

03

Nyttig å vite om husleieloven:

Leieavtaler



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET



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 2008 til 15. juli 2012, eller
- Leieavtalen starter 1. januar 2007 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?

Nei, en tidsbestemt leieavtale kan ikke sies opp. Det betyr at leier binder seg til å leie boligen helt fram til avslutningstidspunktet. Utleier kan heller ikke si opp leier i leieperioden. Men leier kan likevel si opp avtalen hvis:

- utleier ikke skriftlig har opplyst leier om at avtalen ikke kan sies opp, eller
- utleier og leier har avtalt at leieavtalen kan sies opp i den avtalte leieperioden.

Dette kan for eksempel skrives slik i leieavtalen: "Leieforholdet starter 1. januar 2007 og opphører uten oppsigelse 1. januar 2010. Leieavtalen kan sies opp av begge med tre måneders frist."

Selv om det ikke er adgang til å si opp en tidsbestemt leieavtale, kan leier 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 2007 og opphører uten oppsigelse 1. januar 2010. 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 leietiden. 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 ...



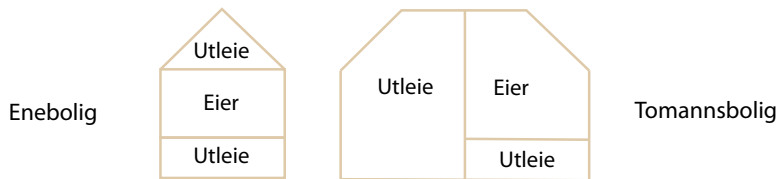
– Hmm, hvor lang leietid kan jeg kreve her, da???

MINSTE leietid for tidsbe- stemt avtale

Hva er minste leietid etter husleieloven hvis ...

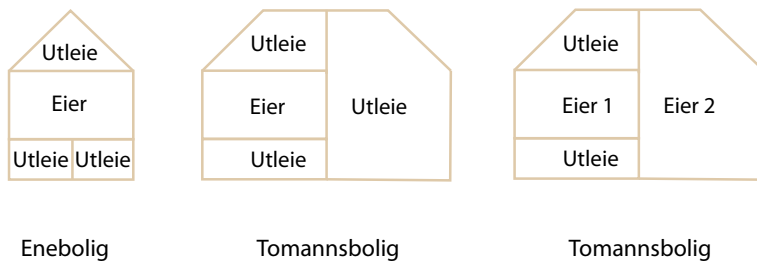
... utleier bor i et hus med tre boligenheter eller færre?

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 2007 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.

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

... tjenesteboliger Reglene for tjenesteboliger gjelder hvis leier har leid boligen som ansatt hos utleier. Det er ikke et krav om minste leietid i disse leieforholdene. Leier må på forhånd ha fått skriftlig opplyst at det dreier seg om en tjenestebolig og at det gir ham færre rettigheter enn ved leie av andre boliger.

... klausulerte studentboliger og visse andre boliger Det er ikke et krav om minste leietid ved utleie av klausulerte studentboliger og visse andre klausulerte boliger eller offentlig disponert bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Leier må på forhånd ha fått skriftlig opplyst at det dreier seg om en slik bolig og at det gir ham færre rettigheter enn ved leie av andre boliger.

... utleie av utleiers egen bolig ved midlertidig fravær Skal utleier leie ut sin egen bolig på grunn av et midlertidig fravær på inntil fem år, kan utleier selv bestemme leietiden. F.eks. 2 år hvis utleier har takket ja til en jobb i utlandet og vil leie ut boligen i denne perioden. Utleier må før leieforholdet starter ha brukt boligen som egen bolig. Leier må på forhånd ha fått skriftlig opplyst at det dreier seg om utleie av utleiers egen bolig, og at dette gir ham færre rettigheter enn ved leie av andre boliger.



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? | **14:** Obligasjonsleiligheter

Du finner også alle heftene på: www.husleie.dep.no

Utgitt av:
Kommunal- og regionaldepartementet

Offentlige institusjoner kan bestille flere
eksemplarer av denne publikasjonen fra:
Departementenes servicesenter
Post og distribusjon
E-post: publikasjonsbestilling@dss.dep.no
Telefaks: 22 24 27 86

Oppgi publikasjonskode: H-2206
Design: Grafia Kommunikasjon AS/Marianne Bøen
Tegneserie: Tore Strand Olsen
Ajournert pr. 1. september 2009

