring er lagt ved denne kontrakten. Partene bekrefter ved signering av kontrakten at vilkårene er lest og akseptert.
Betalingsfrist	31.10.2020

Garantien/depositumet må foreligge før leietaker overtar boligen. Kontrakten er ikke bindende for utleier før garantien/depositumet foreligger, med mindre overtakelse allerede er gjennomført.

Utleiere og deres representanter har for lengst klart å presse prisene opp til nivåer hvor de fleste leiesøkende ikke har råd til å betale hele depositumet ved overtakelse av leieobjektet, eller kanskje ikke råd til depositumet i det hele tatt.

Enkelte leieboere har, tilsvarende ordspillet vårt *bofengselsskap* i § 1-14, uavhengig av hverandre kommentert depositum som et beløp som føles mer som et *drepositum*. De opplever “å kveles” av dette.

Behovet for å delbetale depositumet har derfor blitt en realitet. Deler av problemet er at det er nettopp en slik delbetaling de ulike utleieforvalterne og tilbyderne av “depositumsgaranti” ønsker å gi *inntrykk* av å tilby, men markedsføringsloven hindrer dem. De kamouflerer likevel sannheten så godt de kan, ved at de ikke lister den månedlige kostnaden til “depositumsgaranti” opp under månedlige utgifter, og gir sådan inntrykk av at dette er et engangsbeløp.

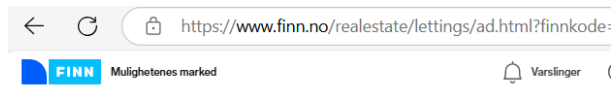
Når vi nå lager en helt ny boligleielov, bør svindelen “depositumsgaranti” / “leieboerforsikring” totalforbys, uansett navn, form, omfang, varighet etc.

Leieboerforeningen i Norge

Utleiemegleren.no sin [Leieboerforsikring](#) har slagordet “Leieboerforsikring – En enklere måte å leie bolig på!” “Med Leieboerforsikring levert av If kan du flytte rett inn i ny bolig uten å tenke på hverken depositum eller innboforsikring.

Fordeler med Leieboerforsikring:

- Du slipper å innbetale depositum
- Innboforsikring som gjelder for alle som bor i boligen
- Unik uhellsdekning
- Månedlig betaling”



Utleiers krav til sikkerhet

Som sikkerhet i dette leieforholdet kan leietaker velge å kjøpe leieboerforsikring levert av IF eller opprette depositumskonto i SpareBank 1 SMN. Sikkerhetsbeløpet for forsikring og depositum er fra 3 måneders husleie.

Velges leieboerforsikring fra IF er kostnaden 2,6% av løpende månedsleie, minimum kr 300,- og maksimalt beløp kr 700,- pr mnd. Forsikringspremien er en del av leien, og betales ved forfallstidspunktet for husleien. If vil kreve regress fra leietaker ved leietakers mislighold som medfører utbetaling fra forsikringen.

Ta kontakt med megler i Utleiemegleren for å finne ut om du tilfredsstiller vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

Tilsvarende “depositumsgaranti” fra Husleie.no, hentet fra en av mange leieannonser på FINN.no:

finn.no/realestate/lettings/ad.html?finnkode=

Vennligst benytt interesseskjemaet i menyen til høyre. Klikk på knappen "Meld interesse her".

Forvaltning på Husleie.no

Utleier vil forvalte leieforholdet på Husleie.no. For leietaker betyr dette i all hovedsak at husleien faktureres og innkreves av Husleie.no

Husleiekontrakt

For partenes trygghet vil utleier benytte Husleie.no sin leiekontrakt. Begge parter signerer kontrakten med BankID.

Depositumskonto

Depositumet skal innbetales til depositumskonto i Instabank opprettet av utleier på Husleie.no

Depositumsgaranti

Leietaker kan stille depositum i form av depositumsgaranti. Depositumsgaranti, også kjent som leiegaranti, er et alternativ til ordinært depositum ved leie av bolig. Du betaler kun en lav månedssum for å ha gyldig depositum.

Kredittsjekk

Utleier kan velge å kredittsjekke potensielle leietakere på Husleie.no. Det vil da bli stilt krav om inntekt og null betalingsanmerkninger.

Leietakerbevis

Interessenter til boligen oppfordres til å fremlegge leietakerbevis. Dette kan kjøpes på Husleie.no for kr 49.

[— Vis mindre](#)

Leieboerforeningen i Norge

§ 6-6 Garanti

Det kan avtales at leieren til sikkerhet for krav på skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal stille garanti. Garantibeløpet kan sammen med depositum etter § 6-5 ikke overstige summen av seks måneders leie. Det kan ikke avtales med virkning for leierens regressansvar at garantisten skal ha rett til å utbetale garantien uten hensyn til leierens innsigelser mot utleierens krav.

Vår kommentar:

Ovennevnte “depositumsgaranti” / “leieboerforsikring” etc. er et brudd på gjeldende husleielov §§ 3-5 til 3-7. Ingen av de innkomne høringssvarene indikerer at noen av tilbyderne av “depositumsgaranti” tenker å slutte med den svindelen.

LBFiNorge ser dermed med all tydelighet at de kommer til å bryte med den nye boligleielovens §§ 6-5 til 6-7, allerede fra første dag.

Vårt forslag:

Det kan avtales at leieren til sikkerhet for krav på skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal stille garanti. Garantibeløpet kan sammen med depositum etter § 6-5 ikke overstige summen av seks måneders leie. Det kan ikke avtales med virkning for leierens regressansvar at garantisten skal ha rett til å utbetale garantien uten hensyn til leierens innsigelser mot utleierens krav.

Depositumsgaranti / leieboerforsikring, hvor leieren uansett ikke får det innbetalte beløpet tilbakebetalt, og andre varianter for depositum eller garanti, er ikke tillatt.

Leieboerforeningen i Norge

§ 6-7 Forbud mot andre ytelser ved leie av bolig

- (1) Det kan ikke avtales at leieren skal betale andre eller større pengebeløp enn angitt i §§ 6-1 og 6-4 til 6-6.
- (2) Den som har betalt beløp i strid med første ledd, kan alltid kreve beløpet tilbakebetalt eller erstattet av utleieren. Avtalen for øvrig er bindende selv om tilbakebetaling eller erstatning blir krevd.
- (3) For depositum som er betalt i strid med første ledd, begynner foreldelsesfristen å løpe den dagen leieforholdet avsluttes.
- (4) Kravet etter annet ledd forrentes etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 fra den dag beløpet ble betalt, med mindre betaleren må anses i vesentlig grad medansvarlig for overtredelsen. Forsinkelsesrentekravet foreldes etter reglene i foreldelsesloven.
- (5) Ved leie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet etter § 1-10 kan det uten hinder av denne paragrafen avtales at leier skal yte et lån til utleieren, hvis stat, fylkeskommune eller kommune er utleier.

Vår kommentar:

I enkelte annonser, som f.eks [SOLHEIM/MINDE - Koselig møblert leilighet med 1 soverom](#), fremhever Utleiemegleren, i tillegg til “Grunnpakke internett, grunnpakke TV og alarm er inkludert i leien”, at “Oppdragsgiver/huseier har volumabonnement for to husholdningers avfall hos BIR.” Vi frykter at enkelte utleieforvaltere snart finner nye måter å fremstille dette som noe svært eksklusivt, og deretter ta ekstra betalt for renovasjonsutgiftene og.

LBFiNorge anser også *leietakerbevis* som en vare/tjeneste som strider med husleielovens § 3-7 og den nye boligleielovens § 6-7, selv om leieren ikke betaler “andre eller større pengebeløp [til utleieren] enn angitt i §§ 6-1 og 6-4 til 6-6.”

Ulovligheten, slik vi ser det, består i at tjenestetilbydere som retter hele sin virksomhet mot partene i leiemarkedet, tilbyr også en vare/tjeneste som tjener til at den ene parten (utleiere) diskriminerer den andre parten (leiesøkende / leieboere) som ikke innfrir de tre kriteriene norsk personnummer, ingen uoppgjorte betalingsanmerkninger og inntekt i et av de siste tre årene.

Den opprinnelige intensjonen var kanskje god, men realiteten er at uansett hvor harmløse, ærlige og pliktoppfyllende den aktuelle leiesøkeren er, så oppfyller ikke (krigs)flyktninger eller personer med D-nummer, personer med tynn økonomi som fikk uforutsette utgifter og deretter betalingsanmerkning, eller AAP-/trygdemottakere kriteriene til (Husleie.no sitt) [leietakerbevis](#).

Når de ulike aktørene som (uansett navn, pris og vilkår) tilbyr sin form for *leietakerbevis* i tillegg tjener penger på å organisere denne diskrimineringen, er vår klare anbefaling at dette bør forbys i sin helhet.

I verste fall, dersom “tjenesten” ikke forbys, bør den være forbudt å ta betalt for.

Vårt forslag:

- (1) Det kan ikke avtales at leieren skal betale andre eller større pengebeløp enn angitt i §§ 6-1 og 6-4 til 6-6, heller ikke for varer eller tjenester tilknyttet leieforholdet eller tilbudt av utleierens representanter.
- (2) Den som har betalt beløp i strid med første ledd, kan alltid kreve beløpet tilbakebetalt eller erstattet av utleieren, uten hinder av andre lover. Avtalen for øvrig er bindende selv om tilbakebetaling eller erstatning blir krevd.
- (3) For depositum som er betalt i strid med første ledd, begynner foreldelsesfristen å løpe den dagen leieforholdet avsluttes. For beløp som er betalt i strid med første ledd som følge av utleierens villedende markedsføring, tvetydige utsagn eller annen fremstilling som er ment å fremkalle forvirring eller usikkerhet hos leiesøkeren eller leieren, har leiesøkeren eller leieren rett på dobbelt beløp tilbakebetalt.
- (4) Kravet etter annet og tredje ledd forrentes etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 fra den dag beløpet ble betalt, med mindre betaleren må anses i vesentlig grad medansvarlig for overtredelsen. Forsinkelsesrentekravet foreldes etter reglene i foreldelsesloven dersom tredje ledd annet punktum ikke kommer til anvendelse.
- (5) Ved leie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet etter § 1-10 kan det uten hinder av denne paragrafen avtales at leier skal yte et lån til utleieren, hvis stat, fylkeskommune, kommune eller Leieboerforeningen i Norge er utleier.

