

01

Nyttig å vite om husleieloven:

# Når gjelder husleieloven?



Kommunal- og  
moderniseringsdepartementet

**Hva handler husleieloven om?** Husleieloven handler om hvilke rettigheter og plikter leier og utleier har i et leieforhold. Loven har regler både for leie av bolig og lokale. Her kan du lese om hva som gjelder for leie av bolig.

## Husleieloven gjelder når...

**Når gjelder husleieloven?** For at husleieloven skal gjelde må det være en avtale mellom leier og utleier om at leier skal få bruke en bolig mot å betale for bruken. Eksempel:

Pettersen skal betale kr 5000 i måneden til Hansen for å bruke leiligheten hans. Leien kan istedenfor eller i tillegg til et pengebeløp være avtalt i arbeid.

### **Husleieloven gjelder ikke i dette tilfellet:**

Pettersen får bo i leiligheten til Hansen, men han betaler ikke noe leie. Det eneste Pettersen betaler er utgiftene til strøm og brensel.

### **Husleieloven gjelder heller ikke leie av:**

- telt, husbåt, campingvogn
- rom på hotell og pensjonat
- bolig til ferie- eller fritidsbruk. F.eks. leie av hytte to uker i sommerferien.

### **Må jeg ha en skriftlig leieavtale for at husleieloven skal gjelde?**

Nei! Husleieloven gjelder uansett om du har en muntlig eller skriftlig leieavtale. Du kan alltid kreve å få en skriftlig leieavtale.



**– Lag en skriftlig leieavtale! Da er det lettere å bevise hva som er avtalt. Du kan alltid kreve å få en skriftlig leieavtale!**

### **Har jeg angrerett?**

Du har aldri angrerett dersom du leier direkte av en privatperson. Du kan likevel ha angrerett hvis du inngår avtale med en utleier som driver utleie som næringsvirksomhet eller en megler som inngår avtalen på vegne av en

privatperson, og avtalen inngås ved fjernsalg eller utenfor fast utsalgssted (det vil si utenfor utleiers/meglers kontor). F.eks. vil du kunne ha angrevert hvis du inngår en leieavtale med en næringsdrivende uten å se boligen og dere bare kommuniserer via telefon og mail, eller leieavtalen med den næringsdrivende inngås på visningsstedet.

### Er du under 18 år?

Er du under 18 år, kan du ikke inngå leieavtalen selv. Det er vergen, som oftest foreldrene dine, som må inngå leieavtalen.



# Fins det minste-rettigheter?



**Ja, husleieloven bestemmer at** leier ikke kan gis dårligere rettigheter eller strengere plikter enn det som følger av husleieloven. Det betyr at leier og utleier er bundet til å følge husleieloven og det den bestemmer, eller til å gi leier bedre rettigheter enn dette. Eksempler:

Skal leier betale **depositum**, heter det i husleieloven at depositumpengene skal settes inn på en depositumskonto i bank eller annen finansinstitusjon. Utleier kan ikke bestemme at leier skal betale kontant eller sette pengene inn på hans konto.

\* Les mer om depositum i hefte 5.

Husleieloven bestemmer at utleier må ha **en lovlig grunn for å si opp leier**. Det vil derfor ikke være lov til å skrive følgende i leieavtalen: "Utleier kan når som helst si opp leier".

\* Les mer om utleiers oppsigelse i hefte 11.

Eksempelene viser at husleieloven bestemmer hva som gjelder for leier og utleier. Det er bare i noen få situasjoner husleieloven tillater at leier og utleier kan avtale helt fritt det de vil. Eksempel:

Etter husleieloven har utleier hovedansvaret for **vedlikehold** av boligen. Men det står i lovteksten at dette gjelder bare "hvis ikke annet er avtalt". Det betyr at leier og utleier kan avtale en annen fordeling av vedlikeholdet enn det som står i loven, for eksempel at leier får et større vedlikeholdsansvar.

\* Les mer om vedlikehold i hefte 6.

**– Leier kan ikke gis dårligere rettigheter eller strengere plikter enn det som følger av husleieloven, begge parter er bundet til å følge husleieloven.**

## Hva skjer hvis det er avtalt noe annet enn det som husleieloven tillater?

Det som er avtalt i strid med husleieloven vil ikke gjelde. Reglene i husleieloven vil gjelde istedet. Resten av avtalen som ikke strider med husleielovens regler vil fortsatt gjelde mellom partene.

## Hva gjør vi hvis vi ikke finner svar på det vi lurte på i leieavtalen?

Se i husleieloven! Eventuelt kan du spørre om hjelp.

\* Les mer om hvem som kan hjelpe i hefte 13.

## Hvor kan jeg få tak i husleieloven?

Husleieloven ligger gratis ute på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no). Den kan også kjøpes hos en bokhandler.

## Hvor finner jeg informasjon om husleieloven?

Du finner mye informasjon om husleieloven på Husleietvistutvalgets hjemmeside [www.htu.no](http://www.htu.no). Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utgitt flere hefter om husleieloven. Heftene er tilgjengelige på [www.husleie.dep.no](http://www.husleie.dep.no).

## Eiern & Leiern:

**Eier** er den som leier ut boligen, og som har krav på betaling. Privatpersoner, stat, kommuner, student-samskipnader, bedrifter, m.m. kan drive utleie.



**Leier** er den som har rett til å bruke boligen. Privatpersoner, kommuner, bedrifter m.m. kan være leiere.

## Hefter i serien:

**1:** Når gjelder husleieloven? | **2:** Diskriminering på leiemarkedet |  
**3:** Leieavtaler | **4:** Husleie | **5:** Depositum | **6:** Vedlikehold |  
**7:** Feil ved boligen – hva kan leier gjøre? | **8:** Leier misligholder leieavtalen |  
**9:** Kan leier ta opp andre i husstanden eller framleie? | **10:** Jeg leier – og vil  
si opp leieavtalen | **11:** Jeg vil si opp leier | **12:** Leier skal flytte – hvilke  
regler gjelder? | **13:** Vi er uenige – hvem kan hjelpe?

Du finner også alle heftene på: [www.husleie.dep.no](http://www.husleie.dep.no) og på [www.htu.no](http://www.htu.no)

Bestilling av publikasjoner  
Offentlige institusjoner:  
Departementenes sikkerhets- og  
serviceorganisasjon  
Internett: [www.publikasjoner.dep.no](http://www.publikasjoner.dep.no)  
E-post: [publikasjonsbestilling@dss.dep.no](mailto:publikasjonsbestilling@dss.dep.no)  
Telefon: 22 24 00 00  
Oppgi publikasjonskode: H-2204  
Privat sektor:  
Internett: [www.htu.no](http://www.htu.no)  
E-post: [oslo@htu.no](mailto:oslo@htu.no)  
Telefon: 22 59 31 50

Utgitt av:  
Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Design: Grafia Kommunikasjon AS/Marianne Bøen  
Tegneserie: Tore Strand Olsen  
Ajourført pr. 28. november 2016  
Trykk: Nørengros Erik Tanche Nilssen AS 11/2016 1000

