

Nyttig å vite om husleieloven:

Jeg vil si opp leier





– Du kan ikke alltid si opp Leiern.
Det avhenger av hvilken leieavtale
du har inngått!

En tidsubestemt leieavtale? Det er en leieavtale som varer helt til den blir sagt opp, med andre ord er det ikke avtalt når leieperioden tar slutt. **Dere kan avtale at begge, eller bare en av dere skal kunne si opp.***

En tidsbestemt leieavtale? Det er en leieavtale hvor det allerede fra starten av leieforholdet er avtalt og klart når leieforholdet skal avsluttes. Dere kan avtale at leieavtalen kan sies opp i den avtalte leieperioden, les mer i hefte 3.*

* Enkelte vilkår må oppfylles,
les mer på de neste sidene!



– Sjekk hva slags avtale du har!

Jeg vil si opp leieren



Hva må være oppfylt for å si opp en tidsubestemt eller en tidsbestemt leieavtale som kan sies opp?

Svar: Du kan si opp leier hvis du har en lovlig oppsigelsesgrunn. Men selv om du har en lovlig oppsigelsesgrunn kan oppsigelsen bli satt til side av en domstol hvis domstolen finner at oppsigelsen virker urimelig. I vurderingen av om en oppsigelse er urimelig legges det blant annet vekt på hvilken virkning oppsigelsen får for leier. Leier har et oppsigelsesvern.

– Sett deg inn i hva som kan være en rimelig oppsigelsesgrunn!

Husleieloven bestemmer hva som er lovlig oppsigelsesgrunn, og eksemplene under viser hvilke grunner dette kan være. NB: Selv om oppsigelsesgrunnen er lovlig, kan den virke urimelig og bli satt til side av domstolen.

Kan jeg si opp leier hvis han bryter leieavtalen? Ja, det kan du. Leier kan ha brutt leieavtalen på flere måter, for eksempel at han ikke betaler husleie eller driver ulovlig framleie.

Kan jeg si opp leier hvis jeg skal bruke boligen selv? Ja, men for å si opp leier av denne grunnen må du ta i bruk boligen som din nye bolig når leier har flyttet. Det vil si at du ikke kan bruke boligen som fritidshus eller reservebolig. Du kan også si opp leier hvis det er andre i husstanden din som skal bruke boligen. Med husstand menes noen du har en viss grad av felles økonomi og samvær med, for eksempel barna dine.

Kan jeg si opp leier hvis jeg skal rive eller bygge om boligen? Ja, men du må ha konkrete planer, og rive- eller byggetillatelse etter plan- og bygningsloven. I en del kommuner kan du også ha plikt til å skaffe leier erstatningsbolig hvis du skal rive boligen. For at ombygging skal være en lovlig oppsigelsesgrunn må den være så omfattende at det ikke går an å bo i boligen mens den bygges om.

– Sønnen min vil overta huset. Kan han det?



– Kan jeg si opp leier fordi jeg vil selge boligen min?

Kan jeg si opp leier hvis jeg skal selge boligen? Ja, men det er viktig å være klar over: Selv om salg av boligen er en lovlig oppsigelsesgrunn, vil det i en eventuell rettsak også bli tatt hensyn til hvilken virkning oppsigelsen får for leier. Hvis leier for eksempel har barn som går på skole i nærområdet, kan retten komme til at det betyr mer for leier å beholde boligen, enn det betyr for deg å selge den uten at det bor noen i boligen. Leier vil i så fall ha rett til å fortsette å bo der.

Kan jeg si opp leier hvis jeg har en annen saklig grunn? Ja, andre konkrete og saklige grunner enn eksemplene gitt ovenfor kan være lovlig oppsigelsesgrunn.

Et eksempel kan være at du har andre nære familiemedlemmer enn de som tilhører husstanden din, som ønsker å flytte inn i boligen. Det er viktig å være klar over at selv om du har en lovlig oppsigelsesgrunn, vil det i en eventuell rettsak også bli tatt hensyn til hvilken virkning oppsigelsen får for leier.

Kan jeg si opp leier for å leie ut til noen andre som vil betale mer i husleie? Nei, det er aldri lov å si opp leier for å få mer i husleie.



– Dette må du få med deg, det er viktig!

Må jeg si opp leier skriftlig? Hva må stå i oppsigelsen?

Ja, du må gi leier en skriftlig oppsigelse. I oppsigelsen må du opplyse om:

- Grunnen for oppsigelsen og skrive:
- "Du kan protestere mot oppsigelsen. Det må i så fall gjøres skriftlig til meg innen én måned regnet fra den dato du mottok denne oppsigelsen. Dersom du ikke protesterer på oppsigelsen innen fristen, taper du retten til å påberope deg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum. Jeg kan i så fall begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c."

Hva skjer hvis jeg ikke sier opp på riktig måte? Hvis oppsigelsen ikke oppfyller kravene, kan leier se bort fra oppsigelsen som om den aldri var gitt. Hvis leier flytter, anses han likevel for å ha godtatt oppsigelsen og kan ikke kreve å få flytte inn i boligen igjen.

TIPS: Du bør sikre deg bevis for at du har sagt opp leieavtalen! Du kan for eksempel få leier til å skrive under på at han har mottatt oppsigelsen eller du kan sende oppsigelsen rekommandert.



OPPSIG- ELSE- tiden

Kan leier fortsette å bo i boligen etter han er sagt opp (oppsigelsestid)? Ja, leier har rett til å bo i boligen i oppsigelsestiden. Leier skal betale husleie i oppsigelsestiden.