Leieboerforeningen i Norge

§ 6-8 Deponering av omtvistet leie

- (1) Er partene uenige om hvilken leie som skal betales, kan avtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetaling hvis leieren deponerer den omtvistede delen av leien i samsvar med annet ledd. Det samme gjelder hvis leieren vil motregne med krav som reiser seg av leieavtalen, og utleieren ikke godtar motregningen.
- (2) Deponeringen gjennomføres ved at beløpet settes på særskilt sperret konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Partene kan ikke disponere over det deponerte beløpet på egen hånd.
- (3) Det deponerte beløpet, inkludert renter, utbetales med frigjørende virkning etter krav fra en av partene i tråd den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.
- (4) Hvis det er gjenstående beløp på kontoen tre år etter beløpet har blitt deponert, skal finansinstitusjonen utbetale dette til leieren og deretter avvikle kontoen.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at femte ledd skal lyde:

- (5) Hvis det ikke er mulig å deponere beløpet etter annet ledd på grunn av forhold som ikke beror på leieren, kan avtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetaling hvis leieren setter beløpet inn på egen konto atskilt fra leierens øvrige midler. Hvis det senere blir mulig å deponere beløpet etter annet ledd, plikter leieren innen rimelig tid å overføre beløpet til konto som nevnt i annet ledd.

Vår kommentar:

Namsfogden har mange ganger gjennomført tvangsfravikelse fordi leieren ikke kan dokumentere å ha *deponert* omtvistet leie, selv om de kan dokumentere å ha spurt flere finansinstitusjoner om de tilbyr dette.

Den eneste banken som bekrefter at de tilbyr deponeringskonto, er Norges Bank. Og der kan ingen privatkunder opprette konto.

Heldigvis finnes det oppegående saksbehandlere hos Namsfogden og, men i alle ovennevnte tilfeller hvor leieren har god dokumentasjon på å ha gjort flere iherdige forsøk på deponering, har namsmannfullmektigene mange ganger gjennomført tvangsfravikelse "på gøy", eller for å vise makt.

LBFiNorge etterlyser et bedre og entydig lovverk på dette punktet, samt bedre kursing i etatene og bedre oppdragelse av tjenestepersoner som har latt makten og myndigheten "gå til hodet på dem". Det er folks bolig det er snakk om, og forakten for visse etater er høyst berettiget når enkelte tjenestepersoner feiltolker lovverket "på gøy".

Vi ser at også Forbrukertilsynet og Advokatforeningen etterlyser et entydig lovverk omkring deponering.

Vårt forslag:

LBFiNorge støtter mindretallets tilråding til femte ledd, men med en justering, og foreslår et tredje punktum:

- (5) Hvis det ikke er mulig å deponere beløpet etter annet ledd på grunn av forhold som ikke beror på leieren, kan avtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetaling hvis leieren overfører beløpet ut fra egen lønnskonto / brukskonto og inn på egen konto som ikke er tilknyttet noen elektroniske betalingskort. Hvis det senere blir mulig å deponere beløpet etter annet ledd, plikter leieren innen rimelig tid å overføre beløpet til konto som nevnt i annet ledd. Tvangsfravikelse eller tvangsinn drivelse kan ikke gjennomføres med manglende deponering som årsak.

Leieboerforeningen i Norge

Kapittel 7 Leieprisvern

§ 7-1 Det alminnelige leieprisvern

Det kan ikke avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende bolig på liknende avtalevilkår.

§ 7-2 Indeksregulering

- (1) Hver av partene kan kreve leien endret uten oppsigelse av leieforholdet med følgende begrensninger:
 - a. endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting,
 - b. endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk, og
 - c. den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.
- (2) Denne paragrafen gjelder ikke for tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 tredje ledd bokstav a til c.

§ 7-3 Tilpasning utover indeksregulering

- (1) Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 7-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til den leie som vanligvis oppnås på kravtidspunktet ved ny utleie av liknende bolig på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.
- (2) Tilpasning av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.
- (3) Blir partene ikke enige om leien, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 13-2.
- (4) Denne paragrafen gjelder ikke for tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 tredje ledd bokstav a til c.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at § 7-3 utgår.

Vårt forslag:

LBFiNorge støtter mindretallets tilråding.

§ 7-4 Tilbakebetaling av ulovlig leie

- (1) 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.
- (2) Kravet etter første ledd forrentes etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 fra den dag beløpet ble betalt.

Vår kommentar:

Å lure den svake part i et avtaleforhold til å betale mer enn loven gir adgang til å kreve, sidestiller vi med all annen svindel. Adgangen til å kreve pengene tilbakebetalt bør derfor aldri kunne foreldes.

Vårt forslag:

- (1) En leier som har betalt høyere leie enn lovlig, kan alltid, uten hinder av andre lover, 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.
- (2) Kravet etter første ledd forrentes etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 fra den dag beløpet ble betalt.

§ 7-5 Unntak fra leieprisvernet

Bestemmelsen i § 7-2 gjelder ikke for særskilt betaling av en forholdsmessig andel av utgiftene ved forbruk av elektrisitet, brensel, vann eller avløp i eiendommen, jf. § 6-4. Dette vederlaget kan reguleres slik at utleieren får dekket de nødvendige omkostningene med ytelsene.

§ 7-6 Forskrifter

Dersom forholdene gjør det nødvendig, kan Kongen for bestemte perioder, bestemte områder eller bestemte leieforhold fastsette leiestopp og maksimalsatser for leie.

Leieboerforeningen i Norge

Kapittel 8 Beboermedvirkning i visse leieforhold

§ 8-1 Virkeområde

Utvalgsmedlemmene Björkfors, Borge, Malek, Standal, Sørvoll og Aasen tilrår at § 8-1 skal lyde:
Kapittelet gjelder der utleieren leier ut flere enn fire boliger i samme hus, boligstiftelse, eierseksjonssameie, borettslag eller boligaksjeselskap.

Utvalgsmedlemmene Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt og Leisner tilrår at § 8-1 skal lyde:
Kapittelet gjelder der utleieren leier ut flere enn fire boliger i samme hus og utleieren eier hele huset.

Vårt forslag:

Kapittelet gjelder der én og samme utleier leier ut flere enn fire boliger i samme hus, og/eller i boligstiftelse, eierseksjonssameie, borettslag eller boligaksjeselskap.

§ 8-2 Utleierens plikt til å gi informasjon om adgangen til å danne et beboerråd

Utleieren skal skriftlig informere leierne om adgangen til å danne et beboerråd etter § 8-3 og om hvilke rettigheter en slik ordning utløser.

§ 8-3 Felles representasjon gjennom beboerråd

- (1) Leierne kan i møte velge et beboerråd til å representere seg overfor utleieren. Beboerrådet skal sende melding til utleieren om at det er vedtatt en ordning med beboerrepresentasjon, og om hvem som er valgt til å sitte i beboerrådet.
- (2) Beboerrådet skal ha mellom to og fem medlemmer. Medlemmene i rådet velges i møte med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ved avstemningen har én leier fra hver bolig én stemme.
- (3) Medlemmene i beboerrådet velges blant leierne for to år om gangen. Et valgt medlem i beboerrådet fungerer helt til et nytt medlem er valgt, selv om funksjonstiden er ute. Når det er særlige grunner til det, kan medlemmer i beboerrådet tre tilbake før funksjonstiden er ute.
- (4) Beboerne i de utleide boligene kan i møte beslutte at ordningen med beboerrepresentasjon oppheves.
- (5) Ordningen med beboerrepresentasjonen bortfaller hvis det på tre år ikke har vært avholdt møte med valg av medlemmer til beboerrådet.

§ 8-4 Beboerrådets oppgaver

- (1) Beboerrådet skal ivareta leienes interesser overfor utleieren, og rådet kan kreve å få drøfte med utleieren alle spørsmål som har betydning for beboerne.
- (2) Beboerrådet skal på hensiktsmessig måte kalle inn alle leierne til et årsmøte.
- (3) Beboerrådet er bundet av beslutninger som er tatt i årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ved avstemninger har én leier fra hver bolig én stemme.

Leieboerforeningen i Norge

§ 8-5 Bomiljøtiltak og husordensregler

- (1) Hvis det er opprettet et beboerråd etter § 8-3, skal utleieren hvert år sette av en rimelig sum på sitt budsjett til bomiljøtiltak og kompetansehevingstiltak. Summen skal tilsvare minst én prosent av de årlige samlede leieinntektene som utleieren mottar fra boligutleie i huset, boligstiftelsen, eierseksjonssameiet, borettslaget eller boligaksjeselskapet. Senest innen utgangen av januar i budsjettåret skal utleieren informere beboerrådet om hvilken sum som er satt av.
- (2) Beboerrådet kan foreslå bomiljøtiltak og kompetansehevingstiltak som beløpet etter første ledd kan brukes til. Utleieren skal gjennomføre forslag fra beboerrådet med mindre den har saklig grunn til å nekte det.
- (3) Beboerrådet kan foreslå endringer i husordensreglene. Utleieren skal implementere forslagene i husordensreglene med mindre den har saklig grunn til å nekte det.

Utvalgsmedlemmene Bergby, Brøndbo, Harding, Høysæter, Kartvedt og Leisner tilrår at første og annet ledd utgår.

§ 8-6 Utleierens plikter overfor beboerrådet

- (1) Utleieren plikter å informere beboerrådet om større vedlikeholdsarbeider og andre tiltak som i vesentlig grad berører leierne. Utleieren kan tidligst sette i verk slike tiltak tre måneder etter at den har informert beboerrådet. Annet punktum gjelder likevel ikke hvis tiltaket ikke kan vente uten at eiendommen blir utsatt for vesentlig skade.
- (2) Hvis beboerrådet ber om det, skal utleieren på hensiktsmessig måte informere beboerrådet om driften av de utleide boligene.
- (3) Hvis utleieren skal overdra eiendommen, skal den straks informere beboerrådet om det.
- (4) Utleieren plikter å stille møtelokale til rådighet for gjennomføring av årsmøte som nevnt i § 8-4 hvis beboerrådet ber om det i rimelig tid før møtet.

