

03

Nyttig å vite om husleieloven:

# Leieavtaler



Kommunal- og  
moderniseringsdepartementet



# Leie- avtaler ?

– er det fritt fram

– Nei, du har to hovedvalg. Velg mellom:

- \* en tidsbestemt leieavtale
- \* en tidsubestemt leieavtale

Disse hovedformene kan kombineres men det er ikke tillatt med andre leieavtaler!

## **Hva er en tidsbestemt leieavtale?**

Det er en leieavtale hvor det allerede fra starten av leieforholdet er avtalt og klart når leieforholdet skal avsluttes. *Les mer om dette på de neste sidene.*

## **Hva er en tidsubestemt leieavtale?**

Det er en leieavtale som varer helt til den blir sagt opp. Det er med andre ord ikke avtalt når leieperioden tar slutt. *Les mer om dette utover i heftet.*

## Hva er en tidsbestemt leieavtale?

Det er en leieavtale hvor det allerede fra starten av leieforholdet er avtalt og klart når leieforholdet skal avsluttes. For eksempel:

- Leieavtalen varer fra 1. januar 2017 til 15. juli 2021, eller
- Leieavtalen starter 1. januar 2017 og avsluttes om tre år og seks måneder.

Avslutningstidspunktet er klart hvis det er avtalt med en dato, antall uker, måneder eller år. En tidsbestemt leieavtale skal være på minst tre år om ikke annet kan avtales etter husleieloven. **Les mer om minste leietid på de neste sidene!** Men det er lov å avtale at leieren skal få leie lenger.

## Kan en tidsbestemt leieavtale sies opp før den avtalte sluttdatoen?

Ja, en tidsbestemt leieavtale kan sies opp med mindre det er avtalt at leieavtalen er uoppsigelig. Altså har begge parter en oppsigelsesrett med mindre annet er avtalt. En tidsbestemt leieavtale er imidlertid bare nødvendig å si opp dersom det er ønskelig å avslutte leieforholdet før leieavtalen utløper. Ved avtalt avslutningstidspunkt opphører leieforholdet automatisk.

Selv om det er avtalt at en tidsbestemt avtale ikke kan sies opp, kan leietaker framleie boligen dersom han ikke har mulighet til å fortsette å bo der.

\* Les mer om framleie i hefte 9.

– Ups, jeg glemte visst å skrive i leieavtalen at Leiern ikke kan si opp i leieperioden ... Nå kan jeg jo bare håpe at han ikke sier opp før tiden.



# tidsbestemt leieavtale

**Kan det være bindingstid hvis den tidsbestemte leieavtalen kan sies opp?** Ja, dere kan avtale at leieavtalen først kan sies opp etter en gitt tid, for eksempel:

“Leieforholdet starter 1. januar 2017 og opphører uten oppsigelse 1. januar 2020. Leieavtalen kan først sies opp av begge med tre måneders frist etter at leieforholdet har vart i seks måneder.”

**Leier trenger ikke noen grunn for å si opp.** Det stilles strengere krav hvis utleier vil si opp leier. Hvilke regler som gjelder for utleiers oppsigelse kan du lese mer om i hefte 11.

**Jeg har hørt at det ikke er fritt fram å velge lengden på en tidsbestemt leieavtale. Stemmer det?**

Ja, husleieloven har regler om minste leietid. Følges ikke husleielovens regler, vil leieavtalen bli sett på som en tidsubestemt leieavtale.

Leietiden skal være på minst tre år om ikke annet kan avtales etter husleieloven.



– Kan jeg si opp min tidsbestemte leieavtale?  
La meg se i leieavtalen ...



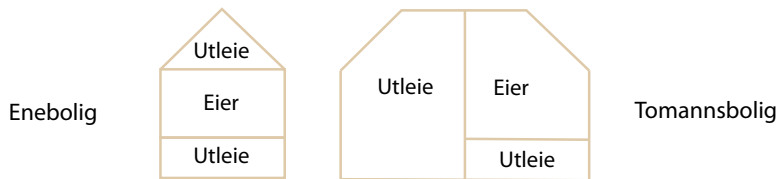
– Hmm, hvor lang leietid kan jeg kreve her, da???

# MINSTE leietid for tidsbe- stemt avtale

## Hva er minste leietid etter husleieloven hvis ...

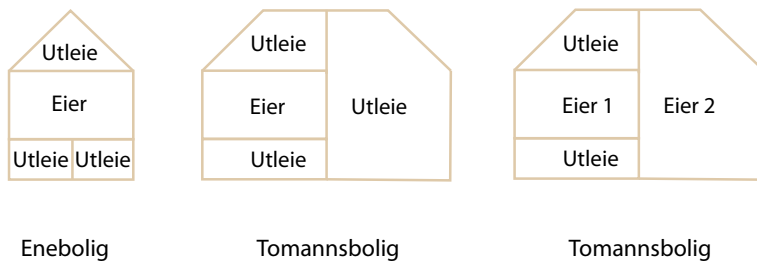
### ... utleier bor i et hus med tre boligenheter eller færre?

Leietiden skal være minst ett år eller mer. Eksempler:



### ... utleier bor i et hus med fire boligenheter eller flere?

Leietiden skal være minst tre år eller mer. Eksempler:



# MINSTE leietid for tidsbe- stemt avtale

## Hva er minste leietid etter husleieloven hvis ...

### ... utleier skal flytte inn i boligen når leieforholdet avsluttes?

Her er det ingen regler om at leieavtalen må inngås for en minste leietid. Det betyr at utleier kan bestemme lengden på leieforholdet selv. Regelen gjelder også hvis andre i utleiers husstand skal flytte inn i boligen straks leieforholdet avsluttes. Med husstand menes noen utleier bor sammen med og som han har en viss grad av økonomisk og sosialt fellesskap med.

Utleier må senest ved inngåelsen av leieavtalen gjøre leier skriftlig oppmerksom på hvorfor leieperioden er kortere enn lovens minstetider.

### ... utleier har helt konkrete planer om å selge, rive eller bygge om boligen når leieforholdet avsluttes?

Her er det ingen regler om at leieavtalen må inngås for en minste leietid. Det betyr at utleier kan bestemme lengden på leieforholdet selv. Utleier må iverksette planene når leieforholdet avsluttes.

Utleier må senest ved inngåelsen av leieavtalen gjøre leier skriftlig oppmerksom på grunnen til hvorfor leieperioden er kortere enn lovens minstetider.



# tidsubestemt leieavtale

**Hva er en tidsubestemt leieavtale?** Det er en leieavtale som varer helt til den blir sagt opp. Det er med andre ord ikke avtalt når leieperioden tar slutt. Leier og utleier kan avtale at begge, eller bare en av dem kan si opp.

En vanlig måte å skrive dette på i leieavtalen er: "Leieforholdet starter 1. januar 2017 og kan sies opp av begge med tre måneders frist".

Leier trenger ikke noen grunn for å si opp. Det stilles strengere krav hvis utleier vil si opp leier. Hvilke regler som gjelder for utleiers oppsigelse kan du lese mer om i hefte 11.

# egne regler for noen boliger

– Jeg vil påpeke at det er egne regler for...



- **tjenesteboliger** (hvor leier har leid boligen som ansatt hos utleieren)
- **studentboliger**
- **boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet** (boliger som disponeres av det offentlige)
- **utleie av utleiers egen bolig ved midlertidig fravær**

For slike boliger har leier færre rettigheter enn ved leie av andre boliger. Dette må leier på forhånd ha fått opplyst skriftlig.

## 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-2206  
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