Hvor lang skal oppsigelsestiden være? Lengden på oppsigelsestiden avhenger av leieavtalen. Oppsigelsestiden kan avtales til et bestemt antall måneder, uker eller dager. Er det ikke avtalt hvor lang oppsigelsestiden skal være, er oppsigelsestiden tre måneder.

Oppsigelsesfristen løper fra oppsigelsen kommer fram, og er det antall måneder som er avtalt med tillegg av tiden fram til det neste månedsskiftet.

For eksempel: Sier du opp leier 25. januar og oppsigelsestiden er tre måneder, er oppsigelsesmånedene februar, mars og april. Leieavtalen tar ikke slutt 25. april, men 30. april. Sier du opp 1. februar blir oppsigelsesmånedene mars, april og mai. Leieforholdet avsluttes ikke 1. mai, men 31. mai.

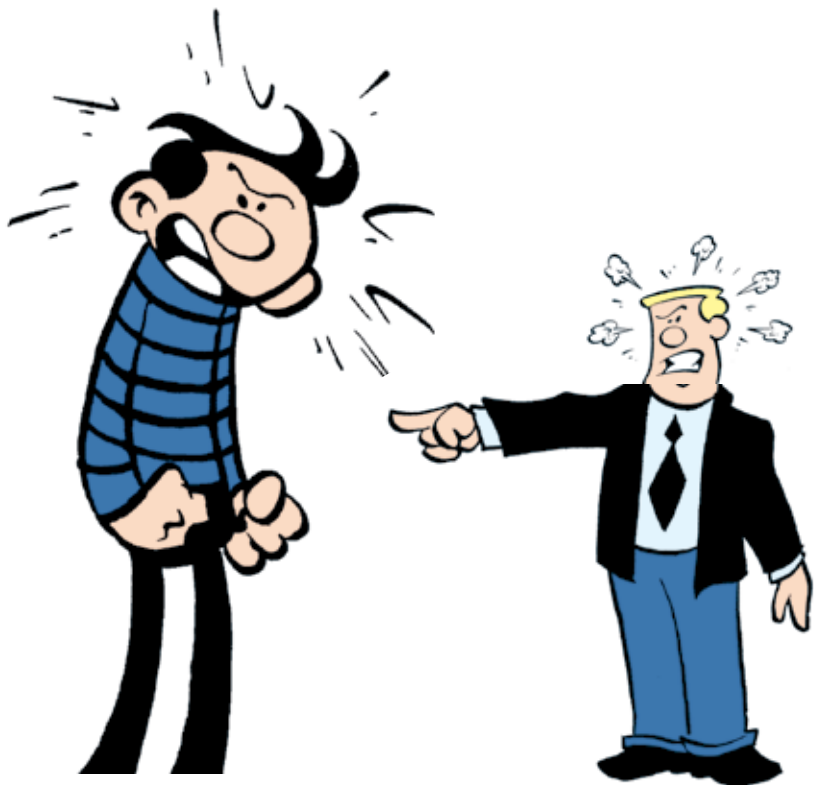
Det kan avtales at oppsigelsestiden skal regnes på annen måte, for eksempel fra dato til dato. Dette må i så fall stå klart i leieavtalen.

– Oppsigelsestiden løper fra oppsigelsen kommer fram, og er det antall måneder som er avtalt – pluss tiden fram til neste månedsskifte.



Hva gjør jeg hvis leier ikke godtar oppsigelsen? Hvis leier protesterer skriftlig på oppsigelsen har du to valg: Å la leier fortsette å bo i boligen eller opprettholde oppsigelsen.

Velger du å opprettholde oppsigelsen, må du gå til søksmål mot leier innen tre måneder etter leiers frist til å protestere løp ut. Mottok leier oppsigelsen 8. februar, må leier protestere på oppsigelsen inn 8. mars. Du må i så fall gå til søksmål senest 8. juni for å forhindre at oppsigelsen faller bort.



Hva skjer i en rettssak?

Går du til søksmål, vil retten blant annet se etter om du har sagt opp leier med en lovlig oppsigelsesgrunn, for eksempel at leier ikke har betalt husleien eller at du skal bruke boligen selv. Retten ser også etter om oppsigelsen er rimelig. Her vurderer retten ditt ønske om å avslutte leieforholdet opp mot leiers ønske om å fortsette leieforholdet. Det retten ser etter er hvem som har størst interesse i, og behov for boligen.

Egne oppsigelsesregler for utleie av egen bolig ved midlertidig fravær eller av et enkeltrom Leier du ut din egen bolig ved midlertidig fravær på inntil fem år og har en tidsubestemt leieavtale kan du si opp leier uten at han kan protestere på oppsigelsen. Men leier har alltid rett til å få varsel om flytting minst tre måneder i forveien.

Det samme gjelder hvis du leier ut et enkeltrom i boligen du selv bor i og leier har rett til å benytte rom i boligen din, for eksempel at dere deler kjøkken, bad eller wc. Med et enkeltrom menes utleie av ett eneste rom. Det vil si at leier ikke kan ha f.eks. eget kjøkken i tillegg til rommet han leier. Her er imidlertid oppsigelsesfristen én måned, hvis det ikke er avtalt noe annet.

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-2214
Design: Grafia Kommunikasjon AS/Marianne Bøen
Tegneserie: Tore Strand Olsen
Ajournert pr. 1. september 2009