Vårt forslag:

- (1) Utleieren plikter å informere beboerrådet om større vedlikeholdsarbeider og andre tiltak som i vesentlig grad berører leierne, etter at utleieren først har skriftlig informert de beboerne som berøres av tiltaket. Utleieren kan tidligst sette i verk slike tiltak tre måneder etter at den har informert beboerrådet. Annet punktum gjelder likevel ikke hvis tiltaket ikke kan vente uten at eiendommen blir utsatt for vesentlig skade.
- (2) Hvis beboerrådet ber om det, skal utleieren på hensiktsmessig måte informere beboerrådet om driften av de utleide boligene.
- (3) Hvis utleieren skal overdra eiendommen, skal den straks informere beboerrådet om det.
- (4) Utleieren plikter å stille møtelokale til rådighet for gjennomføring av årsmøte som nevnt i § 8-4 hvis beboerrådet ber om det i rimelig tid før møtet.

§ 8-7 Utleierens plikter når det ikke er et beboerråd

Hvis leierne ikke har besluttet en ordning med beboerrepresentasjon, kan en av leierne én gang i året kreve at utleieren kaller inn til et møte. I møtet skal utleieren informere om planlagte tiltak som nevnt i § 8-6 første ledd.

Leieboerforeningen i Norge

Kapittel 9 Opptak i husstand og framleie

§ 9-1 Opptak i husstand

- (1) Leieren har rett til å ta opp nærstående i sin husstand. Som nærstående regnes leierens ektefelle eller samboer, egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Opptak av andre personer enn nærstående i husstanden krever godkjenning fra utleieren. Slik godkjenning kan bare nektes hvis vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller boligen klart blir overbefolket.
- (2) For leie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet etter § 1-10 og elev- og studentbolig etter § 1-11 kan det avtales at opptak i husstanden bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning av opptak av nærstående kan i så fall bare nektes hvis forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det. Godkjenning av opptak av andre personer i husstanden kan bare nektes hvis boligen klart blir overbefolket, eller hvis det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller forhold knyttet til boligens utforming eller formål.

Vårt forslag:

- (1) Leieren har rett til å ta opp nærstående i sin husstand, uten å måtte be om utleierens godkjenning. Som nærstående regnes leierens ektefelle eller samboer, egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn og adoptivbarn. Opptak av andre personer enn nærstående i husstanden krever godkjenning fra utleieren. Slik godkjenning kan bare nektes hvis vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller boligen klart blir overbefolket.
- (2) For leie av ~~bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet etter § 1-10 og~~ elev- og studentbolig etter § 1-11 kan det avtales at opptak i husstanden bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning av opptak av nærstående kan i så fall bare nektes hvis forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det. Godkjenning av opptak av andre personer i husstanden kan bare nektes hvis boligen klart blir overbefolket, eller hvis det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller forhold knyttet til boligens utforming eller formål.
- (3) Leierens nærstående nyter samme vern som leieren har mot ulovlig inntrenging, ulovlig utkastelse og annen uønsket adferd nevnt i denne lov.

§ 9-2 Den alminnelige regelen om framleie

Leieren har ikke adgang til å framleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at et nytt annet ledd skal lyde:

- (2) Denne paragrafen gjelder ikke for bofellesskap som nevnt i § 1-14.

§ 9-3 Framleie av del av bolig

- (1) En leier som selv skal bo i boligen, kan framleie en del av boligen med godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes hvis framleierens forhold gir saklig grunn til det eller boligen klart blir overbefolket.
- (2) For leie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet etter § 1-10 og elev- og studentbolig etter § 1-11 kan det avtales at framleie av del av bolig bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes hvis boligen klart blir overbefolket, eller hvis det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller knyttet til boligens utforming eller formål.
- (3) Denne paragrafen gjelder ikke for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at tredje ledd skal lyde:

- (3) Denne paragrafen gjelder ikke for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13, eller bofellesskap som nevnt i § 1-14.

Leieboerforeningen i Norge

§ 9-4 Framleie av bolig ved midlertidig fravær

(1) Leieren kan framleie med godkjenning fra utleieren i inntil to år ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Godkjenning kan bare nektes hvis framleierens forhold gir saklig grunn til det eller boligen klart blir overbefolket.

(2) For leie av bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet etter § 1-10 kan det avtales at framleie ved midlertidig fravær som nevnt i første ledd kan nektes hvis utleieren tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet. For leie av elev- og studentbolig etter § 1-11 kan framleie nektes på samme grunnlag uten at dette er avtalt.

(3) Denne paragrafen gjelder ikke for leie av tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 annet og tredje ledd og for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at tredje ledd skal lyde:

(3) Denne paragrafen gjelder ikke for leie av tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 annet og tredje ledd og for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13. Paragrafen gjelder for bofellesskap som nevnt i § 1-14, men bare ved framleie av eget rom.

§ 9-5 Framleie ved tidsbestemte leieavtaler

Er leieavtalen inngått for en bestemt tid, kan leieren framleie for resten av leietiden med godkjenning fra utleieren. Blir godkjenning nektet uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det eller boligen klart blir overbefolket, kan leieren si opp med varsel som nevnt i § 11-6.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at et nytt annet ledd skal lyde:

(2) Denne paragrafen gjelder ikke for bofellesskap som nevnt i § 1-14.

Vår kommentar:

Enkelte utleiere har dessverre vondt for å svare når leietakeren ber om hjelp eller komme seg videre i livet.

Ett enkelt uteblitt svar på leierens ønske om å framleie kan, pga tidsfrister, velte hele prosessen med å framleie, og da ser vi behov for en betydelig nedkorting av utleierens svarfrist.

Det er ytterst sjelden at utleiere har noen sterke følelser for at Jens Jensen leier boligen fremfor Truls Trulsen, og da er det mye viktigere at leierens behov hensyntas.

Vårt forslag:

Er leieavtalen inngått for en bestemt tid, kan leieren framleie for resten av leietiden med godkjenning fra utleieren. Blir godkjenning nektet uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det eller boligen klart blir overbefolket, kan leieren si opp med varsel som nevnt i § 11-6. Drøyer utleieren mer enn fem dager å besvare leierens ønske om framleie, og i praksis gir leieren et "stiltiende avslag", kan leieren si opp med én måneds varsel.

§ 9-6 Godkjenning ved passivitet

Svarer ikke utleieren på en skriftlig søknad om godkjenning etter bestemmelsene i §§ 9-1 til 9-5 innen én måned etter at søknaden er mottatt, skal dette regnes som godkjenning.

Vår kommentar:

Av hensyn til vårt forslag til § 9-5, bør § 9-6 samtidig endres.

Vårt forslag:

Svarer ikke utleieren på en skriftlig søknad om godkjenning etter bestemmelsene i §§ 9-1 til 9-4 innen én måned etter at søknaden er mottatt, skal dette regnes som godkjenning.

Leieboerforeningen i Norge

§ 9-7 Framleierens stilling ved opphør av hovedleieavtalen

(1) Sier utleieren opp hovedleieavtalen, har hovedleieren overfor framleieren plikt til å protestere etter § 11-8. Hovedleieren har likevel ikke plikt til å protestere hvis hovedleieren underretter framleieren om oppsigelsen senest 15 dager før fristen for å protestere etter reglene i § 11-8 løper ut.

(2) Framleieren har en selvstendig rett til å protestere mot oppsigelsen etter § 11-8, innen den fristen som gjelder for hovedleieren. Har utleieren godkjent framleieren, skal utleieren samtidig sende gjenpart av oppsigelsen til framleieren.

Oppsigelsen skal opplyse om at framleieren kan protestere mot oppsigelsen innen én måned etter at hovedleieren har mottatt den. Har framleieren protestert innen fristen, skal eventuelt søksmål rettes også mot hovedleieren. Er reglene i annet og tredje punktum ikke fulgt, er oppsigelsen ugyldig.

(3) Framleieren kan kreve erstatning av hovedleieren for det økonomiske tapet som er en følge av bortfallet av hovedleieavtalen. Dette gjelder likevel ikke så langt hovedleieren godtgjør at bortfallet eller tapet skyldes forhold utenfor hovedleierens kontroll, som hovedleieren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning da framleieavtalen ble inngått, eller unngå eller overvinne følgene av. Bestemmelsene i §§ 5-8 annet til femte ledd og 5-9 gjelder tilsvarende.

Vårt forslag:

(1) Sier utleieren opp hovedleieavtalen, har hovedleieren overfor framleieren plikt til å protestere etter § 11-8. Hovedleieren har likevel ikke plikt til å protestere hvis hovedleieren underretter framleieren om oppsigelsen senest tre uker før fristen for å protestere etter reglene i § 11-8 løper ut. Hovedleieren plikter uansett å informere framleieren om alle kontaktopplysninger til utleieren.

(2) Framleieren har en selvstendig rett til å protestere mot oppsigelsen etter § 11-8, innen den fristen som gjelder for hovedleieren. Har utleieren godkjent framleieren, eller om utleieren ikke hadde noen god grunn til å nekte, skal utleieren samtidig sende gjenpart av oppsigelsen til framleieren. Oppsigelsen skal opplyse om at framleieren kan protestere mot oppsigelsen innen én måned etter at hovedleieren har mottatt den. Har framleieren protestert innen fristen, skal eventuelt søksmål rettes også mot hovedleieren. Er reglene i annet, tredje og fjerde punktum ikke fulgt, er oppsigelsen ugyldig.

(3) Framleieren kan kreve erstatning av hovedleieren for det økonomiske tapet som er en følge av bortfallet av hovedleieavtalen. Dette gjelder likevel ikke så langt hovedleieren godtgjør at bortfallet eller tapet skyldes forhold utenfor hovedleierens kontroll, som hovedleieren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning da framleieavtalen ble inngått, eller unngå eller overvinne følgene av. Bestemmelsene i §§ 5-8 annet til femte ledd og 5-9 gjelder tilsvarende.

Leieboerforeningen i Norge

Kapittel 10 Personskifte

§ 10-1 Den alminnelige regelen om overføring

Leieren har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse.

§ 10-2 Leierens død

(1) Dør leieren har følgende personer rett til å tre inn i leieavtalen:

- ektefelle som bor i boligen,
- leierens slektninger i rett nedstigende linje som hadde felles husstand med leieren i de siste seks måneder før dødsfallet, og
- andre som ved dødsfallet hadde felles husstand med leieren, forutsatt at de fyller vilkårene i lov av 4. juli 1991 nr. 45 om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører § 1.

(2) Gjenlevende ektefelle har fortrinnsrett til å tre inn i avtalen. De øvrige berettigede har innbyrdes lik rett til å tre inn.

(3) Sier utleieren opp leieavtalen etter dødsfallet, må de som ønsker å nytte sin rett etter første ledd, sende skriftlig melding om det til utleieren innen én måned regnet fra den dagen de har mottatt skriftlig melding om oppsigelsen, med opplysning om fristen for å gjøre rettigheten gjeldende og om at melding om inntreden skal være skriftlig. Sender den berettigede slik melding, regnes det som en protest mot oppsigelsen etter bestemmelsene i § 11-8. Utleieren plikter ikke å sende melding til husstandsmedlemmer som nevnt i første ledd bokstav c med mindre utleieren har godkjent dem etter reglene i § 9-1.

(4) Sier dødsboet opp leieavtalen, må de som ønsker å nytte sin rett etter første ledd, sende melding om det til utleieren innen én måned regnet fra den dagen utleieren mottok dødsboets oppsigelse.

(5) For leie av tjenesteboliger etter § 1-12 gjelder ikke retten til å tre inn i leieavtalen etter denne paragrafen når leieren, eller noen som har fortsatt leieforholdet, dør. Før begjæring om fraflytting kan settes fram, har husstandsmedlem krav på varsel med frist som nevnt i § 11-6.

Vårt forslag:

(1) Dør leieren har følgende personer rett til å tre inn i leieavtalen:

- ektefelle eller samboer som bor i boligen,
- leierens slektninger i rett opp- og nedstigende linje som hadde felles husstand med leieren i de siste tre måneder før dødsfallet, og
- andre som ved dødsfallet hadde felles husstand med leieren, forutsatt at de fyller vilkårene i lov av 4. juli 1991 nr. 45 om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører § 1.

(2) Gjenlevende ektefelle og samboer har fortrinnsrett til å tre inn i avtalen. De øvrige berettigede har innbyrdes lik rett til å tre inn.

(3) Sier utleieren opp leieavtalen etter dødsfallet, må de som ønsker å nytte sin rett etter første ledd, sende skriftlig melding om det til utleieren innen én måned regnet fra den dagen de har mottatt skriftlig melding om oppsigelsen, med opplysning om fristen for å gjøre rettigheten gjeldende og om at melding om inntreden skal være skriftlig. Sender den berettigede slik melding, regnes det som en protest mot oppsigelsen etter bestemmelsene i § 11-8. Utleieren plikter i oppsigelsen å opplyse alle sine kontaktopplysninger, både de som er oppført i leieavtalen og eventuelle nye telefonnumre, epostadresser og annet. Utleieren plikter ikke å sende melding til husstandsmedlemmer som nevnt i første ledd bokstav c med mindre utleieren har godkjent dem etter reglene i § 9-1. Dersom utleieren ikke sier opp leieavtalen, og personer som nevnt i første ledd ikke vet innholdet i leieavtalen eller kjenner kontaktinformasjonen til utleieren, skal manglende leiebetaling ikke regnes som oppsigelsesgrunn. Når utleieren får vite om dødsfallet, skal hen snarest kontakte de gjenlevende beboerne og sende dem en kopi av leieavtalen. Manglende leiebetaling skal få ny betalingsfrist, regnet fra den første datoen i måneden etter dødsfallet.

(4) Sier dødsboet opp leieavtalen, må de som ønsker å nytte sin rett etter første ledd, sende melding om det til utleieren innen én måned regnet fra den dagen utleieren mottok dødsboets oppsigelse.

(5) For leie av tjenesteboliger etter § 1-12 gjelder ikke retten til å tre inn i leieavtalen etter denne paragrafen når leieren, eller noen som har fortsatt leieforholdet, dør. Før begjæring om fraflytting kan settes fram, har husstandsmedlem krav på varsel med frist som nevnt i § 11-6.

Leieboerforeningen i Norge

§ 10-3 Samlivsbrudd, separasjon, skilsmisse og opphør av husstandsfellesskap

- (1) Forlater leieren ektefellenes felles bolig, har den andre ektefellen rett til å tre inn i leieavtalen.
- (2) Den ordning av bruksretten til ektefellenes felles bolig som blir fastsatt eller avtalt ved separasjon eller skilsmisse, er bindende for utleieren.
- (3) Husstandsmedlem har rett til å tre inn i leieavtalen dersom vilkårene i § 3 første ledd nr. 1, jf. § 1 i lov av 4. juli 1991 nr. 45 om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører, er oppfylt. Ektefellenes slektninger i rett nedstigende linje har tilsvarende rett til å tre inn i leieavtalen som et husstandsmedlem, dersom begge ektefellene forlater den felles boligen.
- (4) Denne paragrafen gjelder ikke for tjenesteboliger som nevnt i § 1-12 annet og tredje ledd.

§ 10-4 Gjennomføring av leierskifte

- (1) Krever leierskiftet godkjenning fra utleieren, overføres leieretten i forhold til utleieren fra det tidspunkt melding om godkjenning kommer fram til leieren, hvis ikke et senere tidspunkt er oppgitt i søknaden. Kan leierskiftet gjennomføres uten utleierens godkjenning, overføres bruksretten i forhold til utleieren fra det tidspunkt melding om leierskiftet kom fram til utleieren, hvis ikke et senere tidspunkt er oppgitt i meldingen.
- (2) For krav som forfaller etter det tidspunkt som er angitt i første ledd, hefter bare den nye leieren. Krever overføringen godkjenning fra utleieren, kan utleieren stille som vilkår for godkjenning at den nye leieren påtar seg personlig ansvar for krav som er forfalt de siste seks månedene, regnet fra det tidspunkt som er angitt i første ledd. Kravets størrelse skal angis.
- (3) Det at den tidligere leieren har misligholdt sine plikter etter lov eller avtale, gir ikke utleieren rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende mot den nye leieren. Etter at søknad om godkjenning av overføring er kommet fram til utleieren, kan heving på grunn av at leieavtalen er misligholdt før dette tidspunktet, bare skje hvis godkjenning av overføringen kan nektes.

Leieboerforeningen i Norge

§ 10-5 Eierskifte

- (1) Ved eierskifte kan utleieren overføre til erververen rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.
- (2) Gir erververens forhold saklig grunn til det, kan leieren kreve at avhenderen er ansvarlig sammen med erververen for riktig oppfyllelse av forpliktelsene etter avtalen, med mindre det stilles betryggende sikkerhet. Leierens krav om at avhenderen skal hefte for oppfyllelsen, må settes fram overfor avhenderen innen seks måneder etter at leieren fikk eller burde ha fått kjennskap til eierskiftet.

Vårt kommentar:

Enkelte “boligbaroner” spiller dette taktiske spillet meget godt, og klarer å presse mange titalls leieboere ut av hjemmene sine på kort tid, tross flere brudd på husleieloven og flere medieoppslag.

Ett eksempel er Calmargruppen, som i 2023 kjøpte aksjene i SKB Vest AS, og dermed omtrent 160 ettroms boenheter i hjertet av Bergen sentrum. Kjøperen endret firmanavnet til [Calmargården AS](#). Selgeren, Stiftelsen Kaare Berg (SKB), ønsker å huse vanskeligstilte, men ante ikke hvilken kynisk hushai de solgte bygården til. Calmargruppen promoterte seg nok som en god og trygg utleier til å overta SKB sine mange flyktninger, da de allerede har flere boligbygg som huser flyktninger, og som IMDi (Integrerings- og mangfoldsdirektoratet) betaler for.

I [disse 6 boligblokkene](#) bodde det hovedsaklig flyktninger/asylsøkere, renholdspersonale, butikkansatte, matbud (Foodora/Wolt), arbeidssøkende og andre lavtlønnede. De fleste av dem har svært begrensede norskkunnskaper, og uansett ingen juridisk kompetanse. Å finne frem i husleieloven — eller bare å få hjelp til å vite om noen husleielov og/eller fri rettshjelp i det hele tatt — er bortimot umulig for dem.

Bergen kommune sendte samtlige leietakere et skriv 13. april, om at leietakere hadde forkjøpsrett ved salg. En del av landets vanskeligste stilte tilbys å bla opp 205 millioner kroner for å danne eget eierskap. Burde ikke Bergen kommune kastet et blikk på lovligheten av "salget"? Slik informasjon fra kommunale etater er nok rutine, men hjelper lite for en leietaker som ikke kan språket. Som en takk klarte Bergen kommune å offentliggjøre navnene og husleien til samtlige leietakere på kommunens egen nettside.

Bergen kommunes info 13.april 2023, om forkjøpsrett, ble sendt til alle [Folkeregistrerte](#) leietakere på disse adressene, som fikk tilbud om å kjøpe bygget. Men ikke alle kjenner til Folkeregisteret og reglene deres, så reelle beboere vs. Folkeregistrerte beboere stemte ikke helt, og dermed fikk langt fra alle sin lovbestemte rett til å protestere på oppsigelsen.

Alle leieavtalene var tidsbestemte. De fleste gjaldt ut sommeren eller høsten 2024, og utleieren hadde en 3 måneders oppsigelsesadgang “grunnet rehabilitering/ombygging av eiendommen”. 25. april 2023 sendte Calmargården AS oppsigelse til samtlige leieboere med én måneds protestmulighet, med flyttefrist 31. juli. Begrunnelsen var: “Bygget skal saneres, renoveres og bruksendres.” Og sanering trengs fremdeles, med alle de veggedyrene som sprer seg fra rom til rom! Brevet var angivelig sendt fra SKB Vest AS, på et helt nøytralt papir uten SKB-logo, men underskrevet Calmargården AS sin representant Nikita Rasmussen, uten å informere noen av beboerne om salget av SKB Vest AS. Ingen av beboerne hadde sett navnet Nikita Rasmussen før i dette brevet, og dette fikk mange av leieboerne til å tenke på svindelforsøk, som derfor ikke tok det seriøst nok til å protestere. Og, når man ikke aner hvem som egentlig er utleieren; hvor skal man stille spørsmål eller sende klage? Den nye eieren fikk fullstendig kundeliste, inkl. epostadresse til samtlige, men valgte likevel å legge hver enkelt oppsigelse som papiirutskrift i postkassene deres. I oppsigelsen skrev Calmargården AS bl.a. at “en uberettiget protest” vil gi leietaker økte omkostninger, og dette hadde akkurat den skremseffekten de håpet på, men hva i alle dager er “en uberettiget protest”? Selvsagt har avtalepartner rett til å protestere! Var ikke dette lovfestet, kunne jo utleier egenhendig ha kastet ut alle sammen uten varslings.

Calmargården AS begynte å "pusse opp" (1-2 strøk maling) allerede i månedsskiftet april/mai, med mange leietakere fremdeles boende der, og brøt dermed [husleielovens § 5-4 første ledd](#) og § 5-6 tredje ledd. Realiteten er at de pusset opp 4-5 rom, kun for å vise IMDi hvor fine rom de skal få. Og IMDi bet på. Mange av boenhetene IMDi aldri fikk se var ekstra nedslitte, men fikk bare ny dusjslange eller et brukt minikjøleskap.

Leieboerforeningen i Norge

I hele denne perioden opplevde leieboerne endrede avtalevilkår, storstilt utkastelse av mer enn 160 beboere, ulovlig innlåsing mens beboerne var på jobb og ulovlig utkastelse, låsbytte på leilighetsdører og gatedører, etc.

Først 10. mai offentliggjorde Brønnøysundregistrene de formelle endringene.

Men hva med å si opp renholdsavtalen i fellesarealene, påfyll av toalettpapir, og å fjerne toaletter og dusjer for leietakerne som fremdeles bodde der midt oppi alt byggstøvet, og hadde kontrakt ut juli?

Støy, støv og malingssøl var hverdagen hele sommeren 2023, og Calmargruppen sin vaktmester slo også av sikringene til samtlige varmtvannsberedere. Det er åpenbart et nytt brudd.

Slik opptrer altså eiendomsbaier, som tilsynelatende opererer "lovlig", men som kaster ut samtlige flyktninger, ribber ut dusjer og toalett for å få dem til å flytte så fort som mulig, tilbyr nye leietakere rom fra dagen etter, og v.h.a. selskapsoverdragelse lurer store summer unna fellesskapet. Om Andersen boligutleie AS bytter navn til Andersen & Torgersen boligutleie AS gir det ingen anledning til å levere (noen av) leietaker(ne) oppsigelse. Å ha maksimal omsetning allerede fra første dag er jo en

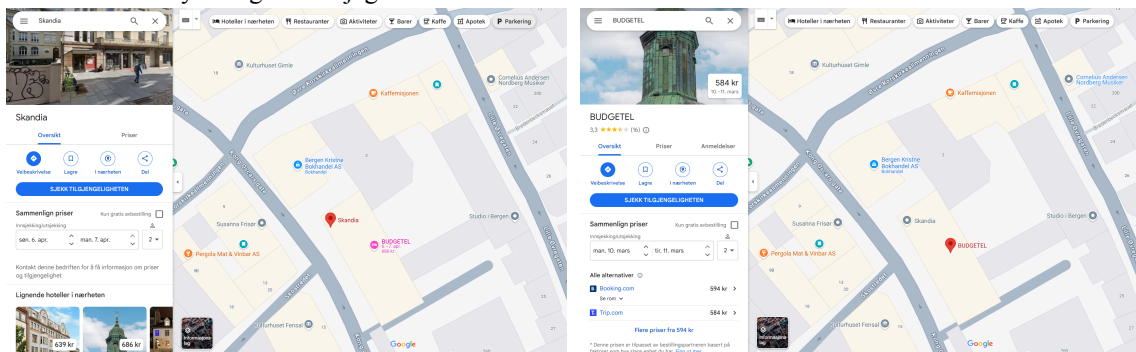
Hva er egentlig logikken, eller moralen, i å jage ut noen flyktninger for å ta inn andre (ukrainske) flyktninger? Personer som bodde der saumfaret selvsagt boligmarkedet for nye steder å bo.

Ikke overraskende publiserte Calmargården AS noen FINN.no-annonser for disse hyblene tidlig i juni 2023, etter sin fiktive "sanering, renovering og bruksendring". Ettromshybelen på bildene 1-4 i [FINN-annonse 309788653](#) kostet 4.750 under SKB, mens hushaien Calmargården (Calmargruppen) økte husleien med 30-50%. Åpenbart enda et brudd på lovverket, og neppe noe de har fortalt IMDI.

"F.o.m. 01.08.23 har vi ledige hybel-leiligheter MIDT i Bergen sentrum. Leilighetene ligger i en av Bergens koseligste gater - Kong Oscarsgate, med gåavstand til absolutt alt. Det tar ca. 30 sekunder å komme seg til matbutikk og omtrent den samme tiden for å komme seg på Bybanen. Busstasjonen er heller ikke langt unna, med ca. 2 minutters gåavstand."

Calmargruppens representanter lyver om det meste, også avstander og reisetid.

Pr. januar 2025 driver [Calmar drift AS \(orgnr 990287627\)](#) bl.a [Budgetel](#) og "hotellet" [Skandia](#) fra de samme rommene hvor flyktningene ble jaget ut fra.



Denne svindelen i Calmargården er den samme type svindel som Calmargruppen har drevet i årevis, mot hundrevis eller tusenvis av ofre.

Leieboerforeningen i Norge

Vårt forslag:

(1) Ved eierskifte kan utleieren overføre til erververen rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.
(2) Gir erververens forhold saklig grunn til det, kan leieren kreve at avhenderen er ansvarlig sammen med erververen for riktig oppfyllelse av forpliktelsene etter avtalen, med mindre det stilles betryggende sikkerhet. Leierens krav om at avhenderen skal hefte for oppfyllelsen, må settes fram overfor avhenderen innen seks måneder etter at leieren fikk eller burde ha fått kjennskap til eierskiftet.

(3) Ved eierskifte av boligkomplekser med ti eller flere boenheter plikter avhenderen

a. å sende eventuell oppsigelse til samtlige av den enkelte berørte leieboers elektroniske adresser, i tillegg til å sende den som brevpost til leieboligens adresse og eventuell annen postadresse som leieren har oppgitt. Den skal, i tillegg til formkravene, informere leieren om kontaktinformasjonen til Forbrukerrådet og Leieboerforeningen i Norge.

b. senest samtidig som eventuelle oppsigelser sendes leierne, å sende varsel til både Forbrukerrådet og Leieboerforeningen i Norge, med elektronisk kopi av alle leieavtalene og alle oppsigelsene. Avhenderens varsel skal inneholde fullstendig kontaktinformasjon til avhenderen, erververen, alle deres kontaktpersoner og roller, samt en fullstendig adresseliste som viser de berørte leienes navn, kontaktinformasjon, adresse, oppgang, etasje og matrikelnummer. Filene som nevnt i første og annet punktum skal krypteres og/eller beskyttes med passord.
(4) Ved ulovlig utkastelse har leieren automatisk rett på tilbakebetaling av et beløp tilsvarende ett års leie.

Leieboerforeningen i Norge

Kapittel 11 Leieavtalens varighet og avslutning

§ 11-1 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.

§ 11-2 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 hans 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.

Vår kommentar:

Bindingstid må forbys — for enhver pris! Bindingstid frarøver leieren å takke ja til studieplass eller jobbtilbud i en annen by, eller å ha normal frihet innenfor rikets grenser.

Stadig flere utleiende lager vilkår som "Det er gjensidig begrenset oppsigelsesadgang, kontrakts-avsluttelse er satt til 1. august hvert år, med 3 måneders varsel (innen 1. mai). Utflytting skjer da 01.08. hvert år."

Dette er, som vi kommenterer til § 1-9, diskriminerende mot alle leiesøkende, enten de er studenter, arbeidende, arbeidssøkende eller annet.

Leieboerforeningen i Norge

Vårt forslag:

LBFiNorge støtter mindretallets tilråding til annet ledd:

(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.

LBFiNorge støtter mindretallets tilråding til tredje ledd bokstav b:

b. utleieren har en annen tungtveiende grunn til tidsavgrensningen.

LBFiNorge støtter ikke Harding sin tilråding til fjerde ledd.

(1) Det kan ikke inngås en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn fem år, dersom leieren selv ber om dette. En slik minstetid som nevnt i forrige punktum, skal kun tjene til vern av leieren, som skal bo trygt.

Minstetid/bindingstid for å binde leieren til leieavtalen mot leierens vilje, eller for å sikre utleier leieinntekter i en gitt periode, er ikke tillatt. En avtale inngått i strid med forrige punktum gir leietaker evigvarende hevingsrett og femårig angrerett regnet fra dato for avtaleinngåelse. Angreretten i forrige punktum gjelder også i de tilfellene hvor utleier er privatperson.

(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, og utleier i leieavtalen opptrer som privatperson samt at utleieren totalt har ikke mer enn fire boliger for utleie. Denne minstetiden gjelder også om utleier skulle selge huset eller boligen i løpet av avtalt leieperiode, 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 hens nærstående skal bo i boligen når avtalen løper ut

b. utleieren har en annen tungtveiende 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.

(6) 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 som leietaker hadde før utflytting. Utleier har bare krav på en bekreftelse fra Husleietvistutvalget på at leietakerens dokumenterte utgifter er reelle, men har aldri krav på å se leieavtale, kvitteringer for innbetalt husleie, depositum eller noe annet som rører leietakerens nye adresse eller på noen måte knytter hen til sin nye adresse eller til sin nye utleier.

§ 11-3 Når tidsbestemte leieavtaler blir tidsubestemte

(1) Hvis en tidsbestemt leieavtale er inngått i strid med § 11-2, 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

§ 11-4 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 § 11-5 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 etter reglene i § 7-3 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 § 11-2 annet ledd og tredje ledd, jf. femte ledd
 - b. avtaler om leie av offentlig disponert bolig
 - c. framleieavtaler.

Vårt forslag:

LBFiNorge støtter ikke mindretallet Harding, Høysæter, Kartvedt, Leisner om at § 11-4 utgår.

LBFiNorge støtter mindretallet Borge, Malek, Standal, Aasen om at 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.

LBFiNorge støtter mindretallet Borge, Malek, Standal, Aasen om at femte ledd skal lyde:

- (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.

LBFiNorge anbefaler at sjetten ledd utgår.

Leieboerforeningen i Norge

§ 11-5 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 § 11-2 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 § 11-8.

Vår kommentar:

LBFiNorge anbefaler at § 11-5 deles opp i to paragrafer; én for tidsbestemte og én for tidsubestemte leieavtaler.

Vårt forslag:

LBFiNorge støtter mindretallets tilråding til at annet ledd bokstav e skal lyde:

- e. det foreligger en annen tungtveiende grunn.

§ 11-5 a Partenes adgang til å si opp **tidsbestemte** leieavtaler

- (1) Leieren kan når som helst si opp leieavtalen. Minstetid/bindings tid for å binde leieren til leieavtalen mot leierens vilje, eller for å sikre utleier leieinntekter i en gitt periode, er ikke tillatt. En avtale inngått i strid med forrige punktum gir leietaker evigvarende hevingsrett og femårig angrerett fra dato for avtaleinngåelse. Angreretten i forrige punktum gjelder også i de tilfellene hvor utleier er privatperson.
- (2) Utleieren kan si opp leieavtalen hvis
 - ~~a. utleieren selv eller hans nærstående som nevnt i § 11-2 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 tungtveiende 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 § 11-8.

§ 11-5 b Partenes adgang til å si opp **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 § 11-2 fjerde ledd skal bo i boligen i minst to år
 - b. planlagt riving eller ombygging av eiendommen gjør at boligen må fraflyttes
 - c. boligen skal bli solgt, takstingeniør har gjort sine undersøkelser, og eiendomsmegler har bekreftet oppdraget
 - 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 tungtveiende 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 § 11-8.

Leieboerforeningen i Norge

§ 11-6 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.

Vårt forslag:

LBFiNorge støtter mindretallets tilråding om at § 11-6 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.

For å utelate en kjent, gjentakende misforståelse blant Hvermannsen: i stedet for “måneden” bør det stå “kalendermåneden”.

Oppsigelsesfristen skal være tre måneder. Oppsigelsesfristen løper fra og med første dag i kalendermåneden etter at oppsigelsen er mottatt. Det kan ikke avtales at oppsigelsesfristen begynner å løpe senere.

§ 11-7 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. § 11-8 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. § 11-8 tredje 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. § 11-8 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 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.

Vårt forslag:

(1) Utleierens oppsigelse skal være skriftlig og godt 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. § 11-8 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. § 11-8 tredje 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. § 11-8 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 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 en gyldig oppsigelse, anses den som godtatt. Ved ulovlig utkastelse har leieren automatisk rett på tilbakebetaling av et beløp tilsvarende ett års leie. Kompensasjonen som nevnt i forrige punktum er uten begrensninger i andre lover, og har én måneds betalingsfrist. Leieren kan også skifte alle låser uten å måtte varsle utleieren eller myndighetene, og uten begrensninger i andre lover.

(4) Er leieren ute av stand til å svare for seg når oppsigelsen ble sendt eller i perioden nevnt i § 11-8 første ledd første punktum, skal oppsigelsen anses som ugyldig.

Leieboerforeningen i Norge

§ 11-8 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 § 11-5 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. § 11-14 første ledd annet punktum.

Vårt forslag:

LBFiNorge anbefaler at første ledd annet punktum utgår.

LBFiNorge støtter ikke mindretallet om at annet ledd utgår.

§ 11-9 Særregler for 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 før avtalen ble inngått 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 § 11-4 gjelder ikke.

b. Utleieren kan si opp leieavtalen. Reglene i § 11-5 annet ledd gjelder ikke.

c. Leierens rett til å protestere mot utleierens oppsigelse, og rettens adgang til å prøve oppsigelsen etter § 11-8, gjelder ikke.

d. Oppsigelsesfristen skal ikke være lengre enn én måned fra oppsigelsen er mottatt. Reglene i § 11-6 gjelder ikke.

e. Kravene til oppsigelsen i § 11-7 gjelder ikke, bortsett fra kravet i første ledd første punktum om at oppsigelsen skal være skriftlig.

Vår kommentar:

“Leie av et enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig” har vært gjenstand for mange misforståelser, misforståelser og andre feiltolkninger.

Svært mange personer, på begge sider av bordet, er overbevist om at “dette er bare lovutredernes rare måte å si «bofellesskap» på”.

Dette trenger derfor en tydeliggjøring.

[NOU 1993:4 - Lov om husleieavtaler](#)

“3.10.6 Til § 10-6 Unntak for oppsigelse av enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig

Paragrafen unntar tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig fra bestemmelsene om oppsigelsesgrunner og oppsigelsesvern i § 10-5. Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende [husleielov \[1939\] § 38 tredje ledd](#), og skal forstås på samme måte.

Unntaksregelen får som utgangspunkt bare anvendelse på boliger som består av ett enkelt rom. Består boligen av to eller flere oppholdsrom, gjelder de vanlige reglene om oppsigelsesgrunn og oppsigelsesvern, og det samme gjelder dersom det hører det eget tekjøkken, eget bad eller WC til rommet. Det er heller ikke tale om et enkelt beboelsesrom dersom to eller flere enkeltrom er utstyrt med felles aksessorier, som felles kjøkken, bad, WC m.v. På den annen side kan det være tale om et enkelt beboelsesrom selv om leieren har eksklusiv bruksrett til en gang som fører inn til rommet.

Det kreves i tillegg at leieren ifølge leieavtalen har rett til å nytte rom som ligger i en annens bolig. Med uttrykket adgang til en annens bolig menes at leieren har en avtalt rett til å utnytte rom som ligger i en annens bolig uten å innhente spesiell tillatelse på forhånd. Kan utleieren når som helst trekke tilbake den tillatelse leieren har fått, er ikke tilgangen til den annens bolig et ledd i avtalen. I tvilstilfelle må en, på samme måte som før, legge avgjørende vekt på om partene lever så tett inn på hverandre at eventuelle uoverenstemmelser vil føre til uholdbare tilstander.”

Vi ønsker bare nevnte tydeliggjøring, men har ingen endringsforslag til denne paragrafen.

Leieboerforeningen i Norge

§ 11-10 Særregler for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

- (1) Paragrafen gjelder for leie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet når vilkårene i § 1-10 er oppfylt.
- (2) Hvis det er særlig grunn til det, kan det inngås en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn fem år uten at § 11-2 er til hinder for det. En leieavtale med kortere varighet enn det som følger av § 11-2, 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.

§ 11-11 Særregler for elev- og studentboliger

- (1) Paragrafen gjelder ved leie av elev- og studentbolig når vilkårene i § 1-11 er oppfylt.
- (2) Det kan inngås en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn fem år uten at § 11-2 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 § 11-4 gjelder ikke.

Vårt forslag:

- (1) Paragrafen gjelder ved leie av elev- og studentbolig når vilkårene i § 1-11 er oppfylt.
- (2) Det kan inngås en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn fem år uten at § 11-2 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 § 11-4 gjelder ikke.

§ 11-12 Særregler for tjenesteboliger

- (1) Paragrafen gjelder for leie av tjenestebolig når vilkårene i § 1-12 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 § 11-8 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) Leierens rett til å kreve forlengelse av leieavtalen etter § 11-4 gjelder ikke.
- (4) Ved leie av tjenestebolig som nevnt i § 1-12 annet og tredje ledd faller leieavtalen bort når leieren trer ut av arbeidsforholdet eller blir forflyttet, uten at bestemmelsene i dette kapitlet er til hinder for det.

Vårt forslag:

- (1) Paragrafen gjelder for leie av tjenestebolig når vilkårene i § 1-12 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 § 11-8 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) Leierens rett til å kreve forlengelse av leieavtalen etter § 11-4 gjelder ikke etter arbeidsforholdets slutt.
- (4) Ved leie av tjenestebolig som nevnt i § 1-12 annet og tredje ledd faller leieavtalen bort når leieren trer ut av arbeidsforholdet eller blir forflyttet, uten at bestemmelsene i dette kapitlet er til hinder for det.

Leieboerforeningen i Norge

§ 11-13 Særregler for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær

Ved utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13 har leieren før utflytting alltid krav på skriftlig varsel med frist på tre måneder eller annen avtalt frist. Reglene i § 11-15 om leierens død gjelder. For øvrig gjelder ikke paragrafene i dette kapittelet.

Et mindretall (Borge, Malek, Standal, Aasen) tilrår at § 11-13 skal lyde:

Ved utleie av egen bolig ved midlertidig fravær etter § 1-13 har leieren før utflytting alltid krav på skriftlig varsel med frist på tre måneder. Reglene i § 11-15 om leierens død gjelder. For øvrig gjelder ikke paragrafene i dette kapittelet.

Vårt forslag:

LBFiNorge støtter mindretallets tilråding.

§ 11-14 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 § 5-10.

Vår kommentar:

Selv om det foreligger et vesentlig mislighold, så er det like fullt leierens bolig. Sitat: "Dette er det eneste stedet i hele verden jeg kan føle meg trygg." Mange mennesker har intet nettverk, og tør knapt nok gå ut gatedøren. Da trenger de gjerne mer tid enn de fleste andre til å finne et nytt hjem, og annet ledd annet punktum er derfor et umenneskelig krav for dem.

Leieboerforeningen i Norge

Vårt forslag:

- (1) Utleieren kan heve leieavtalen på grunn av vedvarende, vesentlig mislighold fra leierens side. Bekymringsmelding fra/til politi, helsevesen, arbeidsgiver, NAV, skole, naboer eller lignende kan aldri brukes som grunn for mislighold fra leierens side. Det er vedvarende, vesentlig mislighold hvis
- a. leieren vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie tre måneder på rad eller oppfylle andre vesentlige plikter som følger av leieavtalen
 - b. leieren i vesentlig grad vedvarende 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 flere 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 flere skriftlige advarsler 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 flere skriftlige advarsler fra utleieren
 - e. leieren for øvrig vedvarende 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. Etter at utleieren omsorgsfullt har koblet leieren med Leieboerforeningen i Norge, Gatejuristen eller andre humane hjelpetiltak, kan utleieren pålegge leieren innen én måned å flytte og levere boligen tilbake. Etter at hevingserklæringen er mottatt, kan leieren innen tre uker protestere skriftlig til utleieren. Hvis leieren ikke har protestert mot oppsigelsen i samsvar med tredje punktum, kan leieren ikke gjøre gjeldende at hevingen er i strid med loven her. Hvis leieren har protestert mot hevingen etter tredje punktum, må utleieren bringe saken inn for retten innen tre måneder etter at leierens frist løp ut, ellers faller hevingen bort.
- (3) Hvis utleieren bringer saken inn for retten, kan hen ikke påberope seg andre hevingsgrunner enn det som er angitt i hevingserklæringen. Likevel kan utleieren påberope seg forhold på leierens side som har oppstått etter at hevingserklæringen ble gitt.
- (4) Retten skal vurdere om hevingen er lovlig, og om den eventuelt skal settes til side. Hvis hevingen ut fra en vurdering av begge parter situasjon vil virke urimelig, skal retten sette den til side, med mindre hevingen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. § 11-14 første ledd tredje punktum.
- (5) Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, og/eller tapt leie i inntil én måned.

§ 11-15 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 § 11-9, 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 § 10-2, 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 §§ 11-5 til 11-8 og 11-14.

Leieboerforeningen i Norge

§ 11-16 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 § 5-7.
- b. Utleieren kan kreve at namsmyndigheten gjennomfører tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdsloven.
- c. Leieren kan angre leieavtalen når dette følger av reglene i angrerettloven.

Vår kommentar:

Namsmyndighetene har mange ganger gjennomført tvangsfravikelser stikk i strid med flere paragrafer, vel vitende om dette da beboeren tydelig har påpekt lovbruddene før tvangsfravikelsene ble gjennomført. LBFiNorge har flere eksempler på dette.

Vårt forslag:

(1) bokstav b annet punktum: Utleieren plikter å forvisse seg og leieren om at Namsmyndigheten har utført saksbehandlingen korrekt iht alle lover, regler og instruksjoner. I motsatt fall skal ingen tvangsfravikelse gjennomføres, og leieren har rett til å beskytte seg selv, sin husstand og sine eiendeler etter § 4-7. Dersom Namsmyndigheten lovstridig gjennomfører tvangsfravikelse, kan leieren kreve å bli gjeninnsatt i boligen og få tilbakebetalt et beløp tilsvarende ett års leie. Kompensasjonen som nevnt i forrige punktum er uten begrensninger i andre lover, og har én måneds betalingsfrist. Leieren kan også skifte alle låser uten å måtte varsle utleieren eller myndighetene, og uten begrensninger i andre lover.

§ 11-17 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.

Vårt forslag:

- (2) Utleieren skal på forhånd sende leieren en forhåndsmelding av varselet og dets innhold, senest to uker før varselet kan sendes til sosialtjenesten. Slik forhåndsmelding skal utleieren sende til samtlige adresser og kommunikasjonskanaler leieren har oppgitt i leieavtalen med mindre leieren har spesifisert noe annet for slik varsling.

Leieboerforeningen i Norge

Kapittel 12 Tilbakelevering av boligen ved leieforholdets avslutning

§ 12-1 Tidspunktet for tilbakelevering

Den dagen leieforholdet avsluttes, skal leieren stille boligen med tilbehør til utleierens disposisjon. Hvis ikke annet er avtalt, regnes tilbakelevering for skjedd når utleieren har fått nøkler og ellers uhindret adgang til boligen. Forlater leieren boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleieren igjen straks disponere over det.

Vårt forslag:

Tilbakeleveringsskjema

§ 12-2 Utflyttingsprotokoll

Ved tilbakelevering bør partene sammen gjennomgå boligen og anmerke tilstanden i en utflyttingsprotokoll eller på annen egnet måte, på samme måte som i § 2-2. Dokumentasjonen bør underskrives av begge parter.

Vårt forslag:

(1) Ved tilbakelevering skal partene sammen gjennomgå boligen og anmerke tilstanden i en utflyttingsprotokoll etter Forbrukerrådets mal eller på annen egnet måte. Dokumentasjonen skal underskrives av begge parter. Begge parter kan ha følge av et vitne, som også kan underskrive dokumentasjonen.

(2) Utleier skal medbringe innflyttingsprotokollen partene signerte ved overtakelse, og et tilstrekkelig antall eksemplarer utflyttingsprotokoll for utfylling, og alle detaljer skal i fellesskap fylles ut i to - 2 - eksemplarer.

(3) En utfylt og signert utflyttingsprotokoll er ikke til hinder for at utleieren kan påberope feil/mangler i leieobjektet, som nevnt i kapittel 3.

(4) Partene anmodes om å sende både innflyttingsprotokollen, utflyttingsprotokollen og hele leieavtalen i epost til Forbrukerrådet og Leieboerforeningen i Norge.

§ 12-3 Boligens stand ved tilbakeleveringen

(1) Hvis ikke annet er avtalt, skal boligen med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overleveringen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre. Utleieren kan ikke kreve at boligen eller tilbehøret er i bedre stand enn det var ved overleveringen.

(2) Utleieren kan ikke kreve at leieren setter boligen tilbake til opprinnelig stand når det gjelder forandringer som leieren hadde rett til å gjennomføre etter § 4-5 annet ledd første punktum. Forandringer som leieren har fått samtykke til å gjennomføre etter § 4-5 annet ledd annet punktum og tredje ledd, kan utleieren kreve tilbakeført bare hvis dette er avtalt.

(3) Utleieren kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand hvis dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleieren kan kreve erstattet den verdireduksjonen endringene har medført, hvis det gjelder endringer leieren ikke hadde rett til å utføre.

(4) Fast inventar som leieren har brakt inn i boligen, tilfaller utleieren hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap.

(5) Om leierens krav på vederlag gjelder § 12-6.

Et mindretall (Bergby, Brøndbo, Harding, Kartvedt, Leisner) tilrår at annet ledd første punktum skal lyde:

Utleieren kan kreve at leieren setter boligen tilbake til opprinnelig stand når det gjelder forandringer som leieren hadde rett til å gjennomføre etter § 4-5 annet ledd første punktum.

Vårt forslag:

LBFiNorge støtter ikke mindretallets syn på annet ledd første punktum.

(4) Fast inventar som leieren har brakt inn i boligen, tilfaller utleieren hvis utskilling ville medføre svært uforholdsmessige omkostninger eller særlig stort verditap.

Leieboerforeningen i Norge

§ 12-4 Erstatning for forsinkelse og mangel

- (1) Stilles ikke boligen til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet er opphørt, kan utleieren kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leierens bruk opphører.
- (2) Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 12-3, kan utleieren kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet må være framsatt innen rimelig tid etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen. Regelen i annet punktum gjelder ikke dersom leieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.
- (3) Utleieren kan kreve erstatning for annet tap som følge av leierens mislighold. Dette gjelder likevel ikke så langt leieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor leierens kontroll, som leieren ikke med rimelighet kunne forventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.
- (4) Skyldes misligholdet en tredjeperson som leieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å sette boligen i stand, er leieren fri for ansvar bare om også tredjemann ville være fritatt etter reglene i tredje ledd.
- (5) Ansvarsfriheten gjelder så lenge hindringen virker. Faller hindringen bort, kan ansvar gjøres gjeldende dersom leieren da plikter å oppfylle, men ikke gjør dette.
- (6) Reglene i tredje, fjerde og femte ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som er nevnt i § 5-10 fjerde ledd.
- (7) Utleieren kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom misligholdet eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra leierens side. For utmålingen av erstatningen gjelder bestemmelsene i § 5-9 første, femte og sjette ledd tilsvarende.

Vårt forslag:

- (1) Stilles ikke boligen til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet er opphørt, kan utleieren kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leierens bruk opphører.
- (2) Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 12-3, kan utleieren kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet må være framsatt innen rimelig tid etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen. Regelen i annet punktum gjelder ikke dersom leieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.
- (3) Utleieren kan kreve erstatning for annet tap som følge av leierens mislighold. Dette gjelder likevel ikke så langt leieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor leierens kontroll, som leieren ikke med rimelighet kunne forventes å ha tatt i betraktning på avtaletidspunktet eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.
- (4) Skyldes misligholdet en tredjeperson som leieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å sette boligen i stand, er leieren fri for ansvar bare om også tredjemann ville være fritatt etter reglene i tredje ledd.
- (5) Ansvarsfriheten gjelder så lenge hindringen virker. Faller hindringen bort, kan ansvar gjøres gjeldende dersom leieren da plikter å oppfylle, men ikke gjør dette.
- (6) Reglene i tredje, fjerde og femte ledd omfatter ikke slikt indirekte tap som er nevnt i § 5-10 fjerde ledd.
- (7) Utleieren kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom misligholdet eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra leierens side. For utmålingen av erstatningen gjelder bestemmelsene i § 5-9 første, femte og sjette ledd tilsvarende.

Leieboerforeningen i Norge

§ 12-5 Etterlatt løsøre

- (1) Finnes det etterlatt løsøre i boligen som må antas å tilhøre leieren eller noen i leierens husstand, skal utleieren for leierens regning ta hånd om dette. Rent skrot kan likevel kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleieren kreve en rimelig godtgjørelse for dette.
- (2) Utleieren skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leieren til å hente løsøret. Utleieren kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles.
- (3) Utleieren kan selge løsøret for leierens regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leieren venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleieren i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

Vår kommentar:

De fleste av oss samler på noe, enten det er Mummi-kopper og andre samleobjekter. Andre eiendeler har høy personlig verdi, som f.eks pokaler, bøker fra barneskolen, tegninger, autografer fra superstjerner etc.

Vårt forslag:

- (1) Finnes det etterlatt løsøre i boligen som må antas å tilhøre leieren eller noen i leierens husstand, skal utleieren dokumentere innlåsing med videoopptak, dokumentere løsøret på samme opptak, og for leierens regning ta hånd om løsøret. Rent skrot kan likevel kastes umiddelbart. Personlige dokumenter og elektroniske produkter skal aldri regnes som løsøre eller skrot. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleieren kreve en rimelig godtgjørelse for dette.
- (2) Utleieren skal daglig gjennom tre uker søke telefonkontakt og skriftlig oppfordre leieren til å hente løsøret, og kunne dokumentere alle forsøk på dette. Utleieren kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles.
- (3) Utleieren kan etter seks uker selge løsøret for leierens regning dersom leieren ikke besvarer noen av henvendelsene og kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leieren venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleieren i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

§ 12-6 Vederlag for forbedringer

- (1) Har leieren med utleierens samtykke gjort vesentlige forbedringer i boligen, på eiendommen for øvrig eller på tilbehøret, kan leieren kreve vederlag for den fordel utleieren oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.
- (2) Blir partene ikke enige om vederlaget etter første ledd, kan begge parter kreve tvisten avgjort etter bestemmelsen i § 13-2. Vederlaget fastsettes likevel av retten når utleieren har gått til sak mot leieren etter reglene i § 11-8, og oppsigelsen ikke settes til side.

Vårt forslag:

- (3) Vanlig timepris pr. 2024 er, i HTU-saker, 250 kroner/timen.

Leieboerforeningen i Norge

Kapittel 13 Prosessuelle bestemmelser

§ 13-1 Voldgift

Avtale om at tvister mellom utleier og leier som gjelder leie av bolig skal avgjøres ved voldgift, er bare bindende dersom avtalen om voldgiftsavgjørelse er inngått etter at tvisten oppstod.

§ 13-2 Takstnemnd

(1) Kommer ikke partene til enighet om hva som er markedsleie etter § 7-1 eller ny leie etter § 7-3 eller § 11-4 femte ledd, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av en takstnemnd. Det samme gjelder dersom partene ikke kommer til enighet om vederlag for forbedringer etter § 12-6.

(2) Takstnemnda skal bestå av tre medlemmer og oppnevnes av tingretten i den rettskrets hvor eiendommen ligger. For takstnemnda gjelder bestemmelsene i domstolsloven §§ 106 og 108 så langt de passer. Hver av partene kan sette fram krav om ny takstnemnd innen fjorten dager etter at takstnemndas skriftlige og begrunnede avgjørelse er mottatt. Tingretten skal ta kravet til følge hvis:

- a. avgjørelsen bygger på uforsvarlig saksbehandling eller uriktig oppfatning av faktiske omstendigheter, og dette må antas å ha påvirket verdsettelsen i vesentlig grad, eller
- b. verdsettelsen åpenbart er uriktig.

(3) Hver av partene kan bringe saken inn for tingretten ved stevning. Stevningen må være inngått til retten innen én måned etter at takstnemndas skriftlige og begrunnede avgjørelse er mottatt. På samme måte kan saken bringes inn for tingretten dersom takstnemndas avgjørelse ikke foreligger to måneder etter oppnevningen. En avgjørelse som ikke er brakt inn for retten innen fristen nevnt i annet punktum, har virkning som en rettskraftig dom. Retten kan gi oppfriskning for oversittelse av frist som nevnt i annet punktum.

(4) Retten skal fastsette godtgjørelsen for medlemmene av takstnemnda. Retten kan bestemme at den som har krevd takst skal betale inn et beløp til sikkerhet for godtgjørelsen. Utleieren skal bære kostnadene dersom takstnemnda fastsetter et lavere beløp enn det utleieren har krevd i leie, eller høyere vederlag enn det utleieren har vært villig til å betale for påkostningene. Ellers skal leieren betale kostnadene. Rettens avgjørelse treffes ved kjennelse og skal begrunnes. Partene kan anke kjennelsen innen én måned.

(5) Blir saken brakt inn for retten etter tredje ledd, kan retten avgjøre spørsmålet om ansvar for kostnadene med takstnemnd etter tvisteloven kapittel 20.

§ 13-3 Midlertidig bruksrett

Når søksmål om godkjenning etter reglene i kapitlene 9 eller 10 er reist, kan retten ved kjennelse etter begjæring fra saksøkeren, mot eller uten sikkerhetsstillelse, beslutte at den som kreves godkjent som framleier, husstandsmedlem eller ny leier, skal ha bruksrett til husrommet inntil saken er rettskraftig avgjort. Saksbehandlingsreglene i tvisteloven kapittel 32 og 34 gjelder tilsvarende.

§ 13-4 Foregrepet tvangskraft

Når det er avsagt dom i sak som nevnt i § 11-8 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 § 11-4 og leieren ikke er gitt medhold i kravet om forlengelse. Er dommen påanket, kan samtykke gis av ankedomstolen.

Vårt forslag:

(1) Når det er avsagt dom i sak som nevnt i § 11-8 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 § 11-4 og leieren ikke er gitt medhold i kravet om forlengelse. Er dommen påanket, kan samtykke gis av ankedomstolen.

(2) Utleier kan aldri gjennomføre tvangsfravikelse; dette er forbeholdt namsmyndighetene. Dersom utleier gjennomfører utkastelse, betraktes dette som tvangsfravikelse, og skal straffes som om utleier har utgitt seg for å være en myndighetsperson med myndighet til å gjennomføre tvangsfravikelse.

Leieboerforeningen i Norge

§ 13-5 Husleietvistutvalget

- (1) Husleietvistutvalget er et partssammensatt tvisteløsningsorgan som behandler tvister etter loven her og etter lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler samt lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie.
- (2) Husleietvistutvalget er et faglig uavhengig forvaltningsorgan som ikke kan instrueres om behandlingen av enkeltsaker eller om den faglige virksomheten for øvrig.
- (3) Husleietvistutvalget kan uten hinder av taushetsplikt innhente opplysninger fra folkeregisteret som er nødvendige for utførelsen av oppgaver etter loven her og forskrifter fastsatt med hjemmel i loven her.
- (4) Tvister om leie av bolig må behandles av Husleietvistutvalget før de kan bringes inn for tingretten hvis det følger av rettergangslovgivningen at behandling i forliksrådet ellers ville vært nødvendig. Forliksrådet kan ikke behandle tvister om leie av bolig.
- (5) Innbringelse av en sak for Husleietvistutvalget skal likestilles med søksmål etter tvangsfullbyrdsesloven § 5-11 første ledd annet punktum.
- (6) Departementet kan gi forskrift om Husleietvistutvalget.

Vårt forslag:

- (1) Husleietvistutvalget er et partssammensatt tvisteløsningsorgan som behandler tvister etter loven her og etter lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler samt lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie.
- (2) Husleietvistutvalget er et faglig uavhengig forvaltningsorgan som ikke kan instrueres om behandlingen av enkeltsaker eller om den faglige virksomheten for øvrig.
- (3) Husleietvistutvalget kan uten hinder av taushetsplikt innhente opplysninger fra folkeregisteret som er nødvendige for utførelsen av oppgaver etter loven her og forskrifter fastsatt med hjemmel i loven her.
- (4) Tvister om leie av bolig må behandles av Husleietvistutvalget før de kan bringes inn for tingretten hvis det følger av rettergangslovgivningen at behandling i forliksrådet ellers ville vært nødvendig. Forliksrådet kan ikke behandle tvister om leie av bolig.
- (5) Innbringelse av en sak for Husleietvistutvalget skal likestilles med søksmål etter tvangsfullbyrdsesloven § 5-11 første ledd annet punktum, og det skal gis utsettelse til Husleietvistutvalgets avgjørelse er rettskraftig.
- (6) Departementet kan gi forskrift om Husleietvistutvalget.
- (7) Husleietvistutvalget skal, i anonymisert utgave, publisere saksavgjørelser snarest mulig.

Leieboerforeningen i Norge

Kapittel 14 Ikrafttredelses- og overgangsbestemmelser

§ 14-1 Ikrafttredelse

Denne lov trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.

§ 14-2 Overgangsbestemmelser

- (1) Loven gjelder fullt ut for leieavtale som er inngått etter lovens ikrafttredelse.
- (2) Kongen kan gi nærmere overgangsbestemmelser.

Leieboerforeningen i Norge

Avsluttende kommentarer

Leieboerforeningen i Norge har lenge hatt ulovlige oppførte boenheter som et eget prosjekt, i tillegg til ordinær saksbehandling i leietvister.

Med over 100 års erfaring, og selv med begrensede midler og begrensede søkemotorer, er vi godt trente i å oppspore utleiery som skjuler seg så godt de kan.

Vi vil veldig gjerne samarbeide tett med myndighetene og annonseplattformene i dette arbeidet, og håper disse innspillene kommer lovutredningene og myndighetene til nytte.

Samtidig ber vi departementet ta en vurdering av om våre lovforslag samlet sett kan gjøre bolig(ut)leie såpass oversiktlig og lettforståelig at sakspågangen til HTU reduseres nok til at de økonomiske besparelsene av våre lovforslag blir større enn [effektivisering av saksbehandling i HTU](#) (saksnummer 23/3667) har vært.

Vi håper at denne forskriftsendringen kan reverseres.

Vennlig hilsen

Leieboerforeningen i Norge